



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

KAJIAN DESKRIFTIF **ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

Kupasan mengenai isu ketidaaan hakmilik strata bagi Bangunan Khas, bangunan lama (11 April 2007 hingga 2016) dan bangunan baharu (selepas 2016) serta mengenal pasti cabaran dalam permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan tersebut dan inisiatif penyelesaian.



KAJIAN DESKRIPTIF

ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA



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

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 978-967-25896-1-7

© 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
PENDAHULUAN	2
LATAR BELAKANG	6
BANGUNAN KHAS.....	9
Peruntukan Perundangan.....	9
Tafsiran Bangunan Khas	10
Isu Berkaitan Bangunan Khas	14
Masalah Tanah	14
Masalah Penggulungan Syarikat dan Pelikuidasi	15
Masalah Pembeli Petak	19
Masalah Rujukan Perundangan.....	27
Data dan Statistik Bangunan Khas	28
Isu Berkaitan Tafsiran Bangunan Khas dan “Diduduki”	35
Perakuan Pelan Siap Bina	36
BANGUNAN LAMA.....	41
Peruntukan Perundangan.....	41
Data dan Statistik	42
BANGUNAN BAHARU	44
Peruntukan Perundangan.....	44
PENDAKWAAN DAN PENGUATKUASAAN	47
Peruntukan Perundangan.....	47
Isu Pelaksanaan Pendakwaan dan Penguatkuasaan.....	48
CADANGAN PENYELESAIAN	49
Inisiatif Semasa.....	49
Pelaksanaan Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS)	49
Penyelesaian Bangunan Khas oleh Pihak Berkuasa Negeri.....	50
Pewujudan Unit Petugas Khas (UPK)	52
Penambahbaikan Akta 318.....	54
Penambahbaikan Terhadap Tafsiran ‘Bangunan Khas’	54
Penambahbaikan Terhadap Tafsiran ‘Diduduki’	54

Penambahbaikan Peruntukan Perundangan Berkaitan Pihak Yang Boleh Mengemukakan Permohonan Hakmilik Strata.....	55
Penambahbaikan Peruntukan Penguatkuasaan	64
Memperkasa Kerjasama antara JKPTG, JPN, PTG dan JUPEM	65
Pemantauan Keputusan Sijil Cadangan Pelan Strata dan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan/Tanah	65
Penambahbaikan Prosedur Permohonan Hakmilik Strata.....	66
Penambahbaikan Kelulusan Pengecualian Pengeluaran Serentak Pemilikan Kosong (<i>Vacant Possession – VP</i>) dan Hakmilik Strata (<i>Strata Title – ST</i>)	67
Mewujudkan Infrastruktur Organisasi dan Sumber.....	68
KESIMPULAN	69
LAMPIRAN A	71
LAMPIRAN B	72
LAMPIRAN C	76
LAMPIRAN D	81

PRAKATA

Pembangunan bangunan bertingkat atau pembangunan strata telah mencorakkan tren pembangunan di kawasan-kawasan bandar di Malaysia sejak abad-19. Pembangunan ini telah menyumbang kepada pembentukan horizon bandar-bandar utama dengan karektor dan ciri-ciri tersendiri yang unik. Keperluan pembangunan strata di kawasan bandar adalah untuk mengatasi isu urbanisasi yang menyebabkan kepadatan penduduk dan kekurangan tanah yang boleh dibangunkan untuk mengisi keperluan pentadbiran, kediaman dan perniagaan.

Kanun Tanah Negara 1965 telah memperkenalkan pemilikan bagi bangunan-bangunan bertingkat melalui pengeluaran hakmilik subsidiari di bawah seksyen 151(1)(a). Peruntukan tersebut kemudiannya dimansuhkan berikutan pewartaan dan pelaksanaan Akta Hakmilik Strata 1985 yang memudahkan pecah bahagian bangunan atau tanah kepada petak-petak selari dengan keperluan pembangunan.

Merujuk kepada seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985, mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 boleh diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas. Bangunan ini merupakan bangunan yang tidak mempunyai hakmilik strata atas sebab ketidak lengkapan dokumen-dokumen utama seperti tidak mempunyai pelan bangunan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi membuat permohonan dan pengeluaran hakmilik strata di bawah Akta Hakmilik Strata 1985. Justeru, Akta Hakmilik Strata 1985 telah dipinda pada tahun 2013 dan dikuatkuasakan pada tahun 2015 (Akta A1450) dengan menetapkan punca kuasa perundangan yang membolehkan permohonan hakmilik strata dibuat dengan pengecualian dokumen-dokumen tertentu bagi Bangunan Khas. Sehingga Disember 2020, terdapat sebanyak 116,393 petak (453 skim) adalah di bawah kategori Bangunan Khas.

Satu (1) kajian telah dijalankan mengenai isu-isu berbangkit berkaitan Bangunan Khas oleh Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS) JKPTG pada tahun 2019/2020 melalui pengumpulan dan penganalisisan data bagi bangunan bertingkat yang mempunyai hakmilik strata dalam tempoh tahun 2009 hingga 2020 dengan kerjasama dari Pejabat Tanah dan Galian, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia, Unit Petugas Khas (UPK) JKPTG. Penemuan kajian mendapati bahawa selain daripada Bangunan Khas, terdapat juga bangunan lama (yang diduduki dari 11 April 2007 hingga 2016) dan bangunan baharu (selepas tahun 2016) yang tidak mempunyai hakmilik strata. Berdasarkan isu-isu yang ditemui tersebut, kajian juga dibuat bagi mengenal pasti cabaran dalam permohonan hakmilik strata bagi ketiga-tiga kategori bangunan tersebut dan inisiatif penyelesaian sedia ada yang dilaksanakan. Kajian seterusnya telah mencadangkan penambahbaikan perundangan pada masa akan datang dan kerjasama antara jabatan awam bersama pihak swasta bagi memastikan pendaftaran hakmilik strata dapat dilaksanakan dengan berkesan dan sempurna.

PENDAHULUAN

Bangunan-bangunan bertingkat telah menyumbang kepada pembentukan horizon bandar-bandar utama di Malaysia dan mengisi keperluan pentadbiran, kediaman dan perniagaan bermula pada abad ke-19¹. Selepas kewujudan Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dan sebelum pewujudan Akta Hakmilik Strata pada tahun 1985 [Akta 318], hakmilik yang dikeluarkan bagi bangunan-bangunan bertingkat ini adalah dalam bentuk hakmilik subsidiari, selaras seksyen 151(1)(a) KTN. Bangunan tertua di bawah hakmilik subsidiari ini adalah Flat Melati Jalan Loke Yew yang dibina pada tahun 1960. Selepas pewartaan dan pelaksanaan Akta 318 yang memudahkan pecah bahagian bangunan atau tanah kepada petak-petak, peruntukan berhubung hakmilik subsidiari di dalam KTN telah dimansuhkan.



Rajah 1: Kategori bangunan bertingkat tanpa hakmilik strata.

Akta 318 telah ditambah baik bermula dari tahun 1990 hingga 2016 termasuk keperluan perundangan untuk menjadikan permohonan hakmilik strata sebagai kewajipan kepada semua pemilik asal tanah atau pemaju yang merancang untuk membina dan menjual pembangunan bertingkat di bawah kategori kediaman, perniagaan mahupun perdagangan. Dalam tempoh penambahan ini, terdapat bangunan-bangunan bertingkat yang gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata atas pelbagai sebab iaitu masalah tanah dan syarikat, tidak celik undang-undang, kelemahan dalam perundangan, pelaksanaan dan penguatkuasaan. Ketiadaan hakmilik strata ini memberi kesan sosioekonomi yang berpanjangan kepada pembeli petak-petak bangunan tersebut.

Bangunan Khas adalah salah satu daripada kategori bangunan-bangunan bertingkat yang tidak mempunyai hakmilik strata. Tempoh yang dinyatakan di dalam Akta 318 secara ringkasnya adalah bagi bangunan yang dibina sebelum 11 April 2007, tertakluk kepada klasifikasi demikian oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Bagi bangunan-bangunan pasca tahun

¹ Bangunan Sultan Abdul Samad antara bangunan bertingkat pertama dibina di Semenanjung Malaysia pada tahun 1893.

2007 tersebut, selepas penyerahan pemilikan kosong² kepada pembeli-pembeli kediaman bertenngkat, masih terdapat pemilik asal tanah yang melepaskan tanggungjawab untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata dan bangunan-bangunan tersebut boleh dikategorikan sebagai Bangunan Lama.

Dalam usaha untuk memastikan pemilik asal tanah melaksanakan tanggungjawab mereka selaras kewajipan yang dinyatakan di dalam Akta 318, Perjanjian Jual dan Beli (Bangunan Atau Tanah Yang Dicadangkan Untuk Dipecah Bahagi Kepada Petak-petak) [Jadual H] di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] telah dipinda dengan memperkenalkan polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong bersama hakmilik strata bermula pada tahun 2015. Ansuran bayaran harga beli sebanyak 2.5% hanya akan dikeluarkan daripada Akaun Pemajuan Perumahan kepada pemaju sebaik permohonan hakmilik strata dilaksanakan oleh pemilik asal tanah. Walau bagaimanapun, masih terdapat kelemahan terhadap pelaksanaan ini apabila permohonan hakmilik strata terhenti pada peringkat kelulusan Sijil Cadangan Pelan Strata³ di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Bangunan-bangunan pasca tahun 2016 ini dikategorikan sebagai Bangunan Baharu tanpa hakmilik strata.

Akibat daripada kegagalan pemilikan hakmilik strata ini, sebarang urusniaga termasuk pindah milik, gadaian dan pusaka adalah sukar untuk dilaksanakan oleh pembeli petak. Permohonan hakmilik strata di bawah kehendak perundangan Akta 318 hanya boleh dikemukakan oleh pemilik asal tanah, melainkan sekiranya terdapat keputusan mahkamah agar permohonan dikemukakan oleh pihak selain dari pemilik asal tanah, seperti mana kes *Pengurusan Danaharta Nasional Bhd vs Omnivest Sdn. Bhd*. Di dalam kes ini, pemaju iaitu Omnivest telah digulung pada 11 April 2013 dan pihak pelikuidasi iaitu Pengurusan Danaharta Nasional telah dilantik untuk menguruskan harta tanah ini. Mahkamah telah bersetuju bahawa permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan oleh pihak pelikuidasi dengan kerja-kerja penyediaan dokumen-dokumen berkaitan diuruskan oleh pihak badan pengurusan bersama⁴. Terdapat pembeli-pembeli petak bangunan tanpa hakmilik ini yang telah berusaha mengumpulkan dana kewangan sendiri untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata seperti Panggupuri Larkin Residen di Johor, namun pembeli perlu mengambil kira kos untuk mendapatkan arahan mahkamah agar permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan oleh pihak selain dari pemilik asal tanah.

Bagi memudahkan permohonan hakmilik strata yang tidak mempunyai dokumen mencukupi, seksyen 8A Akta 318 telah memberikan pengecualian terhadap salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan tempatan dengan membolehkan dokumen

² Vacant Possession – VP.

³ Certified Proposed Strata Plan – CPSP.

⁴ Joint Management Body – JMB.

tersebut diganti dengan pelan siap bina⁵ yang diperakui oleh Arkitek Profesional atau jurukur tanah. Pelan ini dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan itu tanpa mengambil kira sebarang tambahan atau perubahan terhadap fizikal bangunan tersebut. Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah mengeluarkan satu Surat Edaran bertarikh 1 Jun 2011⁶ berkaitan isu perakuan pelan siap bina skim strata oleh Pihak Berkuasa tempatan (PBT) yang merujuk kepada keperluan PBT untuk memperakui dokumen tersebut bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata semata-mata dan bukan untuk tujuan pembinaan. Walau bagaimanapun, masih terdapat masalah berkaitan penolakan pelan siap bina oleh pihak PBT sehingga ianya dibincangkan di dalam Mesyuarat *Focus Group on Dealing with Construction Permits (FGDCP)* Bil. 1/2017 dan pihak KPkt mengeluarkan surat edaran bertarikh 15 Mac 2017⁷ berkaitan Isu Perakuan Pelan Siap Bina Skim Strata Oleh PBT bagi memastikan penolakan tersebut tidak berulang.

Selain daripada kekurangan dokumen, masalah utama yang menghalang permohonan hakmilik strata oleh pembeli-pembeli petak bangunan ketiga-tiga kategori ini adalah kekangan kewangan. Kos bagi pengukuran sesebuah petak berkeluasan 750 kaki persegi adalah sebanyak RM1,200⁸, tidak termasuk kos pindah milik hakmilik strata (kos duti setem, fi peguam dan fi pindah milik) sebanyak RM9,900 bagi nilai kediaman sebanyak RM350,000⁹. Menyedari hal ini, pihak kerajaan persekutuan telah menubuhkan Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS) pada tahun 2017 di bawah seksyen 10(2) Akta Tatacara Kewangan 1957 [Akta 61] untuk mendapatkan bantuan kewangan bagi membantu menyelesaikan isu kekangan kewangan bagi Bangunan Khas yang terpilih.

Bil.	Tahun	Skim	Bil. Petak	Kos Penyelesaian (RM)
1.	2021	Taman Permai Ria Blok 24 & 26	432	513,481.29
2.	2020	Pangsapuri Taman Tap, Teluk Intan, Perak	41	207,833.25
3.	2020	Pangsapuri Shangri-La, Taman Seri Cheras, Selangor	150	315,680.00
4.	2020	Taman Indah Fasa 1, Pulau Pinang	366	462,257.11
JUMLAH (RM)				1,499,251.65

Jadual 1: Bilangan skim Bangunan Khas yang diselesaikan di bawah peruntukan Akaun Kumpulan Wang Amanah Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS).

Sumber Data : Fail TKHS BHSS JKPTG.

⁵ As-Built Plan

⁶ Surat Ruj.: JKT.T.800-2/2 Klt.(16) Klt.2.

⁷ Surat Ruj.: JKT.T.800-2/2 klt. 6(1).

⁸ Anggaran kos daripada peruntukan yang telah diluluskan bagi skim-skim di bawah tanggungan Tabung Khas Hakmilik Strata.

⁹ Anggaran kos Memorandum of Transfer bagi PPA1M Pudina, Putrajaya.

Sehingga kini, hanya Lembaga Jurukur Tanah Malaysia (LJT) yang telah menjadi penyumbang utama tabung berkenaan dengan jumlah terkumpul bagi tahun 2020 hingga 2021 sebanyak RM2¹⁰ juta. Selain itu, peruntukan kewangan di bawah belanja mengurus daripada Kementerian Tanah dan Sumber Asli (KeTSA) juga telah diterima oleh pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) pada tahun 2019 sebanyak RM100,000 bagi penyelesaian permohonan hakmilik strata Bangunan Khas di Pahang dan Perak. Bagi pelaksanaan tahun 2019 hingga 2020, sebanyak 16 skim (592 petak)¹¹ Bangunan Khas di Perak, Selangor, Pulau Pinang dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) telah diluluskan untuk diselesaikan dengan menggunakan kedua-dua peruntukan ini dengan jumlah perbelanjaan sebanyak RM1.08 juta.



Bil.	Tahun	Skim	Bil. Petak	Kos Penyelesaian (RM)
1.	2019	Rumah Pangsa Kamunting, Sri Kurau, Taiping	45	37,210.00
2.	2019	PAKR Mentakab 1 (Blok A)	32	4,030.00
3.	2019	PAKR Mentakab 1 (Blok B)	32	4,030.00
4.	2019	PAKR Mentakab 2 (Blok C)	32	4,030.00
5.	2019	PAKR Mentakab 2 (Blok D)	32	4,030.00
6.	2019	PAKR Jalan Tras (Blok A)	48	5,710.00
7.	2019	PAKR Jalan Tras (Blok B)	48	5,710.00
8.	2019	PAKR Jalan Tras (Blok C)	48	5,710.00
9.	2019	PAKR Jalan Tras (Blok D)	48	5,710.00
10.	2019	PAKR Kampung Telemong (Blok A)	48	5,710.00
11.	2019	PAKR Kampung Telemong (Blok B)	48	5,710.00
12.	2019	Taman KSM 1	33	5,010.00
13.	2019	Taman KSM 2	32	4,900.00
JUMLAH (RM)				97,500.00

Jadual 2: Senarai skim Bangunan Khas yang diselesaikan di bawah Peruntukan Belanja Mengurus. Sumber Data : Fail TKHS BHSS JKPTG.

Walau bagaimanapun, bantuan kewangan yang diterima adalah jauh lebih rendah berbanding keperluan asal tabung ini iaitu sebanyak RM12.8 juta. Pelbagai usaha sedang dirancang oleh pihak JKPTG untuk memastikan pengisian tabung ini bagi membantu menyelesaikan masalah Bangunan-bangunan Khas di Semenanjung Malaysia. Selain itu, PBN melalui Pejabat Tanah dan Galian (PTG) negeri juga telah melaksanakan pelbagai usaha untuk menyelesaikan isu bangunan tanpa hakmilik strata ini melalui pelbagai kaedah seperti bantuan kewangan oleh kerajaan negeri, sesi konsultasi dan perbincangan, memudahkan prosedur penyelesaian isu tanah yang tertunggak serta menjalinkan kerjasama baik antara jabatan dan agensi termasuk

¹⁰ Data daripada Tabung Khas Hakmilik Strata.

¹¹ Data Skim Penyelesaian Bangunan Khas di bawah akaun Kumpulan Wang Amanah TKH dan data Skim Penyelesaian Bangunan Khas di bawah Belanja Mengurus bagi tahun 2019 hingga 2020.

pihak pelikuidasi, JUPEM, PBT dan jurukur berlesen. Penghantaran surat peringatan dan pemantauan juga dilaksanakan secara berkala ke atas pemilik asal tanah dan pemaju yang lewat mengemukakan permohonan hakmilik strata.

Walaupun pelbagai ikhtiar telah dilaksanakan oleh kerajaan persekutuan dan negeri bagi menyelesaikan isu berkaitan kegagalan permohonan hakmilik strata ini, namun peratus penyelesaian adalah masih rendah. Sehingga Disember 2020, masih terdapat 440,470 petak (1,528 skim) strata yang masih tidak mempunyai hakmilik dan data ini semakin bertambah dengan siasatan dan penemuan baharu bagi setiap kategori iaitu Bangunan Khas, Bangunan Lama dan Bangunan Baharu. Memandangkan penguatkuasaan undang-undang adalah mengambil masa yang panjang dan sukar, maka kaedah penyelesaian alternatif perlu dilaksanakan termasuk penambahbaikan perundangan, pengukuhan kerjasama antara jabatan kerajaan dan swasta yang terlibat serta pendedahan berkaitan kepentingan pemilikan hakmilik strata kepada pembeli.

LATAR BELAKANG

Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS) JKPTG telah melaksanakan pengumpulan dan penganalisisan data bangunan-bangunan bertenagakat dan mempunyai hakmilik strata bermula dari tahun 2009 hingga kini dengan kerjasama dari PTG dan JUPEM seluruh negeri di Semenanjung Malaysia, Unit Petugas Khas (UPK) di JKPTG Persekutuan dan sistem pengumpulan data persekutuan (My e-Tapp). Sehingga Disember 2020 terdapat sebanyak 2,030,307 juta petak (21,759 skim) bangunan bertenagakat¹² di seluruh Semenanjung Malaysia dan daripada jumlah tersebut, sebanyak 1,589,937 petak (20,231 skim)¹³ telah didaftarkan hakmilik strata dan sebanyak 440,470 petak (1,528 skim)¹⁴ lagi masih belum didaftarkan hakmilik strata. Bagi bangunan yang masih belum didaftarkan hakmilik strata ianya boleh dikategorikan kepada Bangunan Khas (sebelum Jun 1996 sehingga 11 April 2007), Bangunan Lama (2007 hingga 2015) dan Bangunan Baharu (bermula tahun 2016 hingga kini). Ringkasan data adalah seperti berikut:

¹² Bangunan bertenagakat yang layak untuk dikeluarkan hakmilik strata selaras kehendak seksyen 8(2) Akta 318. Data sehingga Julai 2020.

¹³ Sumber data : Kutipan data dari PTG Negeri

¹⁴ Sumber data : data Bangunan Khas dari sistem My e-Tapp, data Bangunan Khas dari UPK JKPTG, data dari Mesyuarat Jawatankuasa Khas Teknikal Strata WPKL oleh PTG WPKL dan JUPEM WPKL berkaitan permohonan lulus SIJIL CADANGAN PELAN STRATA tetapi gagal mohon pecah bagi bangunan.

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA



Rajah 2 : Bilangan petak bangunan bertingkat mengikut kategori di Semenanjung Malaysia.
Data sehingga Jun 2020. Sumber Data : UPK, My e-Tapp, PTG Negeri, JUPEM Negeri dan
Bank Data BHSS JKPTG.

Merujuk kepada seksyen 4 Akta 318, Bangunan Khas adalah “mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri”. Bangunan ini adalah bangunan yang tidak mempunyai hakmilik strata dan dokumen-dokumen utama seperti pelan bangunan tidak dapat ditemui. Justeru, pindaan Akta A1450 yang telah dikuatkuasakan pada tahun 1 Jun 2015 telah menetapkan punca kuasa perundangan yang membolehkan permohonan pendaftaran hakmilik strata dibuat dengan pengecualian dokumen-dokumen tertentu sepertimana dinyatakan di dalam seksyen 8A Akta 318. Sehingga Disember 2020 didapati bahawa terdapat sebanyak 116,393 petak (453 skim)¹⁵ di bawah kategori Bangunan Khas ini.



Rajah 3: Kaitan antara Bangunan Khas, Bangunan Lama dan Bangunan Baharu.

¹⁵ Sumber data daripada sistem My e-Tapp, data daripada UPK JKPTG dan semakan silang data daripada Bank Data BHSS JKPTG.

Bangunan Lama adalah bangunan-bangunan yang tidak mempunyai hakmilik strata yang diduduki dari 12 April 2007 hingga kuatkuasa Akta A1450. Bangunan ini dikategorikan sedemikian kerana didapati bahawa masih terdapat bangunan-bangunan bertingkat yang diduduki selepas tempoh kategori pertama (Bangunan Khas) tamat tetapi masih gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Tempoh masa kategori kedua ini berakhir adalah pada tarikh permulaan kuat kuasa Akta A1450 iaitu pada tahun 2016 kerana pada masa tersebut pelaksanaan polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata telah dilaksanakan. Pindaan ini turut mengambil kira penambahbaikan di dalam Akta 118 yang telah memasukkan peruntukan perkara 3 Jadual Ketiga (Fasa 5) berkaitan Jadual Pembayaran Harga Beli dengan hasrat agar pemilik asal tanah tidak terlepas dari mengemukakan permohonan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, bagi tempoh perantaraan tersebut, masih terdapat sebanyak 324,077 petak (1,075 skim)¹⁶ yang telah gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata dengan kekangan yang sama seperti dihadapi oleh Bangunan Khas.

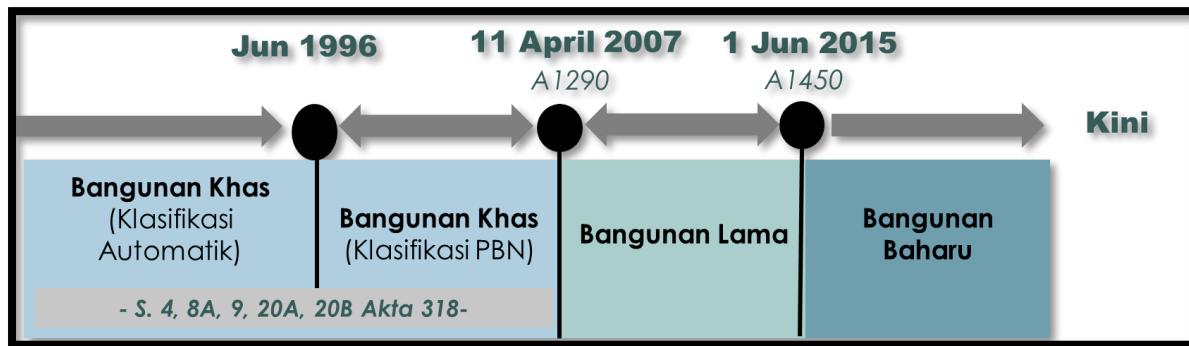
Kategori Bangunan Baharu pula adalah bangunan-bangunan bertingkat yang tidak mempunyai hakmilik strata selepas daripada pindaan Akta A1450 dilaksanakan iaitu bermula tahun 2017 hingga kini. Perkara ini demikian kerana terdapat pemilik asal tanah yang tidak meneruskan permohonan pecah bagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata di PTG sepetimana kehendak seksyen 9 Akta 318 selepas kelulusan Sijil Cadangan Pelan Strata di JUPEM dan telah menerima kelulusan pengecualian pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata di Jabatan Pendaftaran Negara (JPN). Berdasarkan data sedia ada, sebanyak 8,239 petak (92 skim)¹⁷ di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur telah gagal mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata di PTG WPKL. Pihak PTG WPKL sentiasa memantau setiap permohonan bersama pihak JUPEM WPKL bagi memastikan pemilik asal menyempurnakan permohonan yang menjadi kewajipan di dalam Akta 318 tersebut.

¹⁶ Sumber data daripada sistem My e-Tapp, data daripada UPK JKPTG dan semakan silang data daripada Bank Data BHSS JKPTG.

¹⁷ Sumber data daripada Mesyuarat Jawatankuasa Khas Teknikal Strata WPKL di PTG WPKL.

BANGUNAN KHAS

Peruntukan Perundangan



Rajah 4: Garis masa bangunan-bangunan tanpa hakmilik strata.

Merujuk kepada seksyen 4 Akta 318, bangunan khas adalah ditafsirkan seperti berikut:

“4. Tafsiran”

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

Perakuan bangunan khas ini diperkenalkan adalah bertujuan bagi membolehkan hakmilik strata dikeluarkan ke atas bangunan-bangunan yang tidak mempunyai Sijil Layak Menduduki¹⁸ atau pelan bangunan telah hilang¹⁹. Pengarah Ukur dan Pentadbir Tanah juga jika berpuas hati, boleh membuat pengecualian dokumen-dokumen tersebut dalam keadaan lain yang difikirkan perlu seperti projek pembangunan oleh Kerajaan Persekutuan atau Negeri.²⁰ Bagi bangunan-bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996, klasifikasi bangunan-bangunan tersebut sebagai Bangunan Khas adalah secara automatik, manakala bagi bangunan-bangunan yang diduduki selepas Jun 1996 sehingga April 2007 pula, klasifikasi Bangunan Khas perlu dilaksanakan oleh PTG dengan persetujuan PBN.

¹⁸ Certificate of Fitness for Occupation – CFO.

¹⁹ Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2017

²⁰ Hansard DR 13.12.2006 (Pindaan Seksyen 4, Tafsiran).

Tafsiran Bangunan Khas

Pindaan A1290 (2007)

Pindaan A1450 (2015)

Pindaan A1518 (2016)

Rajah 5: Pindaan Akta 318 berkaitan Bangunan Khas.

Pindaan A1290 (2007)

Akta 318 yang dipinda melalui Akta A1290 telah dikuatkuasakan pemakaianya melalui Warta P.U.(B) 148 & 149/2007 pada 12 April 2007 di semua negeri di Semenanjung Malaysia termasuk WPKL, Labuan dan Putrajaya. Pindaan utama yang dilaksanakan adalah berkaitan perkara berikut:

- a. pengenalan konsep petak tanah (*land parcel*);
- b. Perakuan Siap dan Pematuhuan²¹ sebagai syarat kelulusan permohonan strata;
- c. penetapan tempoh wajib bagi pindah milik hakmilik strata (seksyen 40A Akta 318);
- d. pengenaan penalti yang lebih tinggi akibat kegagalan permohonan hakmilik strata; dan
- e. tafsiran bangunan khas.

Tafsiran pertama bangunan khas telah diperkenalkan di dalam Akta 318 melalui Akta A1290 ini seperti berikut:

“4. Interpretation

“special building” means any building occupied before June 1996.”

Tempoh masa sebelum Jun 1996 adalah ditetapkan sedemikian berdasarkan justifikasi bahawa tempoh tersebut adalah bermula 10 tahun dari tahun pindaan A1290 dibahaskan pada tahun 2006²². Dalam tempoh tersebut, kebanyakan bangunan-bangunan bertingkat yang dibina telah menghadapi masalah apabila krisis kewangan melanda negara bermula pada tahun 1996 yang mengakibatkan banyak pemaju-pemaju perumahan digulungkan dan permohonan hakmilik strata gagal dikemukakan. Justeru, tafsiran bangunan khas tersebut telah dinyatakan sedemikian dan peruntukan perundangan di dalam Akta 318 telah ditambah baik bagi membolehkan permohonan hakmilik strata dikemukakan tanpa dokumen-dokumen utama kerana ia boleh dikecualikan oleh Pengarah Ukur dan Pentadbir Tanah. Pindaan Akta

²¹ Certificate of Completion and Compliance – CCC.

²² Penyata Rasmi Parlimen Dewan Rakyat Bil. 91, Rabu 13 Disember 2006.

A1290 yang dikuatkuasakan pada tahun 2007 telah menetapkan kewajipan kepada pemilik asal tanah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata dan tindakan penguatkuasaan yang boleh dilaksanakan terhadap kegagalan permohonan tersebut.

Pindaan A1450 (2016)

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450] telah dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015 melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(B) 239 bertarikh 29 Mei 2015. Pindaan utama yang dilaksanakan adalah berkaitan perkara berikut:

- a. pengenalan Sijil Cadangan Pelan Strata yang dikeluarkan oleh JUPEM sebagai syarat permohonan hakmilik strata;
- b. penetapan tempoh wajib memohon Sijil Cadangan Pelan Strata ke JUPEM;
- c. penambahbaikan terhadap penetapan tempoh masa wajib mohon hakmilik strata;
- d. penambahbaikan terhadap tempoh wajib pindah milik hakmilik strata (seksyen 19A, Akta 318);
- e. pengenalan pengeluaran serentak pemilikan kosong bersama hakmilik strata;
- f. penubuhan perbadanan pengurusan²³ subsidiari; dan
- g. penambahbaikan tafsiran Bangunan Khas.

Melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450]²⁴ ini, tafsiran bangunan khas ditambah baik dan dipinda seperti yang dinyatakan di dalam Rang Undang- Undang (RUU) berikut:

"Amendment of section 4

4. *Section 4 of the principal Act is amended –*
(v) in the definition of “special building”, by inserting after the words “June 1996” the words “or any building occupied from June 1996 up to 11 April 2007, as classified by the State Authority as such”;

Punca kepada penetapan tarikh 11 April 2007 di dalam tafsiran Bangunan Khas tersebut tidak direkodkan di dalam jadual pindaan atau sebarang laporan kajian pindaan akta. Walau bagaimanapun, tarikh tersebut adalah merupakan sehari sebelum permulaan penguatkuasaan Akta A1290 (dikuatkuasakan pada 12 April 2007) di mana tafsiran Bangunan Khas telah diperkenalkan. Memandangkan negara telah melepas fasa kemelesetan ekonomi pada tahun 1996 hingga 1998, maka dijangka bahawa mana-mana pemaju atau pemilik asal

²³ Management Corporation – MC.

²⁴ Hansard DN .12.2012 (Pindaan Sesyen 4, Tafsiran; Seksyen 8, Hal Keadaan yang adalah wajib memohon pecah bagi bangunan).

bangunan-bangunan bertingkat yang layak untuk didaftarkan hakmilik strata tidak lagi menghadapi masalah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata selepas 11 April 2007.

Pembentangan RUU Akta A1450 pada tahun 2012 telah menyatakan bahawa bilangan skim Bangunan Khas di negara ini adalah sebanyak 637 skim (37,623 petak) dan terdapat lebih daripada 200,000 petak masih belum mengemukakan permohonan hakmilik strata²⁵. Pada masa tersebut, dianggarkan bahawa tiada lagi isu berkaitan Bangunan Khas akan timbul setelah penambahbaikan di dalam perundangan dilaksanakan iaitu penetapan tempoh wajib mohon strata dan tindakan penguatkuasaan akibat kegagalan permohonan hakmilik strata. Penambahbaikan Akta 318 ini juga adalah bagi menjelaskan kepada Pentadbir Tanah dan PTG tentang kuasa PBN untuk mengklasifikasikan sesebuah bangunan itu sebagai Bangunan Khas yang membolehkan pemilik asal atau pemaju mendapat pengecualian ke atas syarat atas permohonan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, sehingga kini berdasarkan kajian yang dilaksanakan, bilangan skim Bangunan Khas adalah sebanyak 453 skim (116,393 petak) tidak termasuk lain-lain kategori bangunan tanpa hakmilik strata telah direkodkan.

Selain itu, tempoh wajib mohon sijil cadangan pelan strata dan seterusnya pecah bagi bangunan atau tanah yang ditetapkan di dalam pindaan A1450 ditambah baik dengan mewajibkan pembangunan yang mencapai peringkat struktur utama²⁶ untuk mengemukakan permohonan. Pindaan ini memastikan bangunan-bangunan baharu tidak terlepas daripada mengemukakan permohonan hakmilik strata kerana ianya dikaitkan dengan pengeluaran pemilikan kosong seperti dinyatakan di Jadual Ketiga (Fasa 5) berkaitan Jadual Pembayaran Harga Beli di bawah kehendak Akta 118.

Pindaan A1518 (2017)

Akta 318 (Pindaan) melalui Akta A1518 telah diwartakan dan dikuatkuasakan pada 1 Januari 2017 melalui P.U.(B) 532/2016 dan P.U.(B) 528/2016. Antara tujuan utama pindaan ini dilaksanakan adalah seperti berikut:

- a. memperkenalkan pelaksanaan cukai petak menggantikan cukai tanah;
- b. penambahbaikan peruntukan bagi tujuan Bangunan Khas; dan
- c. pindaan berkaitan pengambilan petak dan tanah di dalam skim berstrata.

Merujuk kepada Pekeliling KPTG Bil. 5/2017 berkaitan Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas, didapati bahawa pindaan yang dilaksanakan berkaitan Bangunan Khas melalui Akta A1518 ini adalah berkenaan dengan peruntukan perundangan bagi mengecualikan

²⁵ *Penyata Rasmi Parlimen Dewan Negara Bil. 17 m/s 67, Isnin 3 Disember 2012.*

²⁶ *super structure stage – SSS.*

dokumen-dokumen tertentu semasa permohonan sijil cadangan pelan strata ataupun semasa permohonan hakmilik strata. Seksyen 8A (1)(e) dan (h) serta seksyen 20A(1)(e) dan (i) Akta 318 telah dipinda untuk mengecualikan kebenaran perancangan untuk mendirikan bangunan atau petak tanah bagi Bangunan Khas dan membolehkan pelan siap bina diperakukan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional termasuk Jurukur Tanah Berlesen (JTB) bahawa bangunan tersebut telah dibina mengikut pelan dan spesifikasi asal. Selain itu, seksyen 9(1)(h) dan seksyen 20B(1)(e) Akta 318 telah ditambahbaik bagi mengecualikan perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki²⁷ bagi bangunan-bangunan yang telah diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas. Seksyen 9(1)(h) Akta 318 adalah seperti berikut:-

"9. Permohonan bagi pecah bahagi bangunan, dsb.

(1) Suatu permohonan bagi mendapatkan kelulusan Pengarah bagi pecah bahagi bangunan atau tanah hendaklah dibuat dalam Borang 1 kepada Pentadbir Tanah dan hendaklah disertakan dengan -

- (h) Suatu salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki, mengikut mana-mana yang berkenaan, kecuali-*
- (i) ...*
 - (ii) apabila bangunan diklasifikasikan sebagai bangunan khas dan salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu tidak boleh didapati; atau*
 - (iii) dalam mana-mana hal keadaan lain apabila Pentadbir Tanah berpuas hati bahawa salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu boleh dikecualikan;*
- ..."*

Pindaan-pindaan perundangan ke atas Akta 318 yang telah dilaksanakan sehingga tahun 2017 telah menambah baik dan memudahkan usaha penyelesaian permohonan hakmilik strata bagi Bangunan Khas serta menurunkan statistik bilangan bangunan tersebut di seluruh Semenanjung Malaysia. Walau bagaimanapun, terdapat kelemahan yang perlu ditambahbaik iaitu berkenaan kutipan data yang tepat berkaitan Bangunan Khas di seluruh Semenanjung Malaysia dalam usaha untuk memastikan pindaan perundangan berkaitan Bangunan Khas ini benar-benar dapat menyelesaikan isu utama yang berbangkit termasuk memastikan tiada lagi kegagalan permohonan hakmilik strata pada masa akan datang.

²⁷ Certificate of Fitness For Occupation – CFO.

Isu Berkaitan Bangunan Khas

Masalah Tanah



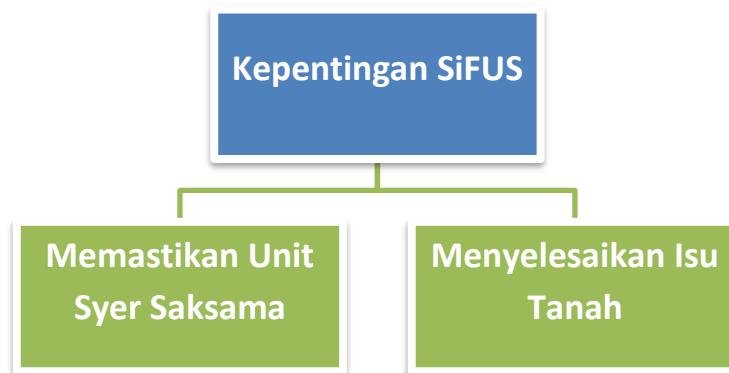
Ilustrasi 1: Punca kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan di bawah kategori Bangunan Khas.

Kegagalan pemilik asal tanah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata adalah disebabkan oleh beberapa keadaan, antaranya adalah berkaitan dengan perundangan tanah seperti bangunan tersebut tidak berada di dalam satu lot tanah yang sama, urusan gadaian tanah kepada institusi kewangan belum dilepaskan, syarat nyata atau kategori tanah adalah bertentangan dengan pembangunan sedia ada, hakmilik tanah masih berstatus hakmilik sementara, terdapat tunggakan cukai tanah yang masih belum dijelaskan dan sebagainya. Menyedari hakikat ini, pindaan Akta A1450 telah memperkenalkan pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) yang dijadikan sebagai salah satu daripada syarat-syarat kelulusan di bawah kehendak seksyen 10(1)(h) Akta 318.



Rajah 6: Antara punca kegagalan permohonan hakmilik strata.

Merujuk kepada Pekeliling KPTG Bil. 4/2014²⁸, tujuan utama SiFUS diwujudkan adalah untuk memastikan bahawa unit syer yang ditetapkan untuk setiap petak adalah saksama. Selain itu, sebarang isu-isu tanah yang sering menjadi punca kepada kegagalan permohonan hakmilik strata termasuk bayaran kos upah ukur strata akan diselesaikan pada peringkat ini iaitu seawal selepas kelulusan pelan bangunan oleh PBT dan selewat-lewatnya sebelum permohonan sijil cadangan pelan strata dikemukakan kepada JUPEM.



Rajah 7: Kepentingan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) di dalam pembangunan berstrata.

Keperluan SiFUS diwajibkan dalam Perintah Pembangunan²⁹ atau Kebenaran Merancang (KM) yang diluluskan oleh PBT yang mensyaratkan agar pemilik asal mengemukakan permohonan SiFUS daripada PTG sebelum penjualan petak atau permohonan sijil cadangan pelan strata, mengikut mana-mana yang terdahulu. Dengan adanya keperluan pengeluaran SiFUS ini telah banyak membantu memudahkan dan mempercepatkan proses permohonan hakmilik strata ini, termasuk mengurangkan kecemasan pemilik asal tanah dan pemaju.

Masalah Penggulungan Syarikat dan Pelikuidasi



Rajah 8 : Kategori Pembubaran Sesebuah Syarikat di Bawah Akta Syarikat 2016

²⁸ Pekeliling KPTG Bil. 4/2014 : Panduan Penetapan Formula Unit Syer Bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah.

²⁹ Development Order – DO.

Sesebuah syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta 777 boleh digulungkan secara sukarela oleh syarikat tersebut atau secara perintah Mahkamah. Penggulungan secara sukarela boleh dilaksanakan oleh ahli-ahli syarikat atau pembiutang melalui satu resolusi khas untuk membubarkan syarikat berkenaan. Resolusi khas ini boleh berpunca dari jangka masa pertubuhan syarikat di dalam perlumbagaan syarikat telah tamat tempoh atau persetujuan majoriti daripada pihak yang berkaitan. Manakala penggulungan syarikat melalui perintah Mahkamah adalah daripada satu perintah penggulungan syarikat yang diberi oleh Mahkamah atas petisyen yang dibuat oleh mana-mana pihak berkaitan (termasuk pembiutang, pelikuidasi, Pendaftar Syarikat atau Pegawai Penerima).³⁰

Dalam keadaan sesebuah syarikat tersebut digulung, semua aset syarikat (termasuk tanah yang didaftarkan atas nama syarikat) akan dikumpul dan dicairkan bagi tujuan pembayaran hutang syarikat kepada pembiutang. Perniagaan syarikat tersebut ditamatkan dan segala aset dan hutang akan ditadbir oleh seorang Penyelesai.

Terdapat skim yang dikategorikan sebagai Bangunan Khas tidak mempunyai pemilik asal tanah yang boleh dipertanggungjawabkan untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata kerana beberapa sebab utama seperti pemilik asal berstatus tidak aktif (*dormant*), telah meninggal dunia dan enggan melantik ahli lembaga pengarah baharu, pelikuidasi tidak memberikan kerjasama untuk mengemukakan permohonan, pemilik asal tidak dapat dikesan dan sebagaimana sepertimana yang terjadi bagi skim Taman Indah Fasa 2³¹ di Pulau Pinang dan Rumah Pangsa Taman Saga³² di Negeri Sembilan. Permohonan untuk mendapatkan perintah mahkamah adalah melibatkan kos guaman yang tinggi dan tindakan perundangan di bawah kehendak seksyen 8 Akta 318 adalah mengambil masa yang panjang.

Bagi pemilik asal tanah yang telah digulung pula, pihak pelikuidasi yang dilantik boleh mengenakan fi pentadbiran yang tinggi kepada pembeli petak bagi verifikasi dokumen permohonan hakmilik strata dan penyempurnaan surat cara pindah milik hakmilik strata sepertimana kes *Walley Metal Works Sdn. Bhd. Vs Safety Development Corporation Sdn. Bhd, Pegawai Penerima dan Ler Cheng Chye*³³. Pelikuidasi juga boleh menjual tanah tersebut bagi tujuan pelupusan aset sepertimana kehendak seksyen 58 Akta Insolvensi 1967 [Akta 360]³⁴ tanpa kewajipan untuk mendapatkan persetujuan daripada pembeli petak.

³⁰ Seksyen 464 Akta Syarikat 2016 (Seksyen 217 Akta Syarikat 1965).

³¹ Ahli Lembaga Pengarah Syarikat Kumpulan Udara Indah Sdn. Bhd. telah meninggal dan syarikat/pewaris enggan melantik ahli lembaga pengarah baharu walaupun syarikat masih aktif.

³² Pemilik asal tanah Siew Khon Pin Enterprise Sdn. Bhd. tidak dapat dihubungi walaupun data SSM syarikat masih aktif.

³³ Mahkamah memutuskan bahawa fi pentadbiran yang dikenakan oleh pelikuidasi kepada pembeli petak sebanyak 2% daripada CMV adalah munasabah bagi tujuan verifikasi dokumen permohonan hakmilik strata.

³⁴ Seksyen 58 Akta 360 - Vesting and transfer of property.

Akta 118 telah menyatakan berkaitan tugas dan kewajipan pemaju perumahan berlesen antara lain adalah untuk memastikan pemberitahuan dibuat kepada Pengawal Perumahan berkaitan perkembangan permohonan hakmilik tanah/hakmilik strata sehingga hakmilik-hakmilik tersebut dikeluarkan. Seksyen 7 Akta 118 menyatakan seperti berikut:-

"7. Kewajipan pemaju perumahan berlesen

- (k) memberitahu Pengawal akan kemajuan dalam pengeluaran hak milik berasingan atau strata bagi rumah tempat tinggal dan pemindahan hak milik itu kepada pembeli-pembeli pada kekerapan sebagaimana yang boleh ditentukan oleh Pengawal bermula dari tarikh penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli pertama rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan sehingga hakmilik-hakmilik berasingan atau strata bagi semua rumah tempat tinggal telah dikeluarkan."

Dalam kebanyakan kes berkaitan Bangunan Khas, pemilik asal tanah atau pemaju pembangunan tersebut telah digulungkan dan harta tanah tersebut adalah di bawah kawalan pihak pelikuidasi. Pihak pelikuidasi adalah penyelesai harta sesuatu syarikat yang digulungkan sepertimana dinyatakan di dalam Akta Syarikat 2017 [Akta 777] berikut:

"liquidator" includes the Official Receiver when acting as the liquidator of a corporation;"

Atau

"penyelesai" termasuk Pegawai Penerima apabila bertindak sebagai penyelesai sesuatu perbadanan;"

Antara tugas pelikuidasi adalah untuk menyiasat tuntutan yang dibuat oleh pemutang dan pihak ketiga serta mengenal pasti dan mencairkan aset milik syarikat pada nilai terbaik dengan kaedah yang memberi kelebihan kepada syarikat yang digulungkan. Harta dan aset yang dimiliki oleh syarikat yang digulungkan akan dicairkan oleh pelikuidasi ini untuk digunakan bagi menjelaskan hutang yang ditanggung oleh syarikat. Aset ini adalah termasuk tanah yang dimiliki oleh syarikat sebagai pemilik asal tanah walaupun telah terdapat pembeli bagi setiap petak di dalam bangunan yang dibina. Ini bermakna, pelikuidasi mempunyai hak untuk menjual/melelong bangunan bertingkat yang masih belum didaftarkan hakmilik strata di atas nama pembeli seperti yang terjadi di Krystal Villa Apartment, Pulau Pinang.

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAK MILIK STRATA**



Rajah 9: Notis Lelongan Pangsapuri Krystal Villa Apartment, Pulau Pinang.

Di dalam notis di atas menyatakan bahawa syarikat Saluran Projek Sdn. Bhd. telah digulungkan oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang pada 27 Februari 2014 dan En. Chong Chuan telah dilantik sebagai pelikuidasi bagi syarikat tersebut. Notis ini mengarahkan agar kesemua pembeli petak di dalam pangsapuri tersebut adalah dikehendaki untuk menyediakan dokumen-dokumen yang membuktikan pemilikan mereka melalui salinan dokumen perjanjian jual beli, perjanjian pinjaman kewangan atau sebarang dokumen yang berkaitan. Notis ini juga menyatakan bahawa pihak pelikuidasi yang dilantik mempunyai hak untuk mencairkan aset tersebut iaitu Krystal Point Commercial Centre dan Krystal Villa Apartment sekiranya tiada sebarang bantahan dibuat.

Daripada kenyataan notis ini didapati bahawa kuasa pelikuidasi adalah bertindak sepertimana pemilik asal tanah tetapi dengan tujuan utama iaitu untuk memastikan aset hartanah dapat dicairkan dengan nilai terbaik bagi menjelaskan segala hutang yang ditanggung oleh syarikat

pemilik asal tanah yang telah digulungkan. Memandangkan permohonan hakmilik strata masih belum dikemukakan dan hakmilik tanah tersebut masih didaftarkan atas nama pemilik asal tanah, maka adalah sukar untuk pembeli petak menghalang penjualan tersebut.

Masalah Pembeli Petak

Pembeli petak adalah mana-mana pihak yang mempunyai hak ke atas petak yang diperolehi melalui perjanjian yang sah di sisi udang-undang dan telah ditandatangani bersama penjual/pemaju atau pemilik asal tanah dengan balasan berbentuk petak yang diterima. Perjanjian ini tertakluk di bawah Akta 118 atau Akta Kontrak 1950. Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 menyatakan seperti berikut:

“5. Tafsiran”

“pembeli” ertinya mana-mana orang atau badan yang dengan suci hati dan untuk balasan bernilai mendapat hak kepada, atau sebarang kepentingan atas tanah”

Manakala seksyen 3 dan seksyen 16A Akta 118 menyatakan seperti berikut:

Seksyen 3 Akta 118 :

“3. Tafsiran”

“pembeli” ertinya mana-mana orang yang membeli rumah tempat tinggal atau yang mempunyai apa-apa urus niaga dengan suatu pemaju perumahan berlesen berkaitan dengan pengambilan kemudahan perumahan;”

Bahagian VI, Tribunal Bagi Tuntutan Pembeli Rumah, Seksyen 16A Akta 118 :

“16A. Maksud “pembeli rumah”

Bagi maksud Bahagian ini, “pembeli rumah” ertinya seorang pembeli termasuk seorang yang telah membeli suatu rumah tempat tinggal daripada pembeli pertama suatu rumah tempat tinggal.”

Tafsiran di bawah seksyen 3 dan 16A Akta 118 berkaitan pembeli adalah berlainan antara satu sama lain memandangkan seksyen 16A Akta 118 adalah berkaitan Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang bertanggungjawab untuk mendengar kes yang berkaitan dengan pembeli rumah pertama sahaja. Sesuatu yang nyata bagi kedua-dua seksyen tersebut di bawah Akta 118

adalah ianya tidak menjadikan hakmilik tanah/bangunan yang dipecah bahagi sebagai balasan yang dinyatakan di dalam perjanjian yang ditandatangani di bawah Jadual H (bagi pembangunan berstrata) atau Jadual G (bagi tanah dan bangunan). Walau bagaimanapun, perkara berkaitan hakmilik ini dinyatakan di dalam sub fasal 27(1)(b) Jadual H seperti berikut:

"27. Cara penyerahan pemilikan kosong

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

Pemaju mempunyai tanggungjawab untuk memastikan permohonan hakmilik strata tersebut dilaksanakan. Setelah hakmilik strata diluluskan dan didaftarkan atas nama pemilik asal tanah/pemaju, seksyen 28(2) Akta 118 menyatakan berkaitan tanggungjawab pemaju untuk menyempurnakan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar agar hakmilik strata tersebut didaftarkan atas nama pembeli. Kehendak perundangan ini menunjukkan bahawa pembeli perlu menjelaskan semua fi yang berkaitan dengan *memorandum of transfer (MOT)* termasuk fi peguam dan duti setem, serta boleh termasuk tunggakan fi pengurusan oleh pembeli petak. Perkara ini adalah turut melibatkan kesediaan dan kemampuan pembeli petak dalam menyelesaikan semua kos yang berkaitan.

Walau bagaimanapun, dalam keadaan tertentu, pemaju boleh dilepaskan daripada tanggungjawab pengeluaran hakmilik strata ini sekiranya berlaku perkara di luar kawalan pemaju. Pihak Pengawal Perumahan boleh membenarkan pengecualian pengeluaran pemilikan kosong bersekali hakmilik strata seperti dinyatakan di dalam sub fasal 28(1) Jadual H Akta 118 berikut:

"28. Hakmilik strata belum dikeluarkan dan pemindahan hakmilik.

- (1) *Walau apa pun perangan 27(1)(b), sekiranya hakmilik strata berasingan Petak tersebut tidak dikeluarkan atas apa jua sebab yang bukan disebabkan oleh Pemaju, maka Pemaju boleh memohon kepada Pengawal suatu perakuan bertulis untuk menyerahkan pemilikan kosong Petak tersebut dalam tempoh masa yang dinyatakan bagi penyerahan pemilikan kosong di bawah sub fasal 25(1) dan mengikut cara yang dinyatakan di bawah fasal 27. Penyerahan pemilikan kosong Petak tersebut kepada Pembeli menurut fasal ini hendaklah disertakan dengan sesalinan perakuan bertulis yang dikeluarkan oleh Pengawal."*

Rujukan perundangan di atas adalah membolehkan tanggungjawab pemaju untuk memastikan hakmilik strata didaftarkan dilepaskan dengan kelulusan Pengawal Perumahan dengan syarat permohonan hakmilik strata telah dikemukakan. Dalam peringkat ini, permohonan tersebut tertakluk kepada sebarang arahan dari semasa ke semasa oleh agensi yang memproses iaitu JUPEM dan PTG. Perkara ini juga menunjukkan bahawa Akta 118 tidak bertujuan untuk mengawal pengeluaran hakmilik strata kepada pembeli petak, tetapi adalah menjurus kepada mengawal penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli.

Sekiranya perjanjian jual beli tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, tindakan boleh diambil ke atas mana-mana pihak yang gagal melaksanakan perjanjian tersebut melalui mahkamah sivil atau Tribunal Bagi Tuntutan Pembeli Rumah. Walau bagaimanapun, bidang kuasa Tribunal tersebut adalah tidak berkaitan dengan hakmilik tanah atau petak, justeru sekiranya pemaju atau pemilik asal tanah gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata, pembeli petak tidak boleh mengemukakan aduan berkenaan kepada Tribunal ini. Perkara ini dijelaskan di dalam seksyen 105(3) Akta 118 seperti berikut:

“Bidang Kuasa Tribunal”

105. (1) ...
- (2) ...
- (3) *Bidang kuasa Tribunal tidak boleh diluaskan kepada apa-apa tuntutan yang mengenainya hakmilik kepada mana-mana tanah atau apa-apa aset atau kepentingan dalam tanah, atau apa-apa francais, dipersoalkan.”*

Perundangan yang mengikat tanggungjawab pemilik asal tanah atau pemaju untuk mendapatkan hakmilik tanah atau strata bagi pembangunan berstrata di bawah kehendak Akta 118 adalah bersifat lemah dan boleh dielakkan atau dilewatkan oleh pemaju yang tidak bertanggungjawab. Perkara ini demikian kerana perlaksanaan perundangan berkaitan pemilikan tanah adalah tidak berkaitan dengan tujuan dan preliminari Akta 118 iaitu untuk mengadakan peruntukan perundangan bagi kawalan dan pelesenan urusan pemajuan perumahan di Semenanjung Malaysia, perlindungan kepentingan pembeli-pembeli dan bagi perkara-perkara yang berkaitan dengannya sahaja. Perkara berkaitan pemilikan tanah dan hakmilik strata adalah dinyatakan di dalam KTN dan Akta 318, walau bagaimanapun ianya tidak berkait dengan sebarang perjanjian di bawah Akta 118 secara nyata.

Ini bermakna, walaupun perjanjian yang ditandatangani adalah sah, tetapi petak kediaman yang menjadi balasan perjanjian tersebut adalah bukan dimiliki oleh pembeli tersebut selagi tiada hakmilik strata didaftarkan atas nama pembeli sebagaimana kehendak perundangan KTN dan Akta 318. Kesannya, tiada sebarang urusniaga atau pusaka boleh dilaksanakan oleh pembeli dan pemilikan tanah tersebut adalah kekal kepada pemilik asal tanah/pemaju dan

boleh diurusniagakan oleh pelikuidasi selaras kehendak seksyen 58(1) Akta 360 dan seksyen 483 Akta 777. Sebarang budi bicara seperti memaklumkan kepada pembeli petak berkaitan penjualan sesuatu skim strata adalah tertakluk sepenuhnya kepada pihak pelikuidasi yang dilantik.

Kehendak seksyen 8 Akta 318 adalah mewajibkan pemilik asal atau pemaju tanah yang didirikan dengan pembangunan berstrata untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata yang mana sekiranya gagal maka tindakan penguatkuasaan seperti denda dan penjara boleh dikenakan. Mahkamah juga boleh memerintahkan agar pemilik asal untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, sekiranya pemilik asal tanah atau pemaju telah mendapatkan pelepasan pengeluaran pemilikan kosong berserta hakmilik strata sepetimana sub fasal 28(1) Akta 118, tanggungjawab pemaju untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata telah terlepas walaupun pemaju yang sama masih tertakluk di bawah kehendak seksyen 8 Akta 318. Memandangkan penguatkuasaan di bawah Akta 318 adalah lemah dan tidak pernah dilaksanakan melainkan kes *Pengarah Tanah dan Galian Melaka VS Malim Jaya (Melaka) Sdn. Bhd.*³⁵, maka kegagalan permohonan hakmilik strata ini akan terus terjadi. Selain itu, bagi syarikat yang telah digulungkan dan hartanya tertakluk di bawah pengurusan pihak pelikuidasi, seksyen 8(8)(a) Akta 318 berkaitan penguatkuasaan tidak dapat dilaksanakan memandangkan pelikuidasi adalah bukan pemilik asal tanah yang membolehkan penguatkuasaan dilaksanakan ke atasnya. Walau bagaimanapun, Mahkamah boleh memerintahkan pemilik asal (atau mana-mana pihak yang berkaitan) untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata sepetimana dinyatakan di bawah seksyen 8(8)(b) Akta 318.

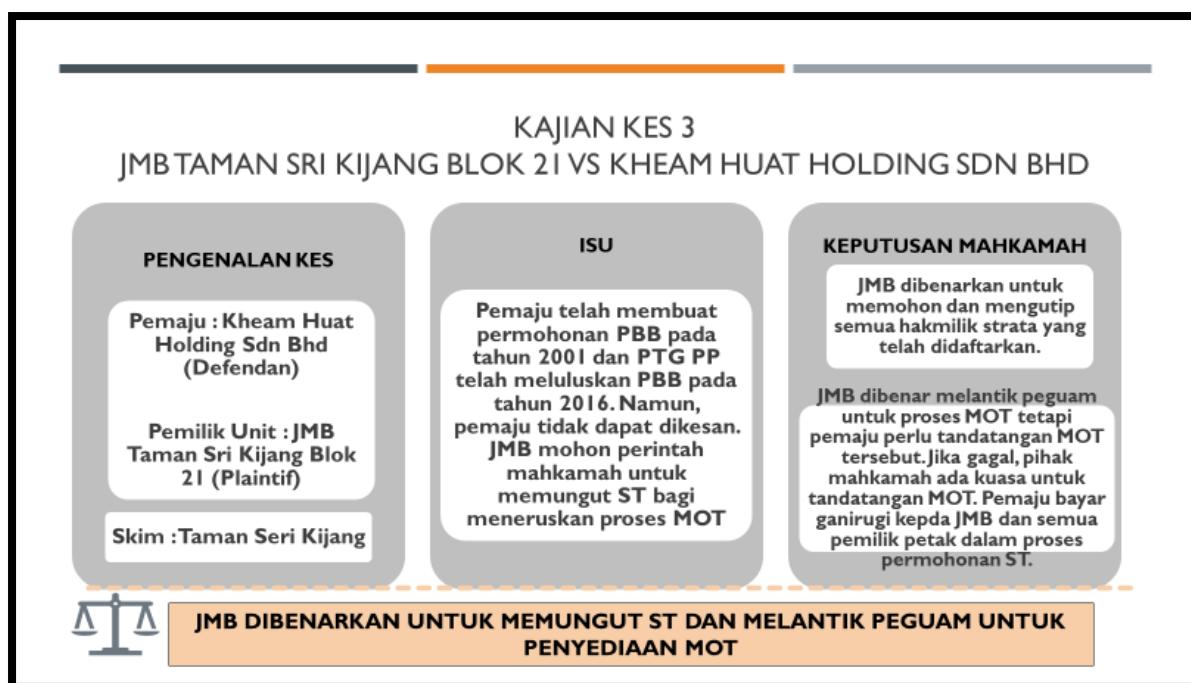
Pembeli petak adalah pihak yang menandatangani perjanjian jual beli petak tersebut daripada pemilik asal tanah. Perjanjian tersebut telah mengikat pihak pembeli dan pemilik asal tanah di bawah Akta Kontrak dan Akta 118, sekiranya perjanjian tersebut mengguna pakai dokumen Jadual H iaitu Perjanjian Jual dan Beli (Bangunan atau Tanah Yang Dicadangkan Untuk Dipecah Bahagi Kepada Petak-petak) di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 [Akta 118].

Di dalam keadaan di mana syarikat pemilik asal tanah atau pemaju telah digulungkan, pembeli petak adalah merupakan pemutang yang tidak bercagar yang hanya akan dibayar sekiranya terdapat lebihan selepas pembahagian kepada lain-lain pemutang bercagar yang disenaraikan. Sekiranya tiada lebihan aset, pemutang tidak bercagar ini tidak akan dibayar. Merujuk kepada seksyen 292 Akta 777 menyatakan bahawa semua perkara dan orang

³⁵ *Pemaju (Malim Jaya) telah gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata pada 1 September 2015 dan telah disabitkan kesalahan dengan hukuman denda sebanyak RM20 ribu dan RM100 bagi setiap hari kesalahan tersebut dilakukan. Mahkamah telah mengarahkan pemohon mengemukakan permohonan hakmilik strata dan ia telah didaftarkan pada September 2020.*

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA

keutamaan yang tersenarai di bawah seksyen tersebut akan menerima bayaran dividen terlebih dahulu (sekiranya ada). Baki lebihan wang dari harta tanah dan estet syarikat akan dibahagi sama rata kepada lain-lain pembiutang terlebih dahulu sebelum pembiutang tidak bercagar. Perkara dan orang dalam keutamaan adalah kos perbelanjaan penggulungan syarikat, gaji pelikuidasi, kos audit, pampasan pekerja tertunggak, gaji pekerja dan sebagainya. Walau bagaimanapun, pembiutang tidak bercagar ini boleh menuntut hutang mereka dengan mengemukakan bukti hutang kepada pelikuidasi syarikat yang dilantik. Tuntutan ini perlu disokong dengan dokumen yang berkaitan termasuk perjanjian yang pernah ditandatangani.



Ilustrasi 2: Fakta kes mahkamah mengenai JMB Taman Sri Kijang Blok 21 vs Kheam Huat Holdings Sdn. Bhd..

Dalam usaha untuk memastikan hakmilik strata boleh didaftarkan atas nama pembeli petak, mahkamah boleh memerintahkan pemilik asal tanah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata dengan dokumen-dokumen seperti Borang 1 Akta 318 (Permohonan Bagi Pecah Bahagi Bangunan, Bangunan dan Tanah atau Tanah) ditandatangani oleh pelikuidasi atau Pendaftar Mahkamah seperti mana kes *JMB Taman Sri Kijang Blok 21 VS Kheam Huat Holding Sdn. Bhd.* Hakmilik strata yang didaftarkan pula adalah di atas nama pemilik asal tanah yang telah digulung. Sekiranya pindahmilik hakmilik strata tersebut hendak disempurnakan kepada pembeli, pelikuidasi mempunyai hak untuk mengenakan caj perkhidmatan berjumlah daripada RM500 sehingga 2% daripada harga pasaran kediaman berkenaan. Sebagai contoh, bagi sebuah kediaman berkeluasan 700 kaki persegi anggaran kos yang perlu dijelaskan oleh pembeli adalah seperti berikut:

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

BIL	PERKARA	KOS
1.	Proses pindah milik 14A	RM150.00
2.	Duti setem(RM300,000)	RM6,000.00 ³⁶
3.	Kos Jurukur	RM2,104.00 ³⁷
4.	Caj Pelikuidasi (2%)	RM6,000.00
5.	Kos Guaman	RM2,900.00
	JUMLAH	RM16,650.00

Jadual 3 : Anggaran kos menyempurnakan Memorandum of Transfer (MOT) termasuk kos jurukur bagi skim di bawah pelikuidasi.

Kos tersebut di atas adalah tidak termasuk kos peguam untuk mendapatkan perintah mahkamah agar seksyen 8(8)(b) Akta 318 boleh dilaksanakan bagi tujuan permohonan hakmilik strata. Kos tersebut juga tidak termasuk lain-lain kos yang melibatkan urusan tanah sekiranya terdapat masalah tanah yang masih belum diselesaikan seperti tunggakan cukai tanah, premium tanah bagi tujuan penyatuan dan sebagainya. Dalam keadaan kegagalan pemaju atau pemilik asal tanah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata ini, pihak yang paling terkesan adalah pembeli-pembeli petak di dalam pembangunan berkaitan walaupun mereka tidak berkaitan dengan penggulungan syarikat pemilik asal tanah yang mempunyai tanggungjawab untuk menyelesaikan segala perkara di bawah perjanjian jual beli yang ditandatangani. Tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan juga mengambil masa yang panjang. Tindakan yang perlu dilaksanakan selepas menerima aduan kegagalan pemilik asal tanah mengemukakan permohonan hakmilik strata adalah seperti berikut:

³⁶ Merujuk kos duti setem bagi skim PPA1M Pudina, Putrajaya.

³⁷ Merujuk kos jurukur bagi skim Pangsapuri Shangri-La, Taman Seri Cheras, Selangor (150 petak, kos jurukur RM315,680). Data pada Disember 2020. Sumber : Fail Tabung Khas Hakmilik Strata, Disember 2020.

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA



Rajah 10: Carta alir tindakan penguatkuasaan bagi kegagalan permohonan hakmilik strata. Sumber Data: Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 3/2017.

Justeru, satu peruntukan perundangan yang boleh memudahkan pembeli untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata perlu dikaji, terutama bagi skim yang telah mempunyai peruntukan kewangan yang mencukupi untuk melantik jurukur tanah berlesen untuk menyediakan pelan siap bina dan mengemukakan permohonan hakmilik strata tanpa melibatkan pelikuidasi. Dengan cara ini, tiada kos yang perlu dijelaskan kepada pelikuidasi dan tanah tersebut boleh didaftarkan atas nama pembeli petak yang sah. Penambahbaikan ini adalah lebih efektif berbanding perlaksanaan penguatkuasaan yang mengambil masa yang panjang dan melibatkan intervensi PBN.

Berdasarkan kepada kutipan data dan semakan tindakan penguatkuasaan yang telah dilaksanakan oleh PTG negeri³⁸, didapati bahawa sehingga Disember 2020, hanya terdapat satu (1) kes yang telah diselesaikan di Melaka. Lain-lain kes kegagalan permohonan hakmilik strata tidak dibicarakan memandangkan pihak PTG dan PBN lebih selesa dengan melaksanakan *soft approach* melalui surat peringatan, rundingan dan pemantauan.

³⁸ Sumber Data : Unit Petugas Khas, JKPTG.

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

BIL	NEGERI	JUMLAH KES	TELAH SELESAI	BELUM SELESAI	PERATUS SELESAI (%)
1.	Perak	88	3	85	3
2.	Pahang	127	81	46	64
3.	Johor	93	16	77	17
4.	WPKL	5,758	5,168	590	90
5.	Melaka	30	1	31	1
6.	Penang	316	254	62	80
7.	Kedah	82	80	2	98
8.	Selangor	1,213	908	305	75
9.	Kelantan	0	0	0	0
10.	N. Sembilan	40	11	29	28
11.	Putrajaya	63	63	0	100
12.	Perlis	0	0	0	0
13.	Terengganu	9	2	7	22
14.	Labuan	0	0	0	0
JUMLAH		7,820	6,586	1234	84

Jadual 4 : Laporan pemantauan & penguatkuasaan di bawah seksyen 8 Akta 318.

Sumber Data: Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Hakmilik Strata 2020.

Merujuk kepada data di atas didapati bahawa tindakan *soft approach* ini adalah berkesan terhadap negeri-negeri seperti Pahang, WPKL, Penang, Kedah, Selangor dan Putrajaya yang menyaksikan peratus penyelesaian adalah lebih tinggi dari baki yang masih gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Manakala di Perak, Johor, Melaka, Negeri Sembilan dan Terengganu pula menunjukkan bahawa bilangan permohonan yang masih gagal kemuka permohonan adalah lebih tinggi. Bagi melaksanakan *soft approach* ini, PTG yang berkaitan perlu memainkan peranan aktif dan efektif dalam memantau prestasi permohonan setiap kes yang telah dikenal pasti sepatimana dilaksanakan oleh PTG WPKL di dalam Mesyuarat Teknikal Jawatankuasa Khas Strata Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (JKS).

Walau bagaimanapun, tindakan *soft approach* ini mengakibatkan peruntukan perundangan yang membolehkan tindakan penguatkuasaan dilaksanakan kepada pemilik asal tanah yang gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata di dalam Akta 318 tidak dapat dibuktikan keberkesanannya dan hasrat utama penetapan perundangan tersebut tidak terlaksana. Kelemahan ini telah menjadi *escape route* kepada pemilik asal tanah untuk terus melanggar kehendak perundangan sedia ada yang memberi kesan berpanjangan kepada pembeli petak.

Berdasarkan maklum balas yang diterima daripada PTG negeri, faktor utama yang menyebabkan *soft approach* ini dipilih sebagai jalan utama penyelesaian adalah kerana

menjaga hubungan ekonomi dan politik dengan pemaju harta tanah yang berkaitan, selain daripada prosedur perundangan dan penguatkuasaan sedia ada yang panjang dan sukar. Kakitangan yang memproses permohonan adalah pihak yang sama yang perlu menyediakan semua dokumen yang diperlukan untuk siasatan dan pendakwaan. Kegagalan pemilik asal untuk mengemukakan permohonan adalah sukar untuk dibuktikan, terutama bagi permohonan yang telah dikemukakan tetapi tidak disempurnakan. Sebagai contoh, permohonan pecah bagi bangunan telah dikemukakan kepada PTG tetapi terdapat kuiri yang tidak disempurnakan oleh pemaju dan perkara tersebut tidak dipantau oleh agensi berkaitan sehingga mengakibatkan kelewatan terhadap pendaftaran hakmilik strata skim berkenaan.

Masalah Rujukan Perundangan

PBN perlu mengklasifikasikan bangunan-bangunan yang diduduki selepas Jun 1996 sehingga April 2007 dengan kaedah-kaedah yang telah ditetapkan. Walau bagaimanapun, tindakan mengklasifikasikan bangunan ini sering berhadapan dengan beberapa masalah antaranya adalah pemahaman berkaitan keadaan sebuah bangunan yang layak untuk diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas. Bagi bangunan lama yang usang, terdapat kemungkinan bahawa tiada sebarang rujukan dokumen yang boleh digunakan sebagai rujukan tempoh pendudukan bangunan tersebut sehingga menyukarkan tindakan klasifikasi bangunan oleh PBN. Ketiadaan persetujuan daripada PBN tersebut seterusnya menyukarkan usaha permohonan hakmilik strata daripada dikemukakan, justeru terdapat skim yang terpaksa menunggu sehingga dokumen tersebut didapati atau PTG boleh memberikan justifikasi tersendiri berdasarkan kepada budi bicara dan kebijaksanaan masing-masing untuk meyakinkan PBN bahawa bangunan tersebut telah diduduki dalam tempoh masa yang ditetapkan di dalam tafsiran Bangunan Khas.

Selain itu, hakikat bahawa permohonan hakmilik strata hanya boleh dikemukakan oleh pemilik asal tanah selaras kehendak Akta 318 telah menyulitkan pembeli petak daripada mengemukakan permohonan untuk mendapatkan hakmilik strata petak tersebut agar ianya didaftarkan atas nama mereka walaupun pendudukan mereka adalah dalam jangka waktu yang panjang dan bangunan tersebut menepati kriteria sebuah Bangunan Khas. Sebagai contoh, Rumah Pangsa Kos Rendah Taman Indah Fasa 2 di Batu Maung, Bayan Baru, Pulau Pinang telah diduduki lebih dari 20 tahun dan masih tidak mempunyai hakmilik strata (Sijil kelayakan menduduki no. JB/SKM/00/0021 bertarikh 9 Disember 2000).

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAK MILIK STRATA**



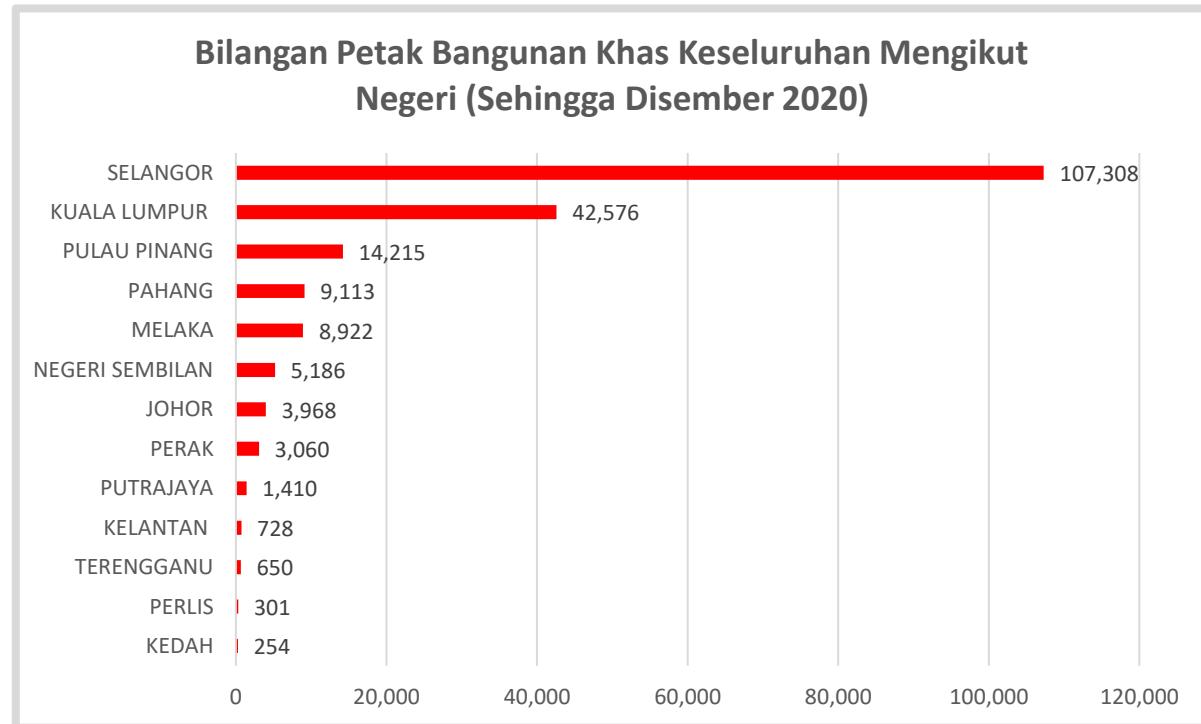
Gambar 1 : Rumah Pangsa Kos Rendah Taman Indah Fasa 2, Bayan Baru, Batu Maung, Pulau Pinang telah dibina di atas Lot 71462.

Data dan Statistik Bangunan Khas

NEGERI	ADA STRATA		TIADA STRATA		JUMLAH	
	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK
NEGERI SEMBILAN	0	0	18	5,186	18	5,186
KEDAH	0	0	2	254	2	254
PERLIS	2	90	2	211	4	301
JOHOR	142	2,118	37	1,850	179	3,968
KUALA LUMPUR	6	3,794	90	38,782	96	42,576
KELANTAN	5	688	1	40	6	728
PERAK	0	0	74	3,060	74	3,060
TERENGGANU	0	0	6	650	6	650
MELAKA	23	2,167	30	6,755	53	8,922
PULAU PINANG	39	12,697	8	1,518	47	14,215
PUTRAJAYA	4	1,358	1	52	5	1,410
SELANGOR	120	53,243	150	54,065	270	107,308
PAHANG	28	5,143	34	3,970	62	9,113
JUMLAH	369	81,298	453	116,393	822	197,691

Jadual 5 : Bilangan Bangunan Khas sehingga 31 Disember 2020. Sumber Data: My e-Tapp, UPK dan Bank Data BHSS JKPTG.

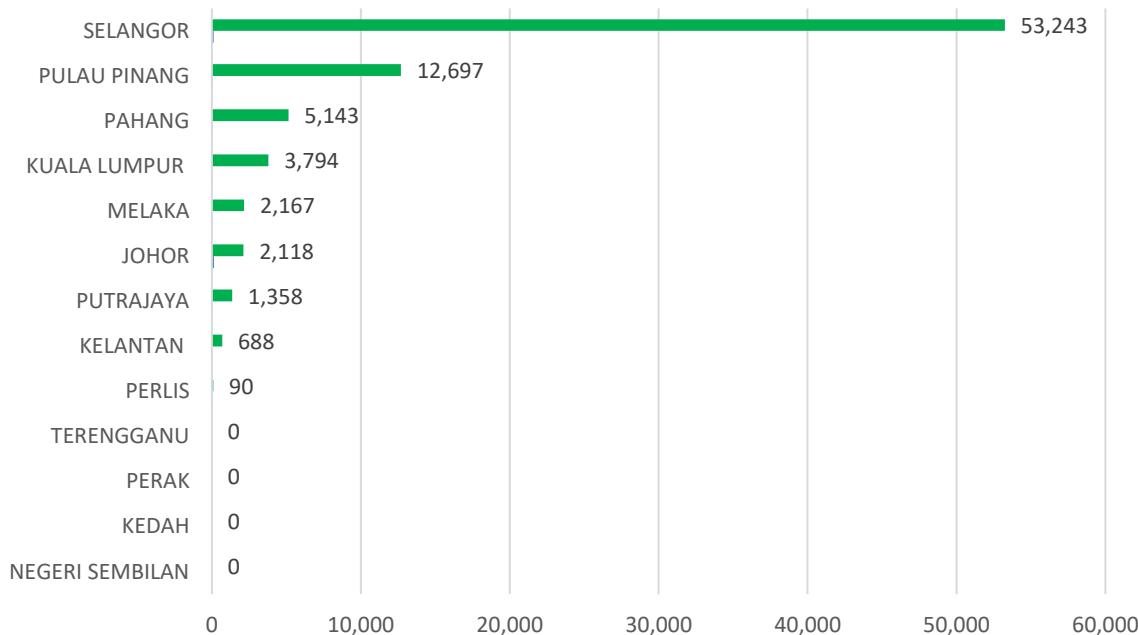
Berdasarkan jadual di atas, Statistik Maklumat Strata Bangunan Khas yang diperolehi dari UPK, JKPTG menunjukkan sebanyak 822 skim dan 197,691 petak Bangunan Khas bagi seluruh Malaysia telah direkodkan di dalam sistem My e-TAPP. Data tersebut adalah berasal dari maklum balas yang diterima dari PTG dan PBT negeri dengan menyemak tarikh sijil layak menduduki yang dinyatakan. Data ini juga menunjukkan bahawa sebanyak 369 bangunan bertingkat (81,928 petak) telah didaftarkan hakmilik strata manakala sebanyak 453 bangunan bertingkat (116,393 petak) masih belum didaftarkan hakmilik strata.



Rajah 11 : Bilangan petak Bangunan Khas keseluruhan mengikut negeri (sehingga Disember 2020). Sumber Data: My e-Tapp, UPK dan Bank Data BHSS JKPTG.

Berdasarkan bilangan petak Bangunan Khas tertinggi yang telah diselesaikan, Selangor mengatasi lain-lain negeri dengan 53,243 petak (120 skim) daripada jumlah keseluruhan sebanyak 107,308 petak (270 skim) telah didaftarkan hakmilik strata. Selain itu, Pulau Pinang juga menunjukkan usaha yang memberangsangkan dengan 12,697 petak (39 skim) telah selesai pendaftaran hakmilik strata daripada keseluruhan 14,215 petak (47 skim). Ringkasan bilangan petak dan skim Bangunan Khas yang telah diselesaikan oleh PTG negeri adalah seperti berikut:

**Bilangan Petak Bangunan Khas Telah Daftar Hakmilik STrata
Mengikut Negeri (Data Sehingga Disember 2020)**

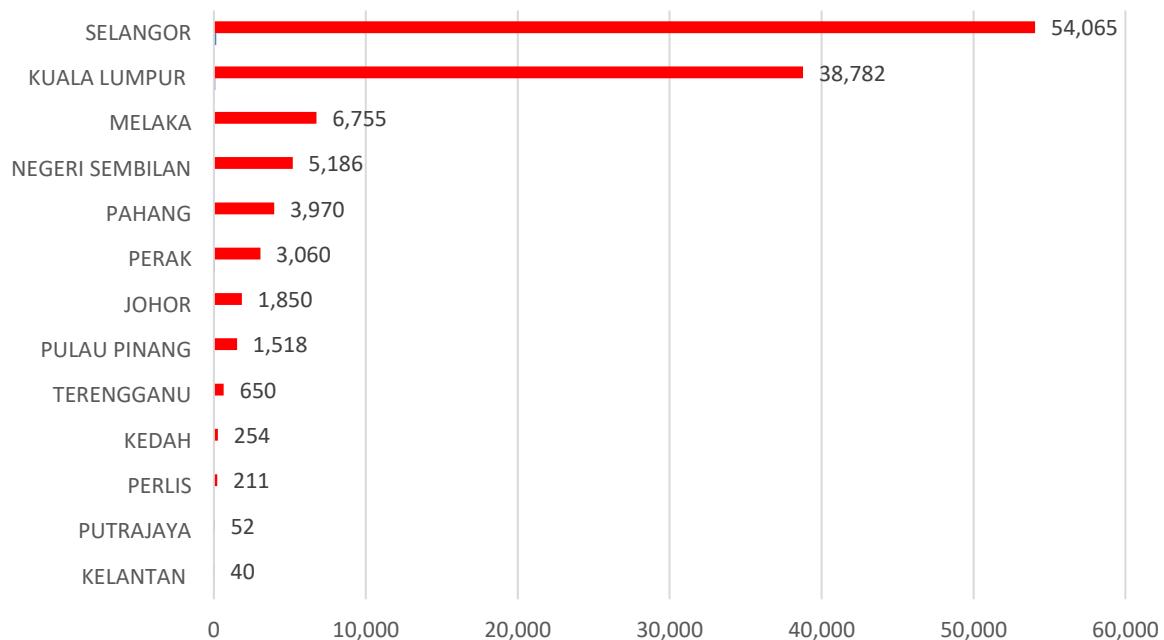


Rajah 12 : Bilangan hakmilik Bangunan Khas yang telah didaftarkan mengikut negeri (sehingga Disember 2020). Sumber Data: My e-Tapp, UPK dan Bank Data BHSS JKPTG.

Sehingga Disember 2020, terdapat sebanyak 453 skim (116,393 petak) yang telah dikenal pasti masih belum didaftarkan hakmilik strata di seluruh Semenanjung Malaysia. Negeri yang mempunyai bangunan khas tanpa hakmilik strata tertinggi adalah Selangor (54,065 petak, 150 skim) diikuti oleh WP Kuala Lumpur (38,782 petak, 90 skim). Data ini ini adalah lebih tinggi daripada data yang dikemukakan di dalam kertas pertimbangan Jemaah Menteri berkaitan Cadangan Penubuhan Tabung Khas Hakmilik Strata yang telah diluluskan pada 7 Februari 2018 iaitu sebanyak 136 skim (25,761 petak) dengan jumlah peruntukan yang dimohon adalah sebanyak RM12,785,497³⁹. Ringkasan data adalah seperti berikut:

³⁹ Berikutan kekangan kewangan negara pada tahun 2017, jumlah peruntukan ini tidak didebitkan ke dalam akaun TKHS.

**Bilangan Petak Bangunan Khas Belum Daftar Hakmilik Strata
Mengikut Negeri (Data Sehingga Disember 2020)**



Rajah 13 : Bilangan petak Bangunan Khas belum daftar hakmilik strata mengikut negeri (data sehingga Disember 2020). Sumber Data: My e-Tapp, UPK dan Bank Data BHSS JKPTG.

Daripada data yang didapati di dalam sistem My e-Tapp dan UPK, semakan silang telah dibuat dengan data sedia ada yang terkumpul di BHSS, JKPTG. Data ini adalah daripada kutipan terkini permohonan TKHS oleh PTG negeri dan COB, termasuk data terkumpul oleh PTG WPKL berkaitan permohonan yang telah lulus sijil cadangan pelan strata tetapi gagal kemuka permohonan hakmilik strata. Data sistem My e-Tapp tersebut juga telah dikemaskini dengan mengasingkan data skim bukan strata dan skim yang mempunyai data tidak lengkap.

Selain itu, kesukaran untuk mendapatkan data Bangunan Khas yang tepat adalah disebabkan oleh kesukaran pihak PTG negeri untuk mengenal pasti dan mengklasifikasikan sesebuah bangunan sebagai Bangunan Khas memandangkan permohonan klasifikasi tersebut perlu dikemukakan oleh pemilik asal tanah. Kaedah ini telah menyulitkan pembeli-pembeli petak yang menduduki bangunan tanpa pemilik asal tanah atas sebab penggulungan, tidak dapat dikesan atau enggan memberikan kerjasama. Akibatnya, PTG perlu melaksanakan siasatan ke atas setiap bangunan di negeri berkaitan dan perkembangan kutipan data terkini adalah berbeza antara negeri.

Bagi bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996, bangunan tersebut boleh diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas tanpa sebarang permohonan perlu dikemukakan oleh pemilik asal tanah, tetapi data bilangan bangunan di dalam kategori ini adalah tertakluk kepada prestasi

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA

PTG yang berkaitan. Walau bagaimanapun, bagi bangunan-bangunan yang diduduki selepas Jun 1996 sehingga 11 April 2007, permohonan perlu dikemukakan oleh pemilik asal tanah kepada PTG dan tidak semua bangunan terlibat telah mengemukakan permohonan untuk diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas di bawah kategori ini.

Sebagai contoh, merujuk kepada Kaedah-kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2019 yang telah diwartakan melalui Warta Kerajaan Persekutuan P.U.(A) 82 bertarikh 15 Oktober 2019 telah menyatakan seperti berikut:

"Permohonan untuk mengklasifikasikan bangunan sebagai bangunan khas

7. (1) Mana-mana pemilik asal boleh membuat permohonan untuk mengklasifikasikan mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 11 April 2007 sebagai bangunan khas kepada Menteri yang berkenaan dalam Borang E Jadual 1."

<p>BORANG E [Subkaedah 7(1)]</p> <p>AKTA HAKMILIK STRATA 1985</p> <p>KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA (WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR) 2019</p> <p>PERMOHONAN BAGI PENGKLASIFIKASIAN BANGUNAN SEBAGAI BANGUNAN KHAS</p> <p>Kepada: Menteri</p> <p>Melalui: Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur</p> <p>*Saya/Kami pemilik/pemilik-pemilik tanah beri milik yang diperihalkan dalam Jadual, beralamat di dengan ini memohon supaya bangunan yang dibina di atas tanah yang diperihalkan dalam Jadual, diklasifikasikan sebagai bangunan khas dan suatu perakuan dikeluarkan kepada *saya/kami.</p> <p>2. *Saya/Kami dengan ini mengemukakan:</p> <p>(a) fi sebanyak RM (b) butir-butir lanjut mengenai bangunan yang dibina di atas tanah itu ialah sebagaimana dalam Lampiran 1 (c) sesalinan perakuan siap dan pematuhan/sijil layak menduduki (jika ada) atau suatu akuan berkanun dan apa-apa dokumen lain yang boleh menyokong permohonan pengklasifikasian bangunan khas</p> <p style="text-align: right;">..... <i>Tandatangan pemohon</i></p>

*Ilustrasi 3 : Borang E Permohonan Bagi Klasifikasi Bangunan Sebagai Bangunan Khas.
Sumber Data : Kaedah-kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2019.*

Bagi bangunan-bangunan yang termasuk sebagai klasifikasi automatik iaitu yang diduduki sebelum Jun 1996 pula, terdapat kesukaran untuk mendapatkan tarikh sijil layak menduduki atau perakuan siap dan pematuhan asal bangunan-bangunan lama yang telah kehilangan banyak dokumen-dokumen utama berkaitan pembangunan tersebut termasuk pelan bangunan dan kelulusan perancangan oleh PBT. Justeru, tarikh sijil layak menduduki atau perakuan siap dan pematuhan tidak boleh dijadikan satu-satunya panduan untuk menentukan tempoh bangunan tersebut diduduki. Dalam keadaan ini, budi bicara PTG adalah diperlukan untuk menetapkan kaedah terbaik untuk memastikan tempoh pendudukan bangunan tersebut boleh dikenal pasti. Ini bermakna, walaupun bangunan tersebut mempunyai dokumen yang lengkap, bangunan tersebut masih boleh diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas selagi ianya diduduki dalam tempoh masa yang dinyatakan. Justeru, penambahbaikan perlu dilaksanakan terhadap tafsiran Bangunan Khas agar tujuan utama ianya dinyatakan di dalam Akta 318 dapat dilaksanakan dengan lebih relevan dan berkesan.



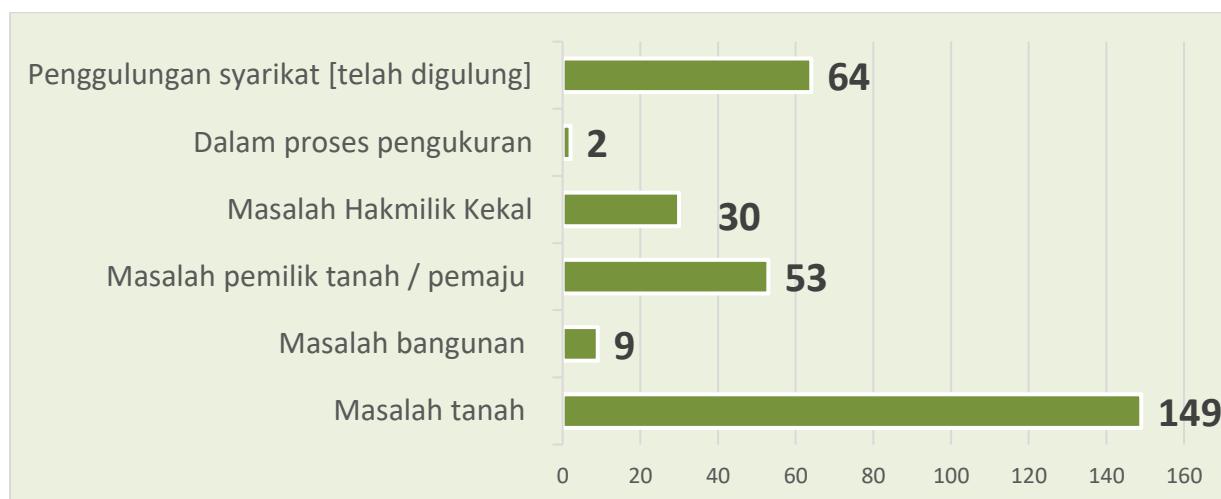
Rajah 14 : Cabaran pengumpulan data berkaitan Bangunan Khas.

Antara pendekatan alternatif pengumpulan data Bangunan Khas ini adalah dengan mendapatkan data bangunan-bangunan yang mempunyai tarikh pengeluaran sijil layak menduduki sehingga 11 April 2007 dan disemak silang dengan PTG negeri masing-masing berkaitan status pendaftaran hakmilik strata bangunan berkaitan. Walau bagaimanapun, antara kekangan yang dihadapi untuk penyelesaian ini adalah bilangan bangunan yang banyak, bangunan tidak berada di bawah syarat wajib mohon strata dan terdapat maklumat tidak lengkap yang menjadikan penyisihan data mengambil masa yang lama.

Siasatan ke atas setiap bangunan yang ada di dalam sesebuah negeri adalah mengambil masa yang panjang terutama bagi negeri-negeri dengan kepadatan penduduk di dalam pembangunan berstrata yang tinggi seperti WPKL, Selangor, Pulau Pinang dan Johor. Pihak

PTG juga tidak mempunyai kakitangan yang mencukupi untuk menyiasat status setiap bangunan berkaitan mahupun melaksanakan siasatan terhadap aduan yang dikemukakan.

Walau bagaimanapun, beberapa negeri seperti di PTG Selangor telah melaksanakan siasatan dan pengumpulan data bangunan-bangunan yang masih gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Merujuk kepada data yang diterima daripada PTG Selangor, terdapat sebanyak 305 bangunan (86,448 petak) tanpa hakmilik strata di seluruh daerah di negeri Selangor. Daripada jumlah ini, bangunan-bangunan ini telah dibahagikan mengikut isu utama yang menjadi punca kegagalan permohonan hakmilik strata seperti berikut:



Rajah 15: Graf bilangan bangunan tanpa hakmilik strata mengikut punca kegagalan permohonan hakmilik strata di Selangor.

Merujuk kepada graf di atas didapati bahawa, isu berkaitan masalah tanah adalah punca utama kepada kegagalan permohonan hakmilik strata di Selangor dengan data sebanyak 149 bangunan yang mempunyai masalah berkaitan tanah, diikuti dengan isu penggulungan syarikat pemilik asal tanah dan masalah pemilik tanah atau pemaju yang enggan memberikan kerjasama. Isu berkaitan tanah ini adalah termasuk tunggakan bayaran cukai tanah, bangunan terletak di dalam dua (2) lot tanah berbeza dan sebagainya. Majoriti daripada penyelesaian isu ini memerlukan kos yang tinggi untuk diselesaikan memandangkan ia melibatkan bayaran premium yang tinggi. Sebagai contoh, Pangsapuri Seri Damai di Puchong, Selangor yang mempunyai sebanyak 455 petak perlu menyelesaikan isu tukar syarat nyata tanah daripada pertanian kepada kediaman terlebih dahulu sebelum permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan. Bayaran premium bagi tukar syarat ini adalah berdasarkan kepada nilai tanah semasa dan perlu diselesaikan oleh pemilik asal tanah syarikat Expand Factor Sdn. Bhd. iaitu anak syarikat kepada Talam Corporation Bhd.



Gambar 2 : Pangsapuri Sri Damai, Puchong, Selangor.

Isu Berkaitan Tafsiran Bangunan Khas dan “Diduduki”

Merujuk kepada tafsiran Bangunan Khas di bawah seksyen 4 Akta 318, ia menetapkan bahawa bagi bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 adalah diklasifikasikan secara automatik bahawa ianya adalah Bangunan Khas, manakala bangunan yang diduduki selepas Jun 1996 sehingga 11 April 2007 perlu diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas oleh PBN.

Hasrat kerajaan untuk memperkenalkan perakuan Bangunan Khas adalah untuk melonggarkan syarat permohonan hakmilik strata bagi bangunan lama yang tidak mempunyai dokumen lengkap bagi memohon hakmilik strata. Suatu perakuan yang dipanggil Sijil Bangunan Khas yang dikeluarkan oleh PBN digunakan bagi menggantikan dokumen Sijil Layak Menduduki atau Perakuan Siap dan Pematuhan yang tiada dalam simpanan atau pelan bangunan telah hilang. Sekiranya sesuatu bangunan tersebut mempunyai semua dokumen yang lengkap bagi tujuan permohonan hakmilik strata walaupun telah diduduki sebelum 11 April 2007, maka bangunan tersebut tidak seharusnya diklasifikasikan oleh PBN sebagai Bangunan Khas atau ditetapkan secara automatik sebagai Bangunan Khas kerana ia tidak lagi memerlukan pengecualian dokumen-dokumen tersebut oleh Pengarah Ukur dan PTG.

Tafsiran Bangunan Khas sedia ada di bawah seksyen 4 Akta 318 merupakan satu definisi yang tidak menjurus kepada kriteria utama penetapan sesuatu Bangunan Khas tersebut. Rujukan tempoh masa sebelum Jun 1997 dan sehingga 11 April 2007 juga tidak mempunyai justifikasi yang jelas dan ianya hanya merujuk kepada tempoh kemelesetan ekonomi negara dan mengambil kira pelaksanaan Akta A1290. Selain itu, Pekeliling KPTG Bil. 5/2017 berkaitan Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas juga didapati bahawa tiada tafsiran khusus berkaitan perkataan ‘diduduki’ bagi sesuatu bangunan untuk diklasifikasikan sebagai

Bangunan Khas. Penetapan ciri-ciri sesuatu Bangunan Khas tersebut perlu ditetapkan oleh PTG di dalam kaedah strata negeri masing-masing.

Berdasarkan semakan terhadap kaedah-kaedah strata negeri, didapati bahawa hanya WPKL, Melaka, Pulau Pinang, Perak dan Pahang telah mewartakan borang permohonan dan syarat permohonan klasifikasi Bangunan Khas. Manakala, negeri-negeri lain selain lima (5) negeri tersebut tidak mewartakan borang permohonan berkenaan dan penetapan klasifikasi Bangunan Khas adalah tertakluk kepada PBN. Carta alir permohonan perakuan Bangunan Khas adalah seperti di **Lampiran A**. Manakala, senarai kaedah dan syarat permohonan klasifikasi Bangunan Khas mengikut Kaedah Hakmilik Strata Negeri boleh merujuk kepada **Lampiran B**.

Walau bagaimanapun, di dalam kaedah-kaedah strata negeri tersebut, tiada satu kaedah yang jelas untuk mengenal pasti tarikh sebenar pendudukan sesebuah bangunan tersebut bagi memastikan samada ia tertakluk di bawah klasifikasi automatik (bangunan diduduki sebelum Jun 1996) atau di bawah klasifikasi PBN (bangunan diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007). Ianya juga tidak mempunyai panduan yang jelas untuk menentukan maksud ‘diduduki’ tersebut.

Secara amalan, tarikh Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan atau Sijil Layak Menduduki digunakan sebagai rujukan bagi menentukan tempoh pendudukan sesuatu bangunan. Sebagai contoh, di WPKL, Melaka, Pulau Pinang dan Pahang, bukti pendudukan bangunan adalah kepada apa-apa dokumen yang boleh menyokong permohonan klasifikasi Bangunan Khas atau perakuan daripada Arkitek atau Jurutera profesional termasuk perakuan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (Perak) bahawa Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan atau Sijil Layak Menduduki bagi bangunan telah hilang. Namun, sekiranya dokumen-dokumen berkaitan tidak ditemui, tiada garis panduan yang boleh dirujuk oleh PBN untuk menentukan tempoh pendudukan bangunan berkaitan.

Dengan itu, pendekatan menyemak salinan bil utiliti pertama atau Perjanjian Jual Beli pertama dengan pemaju atau pihak Badan Pengurusan Bersama juga digunakan untuk menetapkan tempoh pendudukan bangunan bagi tujuan klasifikasi Bangunan Khas. Kaedah ini turut dilaksanakan oleh PTG WPKL.

Perakuan Pelan Siap Bina

KPKT telah mengeluarkan surat⁴⁰ bertarikh 15 Mac 2017 berkaitan pemberitahuan perakuan pelan siap-bina skim strata oleh PBT. Surat tersebut menyatakan bahawa pelan tersebut perlu

⁴⁰ JKT.T.800-2/2 Kit.8(1).

disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurukur Tanah Berlesen serta perlu diperakukan oleh PBT bagi tujuan permohonan sijil cadangan pelan strata di JUPEM. Walau bagaimanapun, penyediaan pelan siap bina oleh JTB didapati tidak seragam dan menimbulkan masalah kepada PBT untuk memberikan perakuan. Justeru, satu bengkel telah diadakan pada 20 Disember 2017 antara PBT, Pesuruhjaya Bangunan⁴¹ DBKL, JKPTG, PTG WPKL dan JUPEM untuk mencari penyelesaian terhadap perkara tersebut. Sehubungan itu, draf Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan mengenai Garis Panduan Penyediaan Pelan Siap Bina (*As-Built Plan*) Bagi Tujuan Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata telah disediakan oleh pihak JUPEM.

Merujuk kepada draf pekeliling tersebut, sebarang pemajuan yang dirancang perlu mendapatkan Kebenaran Merancang dan kelulusan pelan bangunan daripada PBT seperti mana kehendak seksyen 21 dan 22 Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]. Pelan bangunan adalah bertujuan untuk dijadikan sebagai rujukan dan kawalan pembangunan dari aspek teknikal seperti susun atur, reka bentuk, sistem laluan, kemudahan awam dan sebagainya. Bagi tujuan permohonan sijil cadangan pelan strata, seksyen 8A(1)(b) dan 20A(1)(b) Akta 757 menyatakan keperluan untuk mengemukakan pelan bangunan yang diluluskan oleh PBT. Sekiranya pelan tersebut tidak lagi boleh didapati, maka PBT boleh meluluskannya sekiranya pelan tersebut telah memenuhi kehendak perancangan yang mengikut ciri-ciri sebenar bangunan yang telah dibina.

Selain itu, draf pekeliling tersebut juga menyatakan bahawa, sekiranya terdapat pengubahsuaian kepada binaan asal tanpa kelulusan PBT, maka sempadan binaan bagi petak dan harta bersama hendaklah merujuk kepada binaan kekal di tapak serta berdasarkan had sempadan sedia ada seperti mana maklumat di dalam dokumen perjanjian jual-beli atau mana-mana maklumat yang sah. Sempadan binaan yang diubahsuaikan perlu ditunjukkan dengan garisan merah manakala sempadan binaan asal yang telah dirobohkan perlu ditunjukkan dengan garisan biru putus-putus. Pihak PBT dicadangkan untuk memberikan perakuan seperti berikut:-

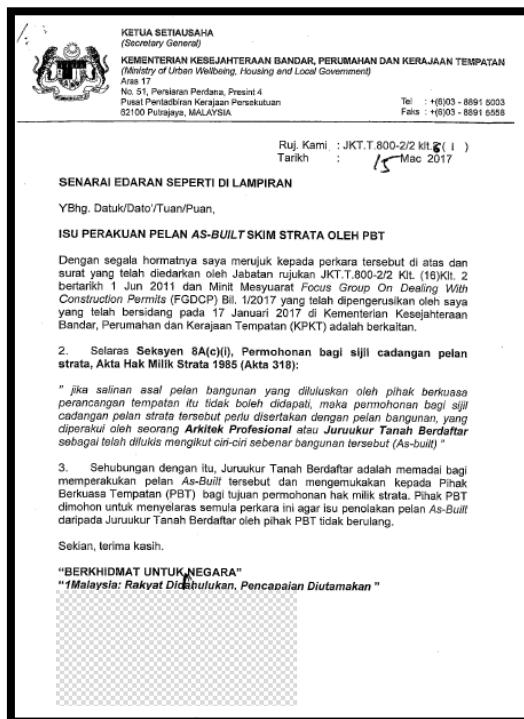
“Saya..... Seorang pegawai pihak berkuasa perancangan tempatan, memperakui menurut subseksyen 8A(1)(c) / 20A(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) bahawa bangunan-bangunan sebagaimana yang digambarkan melalui pelan ini, telah didirikan dengan kebenaran perancangan tetapi pelan dan spesifikasi yang dengan merujuk kepada kebenarannya itu telah diberi tidak lagi boleh didapati, dan bahawa saya walau bagaimanapun berpuas hati yang bangunan sebagaimana digambarkan itu memenuhi kehendak perancangan bagi maksud pengeluaran hakmilik strata.”

⁴¹ Commissioner of Building – COB.

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA

Perakuan sepetimana di atas adalah bagi mengesahkan bahawa bangunan yang dibina tersebut pernah diluluskan tetapi dokumen tersebut telah tidak dapat diperolehi dan bahawa pelan tersebut adalah memenuhi kehendak perancangan tetapi hanya bagi maksud pengeluaran hakmilik strata. Daripada perakuan tersebut, timbul beberapa konflik terhadap persetujuan PBT antaranya adalah kesukaran untuk PBT memperakui dokumen yang telah hilang tersebut pernah diluluskan terutama sekiranya salinan dokumen tersebut juga tidak dapat dijumpai di pejabat PBT berkaitan dan dokumen perakuan sijil layak menduduki tidak diperolehi. Sekiranya permohonan tersebut diperakukan, maka ianya adalah bertentangan dengan kehendak seksyen 21 dan 22 Akta 172.

Seksyen 21 Akta 172 adalah berkaitan syarat permohonan kebenaran merancang yang memerlukan maklumat lengkap berkaitan aras tapak bangunan, penaikan bangunan, reka bentuk dan rupa bangunan, laluan masuk tanah dan sebagainya. Manakala seksyen 22 Akta 172 adalah berkaitan layanan terhadap permohonan iaitu antaranya adalah bagi memastikan pemajuan tanah dibuat mengikut pelan susun atur yang diluluskan. Walau bagaimanapun bagi pelan siap bina, adalah jelas bahawa bangunan yang dibina telah diubah suai dan konflik kelulusan timbul apabila PBT perlu memperakui pembangunan yang tidak mengikut pelan yang dikemukakan.



Ilustrasi 4: Surat edaran KPKT berkaitan isu perakuan Pelan Siap Bina skim strata oleh PBT.

Merujuk kepada surat edaran bertarikh 15 Mac 2017 di atas adalah jelas menunjukkan bahawa, hasrat utama surat ini adalah untuk memohon kepada PBT agar permohonan pelan siap bina oleh Jurukur Tanah Berlesen (JTB) tidak lagi ditolak oleh PBT. Perkara ini demikian kerana selaras dengan seksyen 8A(c)(i) Akta 318 menyatakan bahawa perakuan pelan siap

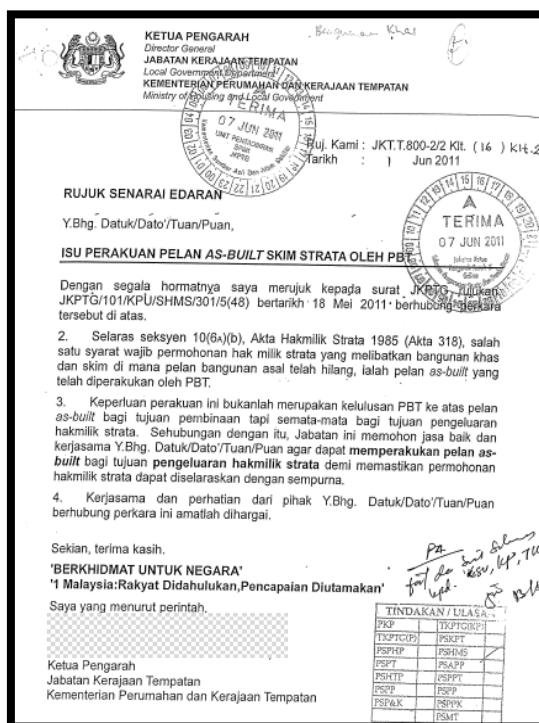
KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA

bina bagi tujuan permohonan hakmilik strata boleh diperakui oleh Arkitek Profesional dan JTB seperti kenyataan perenggan 2 surat seperti berikut:

"2. Selaras Seksyen 8A(c)(i), Permohonan bagi sijil cadangan pelan strata, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318):

Jika salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancang tempatan itu tidak boleh didapati, maka permohonan bagi sijil cadangan pelan strata tersebut perlu disertakan dengan pelan bangunan, yang diperakui oleh seorang Arkitek Profesional atau Jurukur Tanah Berdaftar sebagai telah dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan tersebut (As-built)."

Surat di atas adalah surat kedua berkaitan hasrat yang sama yang diedarkan oleh KPKT. Surat pertama bertarikh 1 Jun 2011 menerangkan bahawa pelan siap bina yang dikemukakan kepada PBT adalah bukan permohonan untuk pembangunan, tetapi sebaliknya adalah untuk menepati prosedur permohonan hakmilik strata sahaja.



Ilustrasi 5: Surat edaran KPKT bertarikh 1 Jun 2011 berkaitan isu perakuan Pelan Siap Bina skim strata oleh PBT.

Namun masih terdapat PBT yang enggan memperakukan pelan siap bina ini. Ini disebabkan PBT merujuk kepada Seksyen 3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] yang menyatakan:

“orang utama yang mengemukakan” ertinya orang yang berkelayakan yang mengemukakan pelan bangunan kepada PBT untuk kelulusan mengikut Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan termasuk mana-mana orang yang berkelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkelayakan yang pertama disebut itu;

“orang yang berkelayakan” ertinya seorang **Arkitek Profesional, Jurutera Profesional atau pelukis pelan bangunan** yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berhubungan dengan pendaftarannya;

“orang yang mengemukakan” ertinya orang yang berkelayakan yang mengemukakan pelan selain pelan bangunan kepada PBT atau pihak berkuasa berkanun yang berkaitan mengikut Akta ini atau mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya dan termasuklah mana-mana orang yang berkelayakan lain yang mengambil alih kewajipan dan tanggungjawab atau bertindak untuk orang yang berkelayakan yang pertama disebut itu;

“pelan bangunan” ertinya pelan yang termasuklah pelan tapak, pelan punca, pelan lantai, muka keratan dan tampak sebagaimana yang dinyatakan secara khusus dalam mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta ini;”

Antara punca utama sebilangan PBT enggan memperakukan pelan siap bina yang disediakan oleh JTB adalah kerana tidak mahu menanggung risiko dan liabiliti yang mungkin timbul daripada perakuan tersebut memandangkan JTB adalah tidak termasuk di dalam tafsiran orang utama yang mengemukakan, orang yang mengemukakan dan orang yang berkelayakan di bawah Akta 133.



Rajah 16: Aliran permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata melalui kelulusan Pelan Siap Bina di PBT.

Selain itu, terdapat PBT yang memerlukan pengeluaran notis tindakan penguatkuasaan terhadap binaan tambahan di dalam bangunan sedia ada sebelum pelan siap bina boleh diterima dan permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan. Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Hakmilik Strata Bil. 1/2019 telah menerima aduan daripada pihak PTG Terengganu dan Perak yang menyatakan berkaitan keengganan JUPEM negeri untuk membuat pengesahan ukuran petak berikut binaan tambahan yang telah dilaksanakan tersebut adalah tidak mendapat kelulusan PBT. JUPEM memerlukan notis penguatkuasaan PBT sebelum membuat kerja pengukuran petak. Perkara ini merupakan prosedur yang boleh ditambahbaik bagi membolehkan hakmilik strata didaftarkan terlebih dahulu memandangkan tindakan penguatkuasaan seperti perobohan akan menimbulkan isu baharu yang akan mengambil masa lebih panjang dan kos yang tinggi untuk diselesaikan.

Kebanyakan daripada bangunan-bangunan yang telah diduduki dalam tempoh masa lama oleh penduduk pasti akan terlibat dengan binaan tambahan tanpa sebarang tindakan penguatkuasaan dilaksanakan oleh PBT. Selain itu, dokumen-dokumen asal berkaitan pembangunan tersebut telah tiada dalam simpanan pemilik asal, pemaju, pembeli petak mahupun agensi yang berkaitan. Arahan untuk memastikan perakuan PBT ke atas pelan siap bina ini perlu dilaksanakan dengan telus dan sempurna terutama penyediaan perlindungan secara perundangan terhadap tanggungjawab PBT memandangkan ianya tidak dinyatakan di dalam Akta 172. Tanpa garis panduan dan rujukan perundangan yang lengkap, maka perakuan PBT ke atas pelan siap bina ini boleh dipersoalkan sekiranya terdapat sebarang perkara tidak diingini berlaku ke atas pembangunan tersebut.

Walau bagaimanapun, terdapat PBT dan JUPEM yang tidak mempunyai masalah untuk memproses permohonan melalui pelan siap bina yang disediakan dan diperakukan oleh JTB seperti di WPKL dan Pulau Pinang.

BANGUNAN LAMA

Peruntukan Perundangan

Bangunan Lama adalah bangunan-bangunan tanpa hakmilik strata yang diduduki selepas tempoh masa 11 April 2007 sehingga pelaksanaan Akta A1450 pada tahun 2016. Kategori bangunan ini tidak ditafsirkan di dalam undang-undang tetapi ia dibuktikan melalui dapatan maklumat yang diterima daripada kajian yang dilaksanakan. Sehingga Disember 2020 didapati

bahawa terdapat sebanyak 352 skim⁴² yang telah gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata di bawah kategori Bangunan Lama di seluruh Semenanjung Malaysia.

Punca kepada kegagalan permohonan hakmilik strata bagi Bangunan-bangunan Lama ini adalah sama seperti Bangunan Khas yang ditafsirkan di dalam Akta 318 seperti masalah dokumen telah hilang, masalah tanah yang belum selesai, pemilik asal telah gulung, masalah kewangan dan sebagainya. Walau bagaimanapun, seksyen 8A(1)(c) Akta 318 berkaitan penyediaan pelan siap bina adalah tidak terpakai bagi bangunan-bangunan ini memandangkan ianya tidak didiami dalam tempoh masa sepetimana Bangunan Khas. Kesannya, semua dokumen termasuk pelan bangunan yang lengkap untuk dikemukakan kepada PBT bagi kelulusan KM perlu disediakan oleh pemilik asal tanah.

Sekiranya pemilik asal tanah telah digulungkan, maka tanggungjawab ini adalah terbeban ke atas pembeli-pembeli petak bangunan tersebut. Kos penyediaan semua pelan dan dokumen berkaitan adalah jauh lebih tinggi daripada penyediaan pelan siap bina. Sekiranya pembeli-pembeli petak menghadapikekangan kewangan sepetimana dihadapi oleh pembeli petak Bangunan Khas, permohonan hakmilik strata tersebut akan tertangguh sehingga menjadi tunggakan dan masalah yang perlu diselesaikan oleh setiap PTG dan PBN negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Justeru, satu peruntukan perundangan yang relevan perlu dirangka bagi memastikan bangunan-bangunan yang tidak mempunyai hakmilik strata ini dapat diselesaikan dengan kaedah yang paling efektif.



Rajah 17: Antara sebab utama ketiadaan hakmilik strata.

Data dan Statistik

Merujuk kepada data keseluruhan di dalam sistem My e-Tapp dan semakan silang oleh PTG Negeri, jumlah keseluruhan skim yang boleh dikategorikan sebagai Bangunan Lama adalah 1,075 skim (324,077 petak).

⁴² Sumber data daripada sistem My e-Tapp, data daripada UPK JKPTG dan semakan silang data daripada PTG Negeri oleh BHSS JKPTG.

KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAK MILIK STRATA

Pihak Pesuruhjaya Bangunan telah mengemukakan permohonan untuk mendapatkan dana TKHS bagi menyelesaikan skim-skim strata di kawasan masing-masing. Sehingga Disember 2020, sebanyak 64 skim (15,242 petak) yang telah dikemukakan oleh Pesuruhjaya Bangunan seluruh Semenanjung Malaysia. Data adalah seperti berikut:

Senarai Permohonan TKHS Daripada COB		
Negeri	Bil. Skim	Bil. Petak
Selangor	20	9,400
Kedah	3	254
Perak	6	272
Pahang	5	588
Terengganu	12	821
Negeri Sembilan	18	3,907
TOTAL	64	15,242

Jadual 6: Bilangan permohonan dana TKHS oleh Pesuruhjaya Bangunan. Data sehingga Disember 2020.

Daripada data di atas, semakan silang telah dilaksanakan ke atas data keseluruhan bilangan Bangunan Khas yang telah dikemukakan oleh PTG negeri. Daripada perbandingan tersebut didapati bahawa terdapat sebanyak 31 skim (9,771 petak) telah dikenal pasti dan disenaraikan sebagai Bangunan Khas oleh PTG negeri. Data adalah seperti berikut:

Skim Permohonan TKHS Daripada COB Yang Telah Diselaraskan Dengan Data Skim di PTG		
Negeri	Bil. Skim	Bil. Petak
Selangor	8	5,276
Kedah	0	0
Perak	0	0
Pahang	5	588
Terengganu	0	0
Negeri Sembilan	18	3,907
TOTAL	31	9,771

Jadual 7: Hasil semakan silang antara bilangan skim yang dimohon oleh COB dan data Skim Bangunan Khas yang telah disenaraikan oleh PTG Negeri. Data sehingga Disember 2020.

Merujuk kepada data di atas bermakna baki sebanyak 33 skim (5,471 petak) lagi adalah senarai skim yang tidak ada di dalam senarai yang telah dikenal pasti sebagai Bangunan Khas oleh PTG negeri. Senarai ini boleh dimasukkan ke dalam kategori Bangunan Lama dan diselaraskan di dalam data keseluruhan yang diperolehi dari data My e-Tapp. Data tersebut adalah seperti berikut:

Senarai Permohonan TKHS Daripada COB Yang Tiada Data di PTG		
Negeri	Bil. Skim	Bil. Petak
Selangor	12	4,124
Kedah	3	254
Perak	6	272
Pahang	0	0
Terengganu	12	821
Negeri Sembilan	0	0
TOTAL	33	5,471

Jadual 8: Senarai skim yang dimohon oleh COB untuk dana TKHS yang tidak tersenari dalam data Bangunan Khas oleh PTG Negeri. Data sehingga Disember 2020.

BANGUNAN BAHARU

Peruntukan Perundangan

Penemuan terhadap kegagalan permohonan hakmilik strata oleh bangunan-bangunan yang dibina pasca pindaan Akta A1450 telah mengakibatkan terdapat kelemahan terhadap keberkesanan pindaan akta tersebut untuk memastikan tiada lagi isu berbangkit berkaitan ketiadaan hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Merujuk kepada Akta 118 di dalam pelaksanaan pengeluaran pemilikan kosong, 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 Pembeli⁴³ melalui notis pengambilan pemilikan kosong bertempoh selama 14 hari. Sekiranya tempoh berkenaan tamat, maka Pembeli disifatkan telah menerima pemilikan kosong berkenaan⁴⁴.

⁴³ Perkara 27(1) Jadual H Akta 118.

⁴⁴ Perkara 27(4) Jadual H Akta 118.

Harga jual harta tanah yang berkaitan adalah dibayar secara ansuran kepada Penjual dalam cara yang diperuntukkan di dalam Jadual Ketiga Fasal 4(1) Jadual H Akta 118. Merujuk kepada Jadual Pembayaran Harga Beli tersebut, bayaran ansuran sebanyak 12.5% perlu dijelaskan kepada Penjual semasa penyerahan pemilikan kosong, 2.5% apabila tamat tempoh 6 bulan selepas penyerahan pemilikan kosong dan baki sebanyak 2.5% lagi apabila tamat tempoh 18 bulan selepas tarikh penyerahan pemilikan kosong.

Jadual Pembayaran Harga Beli tersebut hanya mengikat pengeluaran hakmilik strata pada Klausa 4 dengan penjelasan bayaran ansuran sebanyak 2.5% setelah Pembeli menerima pengesahan bertulis daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan bahawa Penjual telah mengemukakan permohonan untuk memecah bagi bangunan tersebut. Walau bagaimanapun, Pengawal Perumahan (JPN) boleh memberikan kelulusan penyerahan pemilikan kosong tanpa hakmilik strata. Kuasa ini adalah merujuk kepada klausa 28 di bawah Perjanjian Jual Beli (Jadual H atau Jadual J) yang membenarkan pemaju untuk memohon pengecualian bagi membolehkan serahan pemilikan kosong dibuat sebelum hak milik strata individu dikeluarkan sekiranya keadaan tersebut adalah bukan disebabkan oleh kelewatan dan kegagalan di pihak pemaju bagi memperolehi dan memuktamadkan pengeluaran hakmilik strata. Pengecualian pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata ini telah melepaskan pemaju kepada tanggungjawab untuk menyempurnakan permohonan pecah bagi di PTG selepas kelulusan sijil cadangan pelan strata di JUPEM.

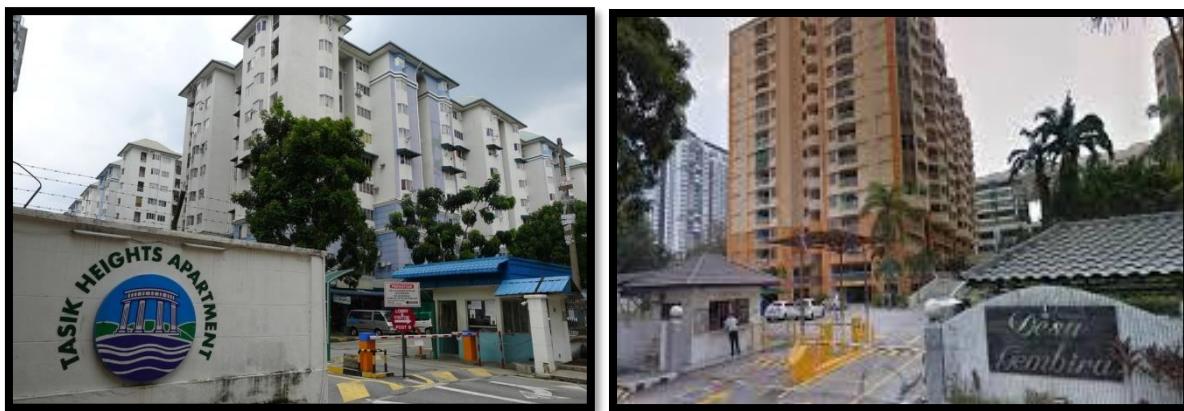
Daripada data yang diperolehi daripada pihak PTG WPKL, terdapat sebanyak 40 skim strata di seluruh WPKL yang gagal mengemukakan permohonan tersebut di PTG. Semua skim berkenaan sentiasa di bawah pemantauan PTG WPKL dan dibincangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Hakmilik Strata WPKL secara berkala. Senarai tersebut adalah seperti di **Lampiran C**.

Merujuk kepada kajian lapangan BHSS JKPTG ke pejabat PEJUTA pada 4 Mac 2020 mendapati bahawa punca kepada kegagalan permohonan pecah bagi bangunan selepas kelulusan sijil cadangan pelan strata ini adalah seperti berikut:

- a. pertukaran komponen pembangunan (contoh dari pusat membeli-belah dan hotel kepada kediaman) atas sebab permintaan pasaran;
- b. tiada obligasi untuk memenuhi kuota bumiputera di mana pegangan 2.5% bagi penyerahan permohonan pecah bagi bangunan dalam Jadual H Akta 118 adalah tidak signifikan berbanding dengan jumlah potongan yang perlu diberikan ke atas penjualan unit bumiputera; dan
- c. pembangunan telah dimasukkan di bawah likuidasi.

Walau bagaimanapun, perkara ini tidak seharusnya terjadi memandangkan tiada pengecualian terhadap permohonan hakmilik strata dan kewajipan tersebut telah termaktub di bawah kehendak Akta 318. Pembeli petak tetap menjadi pihak yang akan terkesan dengan sebarang tindakan tidak bertanggungjawab oleh pemilik asal tanah atau pemaju. Satu semakan perlu dilaksanakan ke atas senarai yang telah dikenal pasti ini untuk mengetahui punca utama bagi setiap skim yang berkaitan termasuk tarikh pengeluaran pemilikan kosong sekiranya ada. Semakan ini akan dapat membantu tindakan penambahbaikan prosedur permohonan hakmilik strata pada masa akan datang.

Bagi senarai sedia ada yang telah dikenal pasti ini, tindakan yang dilaksanakan oleh PTG WPKL adalah dengan mengeluarkan notis kegagalan permohonan pecah bahagi kepada pemaju sebagai amaran pertama agar permohonan tersebut disempurnakan. Walau bagaimanapun, terdapat pemilik asal tanah/pemaju yang enggan memberikan kerjasama sebagai contoh skim Desa Gembira Kondominium di WPKL yang dibangunkan oleh Sakinas Sdn. Bhd. dengan jurukur yang dilantik adalah Ukurjaya Sdn. Bhd. Notis kegagalan permohonan pecah bahagi telah dikemukakan pada 20 April 2016 dan sehingga Julai 2020 pemilik asal tanah masih gagal melaksanakan tanggungjawabnya dan membiarkan penduduk di Desa Gembira Kondominium menanggung kesan terhadap ketiadaan hakmilik strata. Selain itu, skim Tasek Heights Apartment di WPKL yang dibina oleh Development Sdn. Bhd. dengan jurukur dilantik adalah Jurukur Geodatum Survey juga telah berdepan dengan masalah yang serupa iaitu pemilik asal enggan mengemukakan permohonan rasmi kepada PTG walaupun notis kegagalan permohonan telah dikeluarkan pada 22 Mac 2016.



Gambar 3: Tasek Height Apartment, Bandar Tasek Selatan, WPKL (kiri) dan Kondominium Desa Gembira, Old Klang Road, WPKL (kanan)

Berdasarkan semakan, skim Desa Gembira Kondominium dan Tasek Heights Apartment di WPKL masing-masing telah pun diduduki oleh pembeli-pembeli petak. Memandangkan permohonan hakmilik strata yang dikemukakan adalah tidak disempurnakan, maka bangunan-bangunan ini adalah tersenarai di dalam kategori bangunan tanpa hakmilik strata

sepertimana kategori Bangunan Lama. Tanpa sebarang tindakan penguatkuasaan atau pengawalan, bilangan bangunan-bangunan seperti ini akan semakin bertambah pada masa akan datang.

PENDAKWAAN DAN PENGUATKUASAAN

Peruntukan Perundangan

Laporan pemantauan dan penguatkuasaan permohonan pendaftaran hakmilik strata sehingga Mei 2019 menunjukkan tindakan penguatkuasaan yang telah dijalankan dengan terdapat dua (2) kes pendakwaan masing-masing di Pulau Pinang dan Selangor. Sementara itu, dua puluh satu kertas siasatan dibuka dengan sepuluh (10) kes di Pulau Pinang, lapan (8) kes di Melaka dan tiga (3) kes di Selangor manakala satu (1) kes di Pahang adalah dalam semakan penasihat undang-undang (PUU).

Penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata dinyatakan dalam Seksyen 8(7) Akta 318 iaitu pemilik asal yang tidak mematuhi tatacara permohonan hakmilik strata di bawah Seksyen 8(2) dan Seksyen 8 (3) dan dalam tempoh pelanjutan Seksyen 8(4) dan Seksyen 8(5) Akta 318 hendaklah disabitkan kesalahan.

“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 sepuluh ribu ringgit tetapi tidak lebih daripada satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh yang tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan, dalam hal kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya tidak kurang daripada satu ratus ringgit 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.”*

Merujuk kepada Pekeliling KPTG Bil. 3/2017⁴⁵, tindakan siasatan terhadap kegagalan permohonan hakmilik strata perlu dilaksanakan selepas menerima aduan melalui surat, media, maklumat dalaman, telefon dan lain-lain melalui Borang Aduan bagi kesalahan di bawah seksyen 8 atau seksyen 20 Akta 318. PTG perlu menjalankan siasatan, memanggil saksi dan menyediakan kronologi kes, fakta kes, draf kertas pertuduhan dan draf izin mendakwa. Tindakan siasatan ini adalah di bawah peruntukan perundangan Seksyen 421AA KTN⁴⁶ yang memberikan kuasa kepada Pengarah Tanah atau Pentadbir Tanah untuk meminta dokumen-dokumen berkaitan yang boleh membantu kepada siasatan yang dibuat. PTG juga boleh mengarahkan pihak yang boleh membantu kepada siasatan tersebut untuk hadir memberikan keterangan sebagai saksi kes berkaitan selaras kehendak seksyen 421AB KTN⁴⁷ dan seksyen 421AC KTN⁴⁸. Kertas siasatan ini perlu dikemukakan kepada Timbalan Pendakwa raya untuk tindakan selanjutnya.

Isu Pelaksanaan Pendakwaan dan Penguatkuasaan

Tindakan penguatkuasaan adalah merupakan satu cabaran yang besar untuk dilaksanakan walaupun peruntukan perundangan telah memberikan kuasa yang mencukupi untuk tindakan tersebut dilaksanakan. Di Malaysia, kekurangan tenaga kerja dan kepakaran merupakan antara punca utama kelemahan tindakan penguatkuasaan dilaksanakan. Merujuk kepada carta alir tindakan penguatkuasaan, terdapat empat belas (14) tindakan yang perlu dilaksanakan di peringkat Pejabat Tanah dan Galian yang memerlukan perhatian khusus. Kekurangan jentera pelaksana seperti pegawai penguat kuasa serta kakitangan pembantu, mengganggu kelancaran aktiviti pelaksanaan perundangan. Berdasarkan lawatan kajian pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata ke PTG Selangor, WPKL dan Negeri Sembilan, hasil lawatan mendapati PTG tidak mempunyai tenaga kerja yang khas bagi memastikan tindakan ini dikuatkuasakan. Hal ini kerana tenaga kerja yang sedia ada digunakan secara optimum bagi memastikan proses kerja pendaftaran hakmilik strata disempurnakan dalam tempoh yang ditetapkan.

Selain itu, kepakaran tenaga kerja adalah terhad kepada pentadbiran sokongan dan teknikal bagi pendaftaran hakmilik strata sahaja. Oleh itu, antara cabaran utama dalam penyediaan kertas siasatan, laporan siasatan dan penyediaan dokumen yang diperlukan bagi aduan yang diterima ini adalah ianya tidak mematuhi kriteria perundangan yang sepatutnya untuk tindakan pendakwaan. Kebarangkalian untuk kertas siasatan ditolak dan memerlukan semakan semula selepas diserahkan kepada timbalan pendakwa raya adalah tinggi. Perkara

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

⁴⁶ Seksyen 421AA KTN : Kuasa Penyiasatan.

⁴⁷ Seksyen 421AB : Kuasa menghendaki kehadiran saksi-saksi.

⁴⁸ Seksyen 421AC: Pemeriksaan saksi-saksi.

ini demikian kerana tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan dilaksanakan oleh dua pihak yang berbeza iaitu PTG dan Timbalan Pendakwa raya.

Kelemahan pengemaskinian data untuk tujuan pemantauan permohonan di setiap peringkat proses permohonan hakmilik strata juga menjadi salah satu faktor kelemahan pendakwaan dan penguatkuasaan. Tanpa data yang lengkap, penyediaan kertas siasatan adalah sukar untuk dilaksanakan kerana kegagalan permohonan gagal dibuktikan. Berdasarkan dapatan lawatan kajian ke tiga PTG WPKL, PTG Selangor dan PTG Negeri Sembilan, kelemahan pengemaskinian data dan pemantauan permohonan di peringkat permohonan sijil cadangan pelan strata dan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan (PBB) adalah kerana pengumpulan data yang dijalankan secara manual.

Kelemahan penguatkuasaan terhadap pemohon yang lewat atau tidak memohon pendaftaran hakmilik strata menyebabkan bilangan petak yang tidak mempunyai hakmilik dalam bangunan berstrata semakin meningkat setiap tahun. Sehingga Disember 2020, terdapat 440,470 petak masih tidak mempunyai daftar hakmilik dan jumlah ini dijangka meningkat pada tahun 2020 dengan peningkatan pembangunan berstrata yang baru.

CADANGAN PENYELESAIAN

Inisiatif Semasa

Pelaksanaan Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS)

Tabung Khas Hakmilik Strata yang telah diwujudkan pada tahun 2017 adalah bertujuan untuk membantu menyelesaikan masalah kewangan yang dihadapi oleh Bangunan-bangunan Khas terpilih di seluruh Semenanjung Malaysia untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata. Sehingga kini, hanya Lembaga Jurukur Tanah (LJT) yang telah menjadi penyumbang utama tabung berkenaan dengan jumlah terkumpul bagi tahun 2020 hingga 2021 sebanyak RM2 juta.

Selain itu, peruntukan kewangan di bawah belanja mengurus KeTSA juga telah diterima oleh pihak JKPTG pada tahun 2019 sebanyak RM100 ribu bagi penyelesaian permohonan hakmilik strata bagi Bangunan Khas di Pahang dan Perak. Bagi tahun pelaksanaan 2019 hingga 2021, sebanyak 17 skim (1,515 petak) Bangunan Khas di Perak, Selangor, Pulau Pinang, WP Kuala Lumpur dan Pahang telah diluluskan untuk diselesaikan dengan menggunakan kedua-dua

peruntukan ini dengan jumlah peruntukan sebanyak RM1.59 juta. Senarai skim yang telah menerima bantuan peruntukan tersebut adalah seperti di **Lampiran D**.

Walaubagaimanapun, bantuan peruntukan di bawah tabung ini hanya menumpukan kepada Bangunan Khas kategori perumahan kos rendah sahaja dan tidak melibatkan unit komersial serta perumahan selain kos rendah.

Penyelesaian Bangunan Khas oleh Pihak Berkuasa Negeri

NEGERI	ADA STRATA		Peratus Penyelesaian (%)
	SKIM	PETAK	
SELANGOR	120	53,243	50
PULAU PINANG	39	12,697	89
PAHANG	28	5,143	56
KUALA LUMPUR	6	3,794	9
MELAKA	23	2,167	24
JOHOR	142	2,118	53
PUTRAJAYA	4	1,358	96
KELANTAN	5	688	95
PERLIS	2	90	30
NEGERI SEMBILAN	0	0	0
KEDAH	0	0	0
PERAK	0	0	0
TERENGGANU	0	0	0
JUMLAH	369	81,298	

Jadual 9: Bilangan petak Bangunan Khas telah daftar hakmilik strata dan peratus penyelesaian mengikut negeri. Sumber Data: My e-Tapp, UPK dan Bank Data BHSS JKPTG sehingga Disember 2020.

Selain dari penyelesaian yang dibuat di bawah TKHS, PTG negeri juga telah berjaya mendaftarkan hakmilik strata bagi Bangunan-bangunan Khas di bawah peruntukan kewangan, usaha dan pemantauan Pihak Berkuasa Negeri masing-masing. Daripada kutipan data negeri didapati bahawa negeri yang paling banyak menyelesaikan isu Bangunan Khas melalui pendaftaran hakmilik strata adalah Selangor iaitu sebanyak 53,243 petak (50% dari jumlah keseluruhan petak Bangunan Khas negeri) diikuti oleh Pulau Pinang iaitu sebanyak 12,697 petak (89% daripada jumlah keseluruhan petak Bangunan Khas negeri). Johor adalah negeri yang berjaya menyelesaikan paling banyak skim Bangunan Khas iaitu sebanyak 142

skim (2,118 petak) manakala Putrajaya telah berjaya menyelesaikan majoriti daripada bangunan khas di negeri tersebut setelah mendaftarkan sebanyak 1,358 petak (4 skim).

Majoriti daripada skim ini adalah diselesaikan melalui *soft approach* oleh negeri selain usaha yang dibuat oleh penduduk skim tersebut. Kerajaan Negeri Selangor menyelesaikan masalah skim Bangunan Khas dengan kerjasama jabatan-jabatan Kerajaan dan pemimpin politik berkaitan. Peruntukan kewangan turut diberikan daripada Pejabat Menteri Besar Selangor bagi membantu menjelaskan kos permohonan hakmilik strata, manakala PTG Selangor mengurangkan denda lewat cukai tanah bagi beberapa skim terpilih terutama skim kos rendah yang terletak di atas tanah milik anak syarikat Kerajaan Negeri. Selain itu, pendekatan secara turun padang untuk meningkatkan kesedaran berkaitan kepentingan hakmilik strata juga dilaksanakan oleh PTG Selangor dengan kerjasama JUPEM, COB dan ADUN kawasan terbabit. Antara skim yang terlibat adalah Flat Pinggiran Batu Caves dan Flat Keramat AU di Gombak, Apartment Taman Sri Andalus dan Flat PNSB Achmar Bukit Raja di Klang, Selangor.



Gambar 4 : Flat Pinggiran Batu Caves (kiri) dan Kedai Apartment Taman Sri Andalus (kanan) di Selangor yang telah selesai didaftarkan hakmilik strata.

Di Johor, skim di bawah kategori Bangunan Khas diselesaikan melalui *soft approach* dan permohonan hakmilik strata secara *case-by-case basis* iaitu berdasarkan kepada permohonan yang dikemukakan. PBN membantu mempermudahkan permohonan dengan mengecualikan denda lewat dan fi permohonan. Bermula tahun 2019, PTG Johor telah mengambil inisiatif untuk membantu menyelesaikan skim Bangunan Khas menggunakan peruntukan kewangan daripada jabatan berkenaan yang digunakan untuk menanggung kos penyediaan pelan siap bina oleh Jurukur Tanah Berlesen dan fi permohonan sijil cadangan pelan strata oleh JUPEM. Sehingga Disember 2020, terdapat dua skim yang telah diselesaikan menggunakan peruntukan PTG Johor iaitu Rumah Pangsa Taman Laksamana, Kota Tinggi dan Rumah Pangsa Taman Segamat Jaya, Segamat.



Gambar 5 : Rumah Pangsa Taman Laksamana, Kota Tinggi, Johor.



Gambar 6 : Rumah Pangsa Taman Segamat Jaya, Segamat, Johor.

Selain Selangor dan Johor, tiada bantuan kewangan khas diberikan oleh Pihak Kerajaan Negeri. Majoriti daripada skim Bangunan Khas yang telah selesai didaftarkan hakmilik strata adalah skim bukan kos rendah dengan kos penyelesaian permohonan hakmilik strata adalah dikutip daripada pembeli-pembeli petak bangunan tersebut. Penyelesaian ini adalah atas inisiatif pihak berkepentingan di atas tanah iaitu pembeli petak dan pelikuidasi syarikat yang telah digulung.

Daripada dapatan ringkas ini didapati bahawa, kesan ketiadaan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan bertingkat ini adalah dibebankan kepada pembeli petak yang perlu menyediakan kos permohonan hakmilik strata, termasuk kos pindah milik hakmilik strata tersebut serta kos untuk menyelesaikan isu tanah sekiranya berkaitan seperti tunggakan cukai tanah atau premium tanah. Masalah ini hanya boleh diselesaikan dengan peruntukan kewangan yang cukup dan kesedaran terhadap kepentingan hakmilik strata oleh penduduk yang mendiami petak berkaitan. Bantuan kewangan daripada Kerajaan adalah merupakan suatu bonus yang mempercepatkan lagi penyelesaian skim Bangunan Khas.

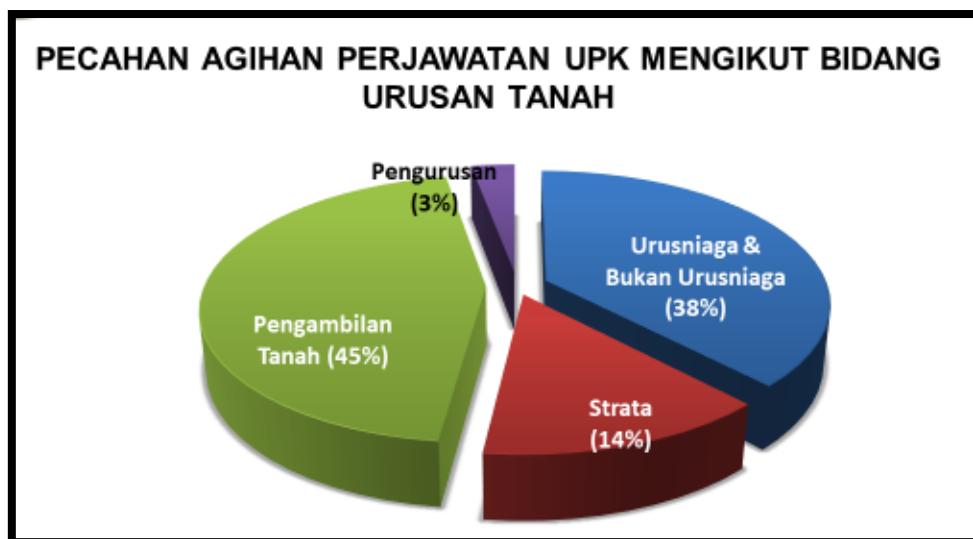
Pewujudan Unit Petugas Khas (UPK)

UPK telah ditubuhkan melalui Mesyuarat Majlis Tanah Negara (MTN) ke-59 pada 18 Disember 2003 bagi membantu menyelesaikan tunggakan urusan tanah dan membantu urusan pengambilan tanah untuk projek-projek Persekutuan. Semua perjawatan adalah sementara dan dilantik secara kontrak. Melalui MTN ke-71 pada 14 Disember 2015, MTN telah bersetuju untuk memperakukan perlanjutan jawatan sementara sebanyak 307 jawatan bagi tempoh 6 bulan berkuat kuasa 1 Januari 2016 hingga 30 Jun 2016. Kelulusan ini adalah atas justifikasi bahawa pihak UPK akan membantu pentadbiran bagi tiga urusan tanah utama seperti berikut:

- a. Urus Niaga dan Bukan Urus Niaga;
- b. Permohonan dan Pendaftaran Hakmilik Strata; dan
- c. Pengambilan Tanah bagi maksud projek-projek Kerajaan Persekutuan.

Pewujudan UPK ini adalah merupakan salah satu usaha untuk membantu menyelesaikan isu berkaitan masalah kegagalan permohonan hakmilik strata dan bangunan khas. Pihak UPK bertanggungjawab untuk membuat lawatan tapak dan pemeriksaan bersama PTG negeri terhadap bangunan-bangunan berteningkat yang masih belum mengemukakan permohonan hakmilik strata. Senarai bangunan ini kemudiannya akan dikemaskini di dalam inventori yang diselenggara oleh pihak UPK. Data ini akan dimuat naik ke dalam sistem penyimpanan data My e-Tapp yang telah diwujudkan oleh JKPTG. Pihak PTG negeri akan mengemaskini dan mengesahkan data berkenaan berdasarkan semakan yang dilaksanakan. Data ini adalah penting dalam usaha untuk mengenal pasti cadangan penyelesaian masa hadapan bagi bangunan khas dan bangunan-bangunan yang tidak mempunyai hakmilik strata.

Pihak UPK juga mengadakan beberapa siri bengkel berkaitan tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan atas kesalahan di bawah seksyen 8 dan 20 Akta 318 iaitu kegagalan pemilik asal tanah mengemukakan permohonan hakmilik strata.



Rajah 18 : Pecahan agihan perjawatan UPK mengikut bidang urusan tanah iaitu pengurusan, urusniaga & bukan urusniaga, hakmilik strata dan pengambilan tanah.

Walau bagaimanapun, tugas UPK adalah terhad terhadap kutipan data dan panduan melaksanakan pendakwaan dan penguatkuasaan memandangkan sebarang siasatan perlu dibuat atas aduan yang dikemukakan serta perlu disempurnakan atas usaha Pihak Berkuasa Negeri melalui PTG negeri dan Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri.

Penambahbaikan Akta 318

Penambahbaikan Terhadap Tafsiran ‘Bangunan Khas’

Tafsiran bangunan khas di bawah seksyen 4 Akta 318 perlu ditambah baik bagi menyediakan satu rujukan yang lebih tepat berkaitan bangunan-bangunan bertingkat yang telah lama diduduki tetapi tidak mempunyai hakmilik strata. Tafsiran tersebut dicadangkan untuk dipinda kepada perkara yang menunjukkan ciri-ciri sesebuah bangunan lama yang mengalami kekangan untuk menepati kehendak utama permohonan hakmilik strata seperti ketiadaan dokumen-dokumen utama seperti Pelan bangunan dan Sijil Layak Menduduki/ Perakuan Siap dan Pematuhan serta masalah pemilik asal tanah berbanding penetapan yang bersandarkan kepada tempoh masa pindaan Akta 318.

Tafsiran tersebut dicadangkan sedemikian bagi membolehkan Pengarah Ukur dan Pentadbir Tanah menerima permohonan daripada bangunan-bangunan berkaitan (termasuk di bawah kategori Bangunan Lama) yang tidak mempunyai dokumen-dokumen utama seperti diwajibkan di dalam Akta 318. Pihak PBT juga boleh menerima pelan siap bina yang dikemukakan untuk tujuan permohonan hakmilik strata. Selain itu, hak pembeli sebagai pemilik petak berkaitan berdasarkan kepada perjanjian jual beli pertama yang ditandatangani dan diperakui di bawah Akta 118 dan Akta Kontrak 1950 juga perlu dikaji bagi membolehkan permohonan sebulat suara pembeli petak boleh diterima untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata, selain pihak pemilik asal tanah dan pelikuidasi.

Walau bagaimanapun, cadangan pindaan kepada tafsiran ini perlu dikaji dengan teliti agar tiada pemilik asal tanah/pemaju dengan sengaja meletakkan bangunan-bangunan tersebut dalam keadaan yang mengakibatkan ianya boleh diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas untuk mengelak daripada mengemukakan permohonan hakmilik strata. Tanpa merujuk kepada sebarang tempoh masa juga membolehkan bangunan-bangunan dalam kategori Bangunan Lama diletakkan di bawah tafsiran Bangunan Khas bagi membantu memudahkan permohonan hakmilik strata dikemukakan.

Penambahbaikan Terhadap Tafsiran ‘Diduduki’

Berbeza dengan pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan yang diluluskan secara *self-certified* oleh badan-badan profesional, kelulusan Sijil Layak Menduduki yang diluluskan oleh PBT boleh datang lebih lewat dari tarikh kediaman tersebut diduduki. Perkara ini demikian kerana, PBT perlu mengeluarkan Sijil Layak Menduduki dalam tempoh masa selama 14 hari selepas permohonan (Borang E) dikemukakan, dan sekiranya gagal, permohonan hendaklah

dianggap telah diluluskan dan Sijil Layak Menduduki telah dikeluarkan⁴⁹. Dalam keadaan kegagalan PBT mengeluarkan Sijil Layak Menduduki dalam tempoh 14 hari tersebut, tarikh bangunan berkenaan telah diduduki adalah lebih awal dari tarikh Sijil Layak Menduduki dikeluarkan oleh PBT.

Justeru, perkataan ‘diduduki’ seperti mana dinyatakan di dalam tafsiran Bangunan Khas di bawah seksyen 4 Akta 318 perlu dikaji dan diperincikan bagi memastikan satu rujukan yang tepat dapat diguna pakai dalam usaha untuk membantu Pentadbir Tanah dalam membuktikan tempoh sebenar sesuatu bangunan khas tersebut telah mula diduduki. Selain dari dokumen Sijil Layak Menduduki, salinan dokumen perjanjian jual beli kali pertama bagi petak berkaitan atau bil utiliti pertama yang diterima boleh dijadikan rujukan. Pekeliling KPTG Bil. 5/2017 boleh ditambah baik bagi perkara berkaitan Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas agar Kaedah-kaedah Strata Negeri boleh dilengkapkan dengan panduan yang relevan. Penambahbaikan ini juga membantu PTG negeri dalam menentukan bangunan-bangunan yang layak untuk disenaraikan bagi permohonan dana TKHS.

Tujuan utama pengenalpastian tarikh pendudukan ini adalah untuk membolehkan bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas selaras seksyen 4 Akta 318 agar pengecualian dokumen dan penggunaan pelan siap bina boleh dikemukakan untuk permohonan hakmilik strata.

Penambahbaikan Peruntukan Perundangan Berkaitan Pihak Yang Boleh Mengemukakan Permohonan Hakmilik Strata

Membolehkan Pembeli Petak Mengemukakan Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan-Bangunan Khas Di Dalam Keadaan-keadaan Tertentu



Rajah 19 : Pihak berkepentingan utama berkaitan isu bangunan tanpa hakmilik strata.

⁴⁹ Pekeliling Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan – Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap dan Pematujan (12 April 2007).

Isu berkaitan bangunan tanpa hakmilik yang dibina di atas tanah yang dimiliki oleh syarikat yang telah digulung ini adalah melibatkan tiga pihak berkepentingan yang utama iaitu pemilik asal tanah, pelikuidasi dan pembeli petak bangunan sedia ada. Kesemua pihak ini memainkan peranan penting dalam perkara berkaitan permohonan hakmilik strata.

Bagi Bangunan-bangunan Khas yang menghadapi masalah dengan pemilik asal tanah untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata, hak pembeli-pembeli petak sah yang telah menandatangani Jadual H iaitu Perjanjian Jual dan Beli (Bangunan Atau Tanah Yang Dicadangkan Untuk Dipecah-Bahagi Kepada Petak-petak) di bawah Akta 118 dan telah menduduki petak kediaman masing-masing harus dipertimbangkan. Kajian terperinci perlu dilaksanakan bagi memastikan permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan oleh pembeli-pembeli petak secara sebulat suara. Perkara ini boleh mengurangkan bebanan penduduk daripada perlu menjelaskan bayaran guaman bagi mendapatkan perintah mahkamah yang mengambil masa panjang dengan kos yang tinggi. Selain itu, isu pendaftaran hakmilik strata juga boleh diteruskan dengan cepat terutama sekiranya sumber dana kewangan telah mencukupi.

Pemilik Asal Tanah

Permohonan hakmilik strata hanya boleh dikemukakan oleh pemilik asal tanah selaras seksyen 7 Akta 318. Di dalam seksyen 4 akta yang sama telah menyatakan tafsiran pemilik asal seperti berikut:-

“pemilik asal” ertiinya pemilik lot sebelum sahaja pecah bahagian sesuatu bangunan atau tanah;”

Dalam banyak keadaan bangunan tanpa hakmilik strata di bawah kategori Bangunan Khas, pemilik asal tanah yang merupakan sebuah syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta 777. Syarikat ini telah digulungkan secara sukarela atau secara arahan Mahkamah sekiranya terdapat perkara-perkara utama seperti dinyatakan di bawah seksyen 465 Akta 777⁵⁰ antaranya adalah syarikat tidak mampu membayar hutangnya atau syarikat telah digunakan bagi maksud menyalahi undang-undang yang menjelaskan keselamatan negara.

⁵⁰ Seksyen 465 Akta 777: Hal keadaan yang syarikat boleh digulung oleh Mahkamah.



Rajah 20 : Kaedah penggulungan syarikat di bawah Akta Syarikat 2016 (Akta 777).

Penggulungan secara sukarela pula terbahagi kepada 2 kategori iaitu:

- a. Penggulungan secara sukarela oleh ahli yang dimulakan oleh ahli-ahli syarikat melalui satu resolusi khas untuk membubarkan syarikat tersebut; dan
- b. Penggulungan secara sukarela oleh pemiutang melalui satu resolusi khas dalam mesyuarat di antara pemegang saham dan pemiutang yang dibuat untuk membubarkan syarikat tersebut.

Penggulungan syarikat melalui perintah Mahkamah pula berpunca daripada satu perintah penggulungan syarikat yang diberi oleh Mahkamah atas petisyen yang dibuat oleh mana-mana pihak yang berhak memfaillkan petisyen penggulungan syarikat; termasuklah pemiutang syarikat, pelikuidasi, Pendaftar Syarikat atau Pegawai Penerima seperti yang diperuntukkan di dalam seksyen 464 Akta 777.

Pihak pelikuidasi (Pegawai Penerima/penyelesai/penyelesai interim) akan dilantik untuk mengambil alih syarikat. Tugas pelikuidasi adalah termasuk menyiasat hal ehwal dan aset syarikat, tuntutan pemiutang dan pihak ketiga, pemuliharaan aset syarat dengan cara paling berfaedah kepada syarikat dan pengagihan saksama aset yang dimiliki oleh syarikat.

Pelikuidasi

Pelikuidasi kepada sesuatu syarikat yang digulungkan di bawah Akta 777 adalah mempunyai hak dan tanggungjawab yang sama seperti seorang pemilik hartanah. Selain Pelikuidasi, Pegawai Penerima⁵¹ penyelesai/ pelikuidasi⁵², penyelesai interim dan pengamal insolvensi⁵³ juga diguna pakai ke atas pihak yang bertanggungjawab untuk menguruskan aset syarikat yang telah digulungkan. Di bawah seksyen 2 Akta 77 menyatakan berkaitan tafsiran adalah seperti berikut:

Pegawai Penerima

“Pegawai Penerima” ertinya Ketua Pengarah Insolvensi, Timbalan Ketua Pengarah Insolvensi, Pengarah Insolvensi, Timbalan Pengarah Insolvensi, Penolong Pengarah Kanan Insolvensi, Penolong Pengarah Insolvensi, pegawai Insolvensi dan mana-mana pegawai lain yang dilantik di bawah Akta Kebankrapan 1967[Akta 360]”

Penyelesai

“penyelesai” termasuk Pegawai Penerima apabila bertindak sebagai penyelesai sesuatu perbadanan”

Pengamal insolvensi

“pengamal insolvensi” ertinya seseorang yang merupakan penyelesai diluluskan selain Pegawai Penerima”

Manakala seksyen 476 Akta 777 menyatakan bahawa pihak Mahkamah mempunyai kuasa untuk melantik penyelesai interim yang mempunyai kuasa sama seperti Pegawai Penerima, seperti berikut:

“Penyelesai interim

476. (1) Mahkamah boleh melantik Pegawai Penerima atau seorang penyelesai diluluskan sebagai penyelesai interim pada bila-bila masa selepas penyerahan suatu petisyen penggulungan dan sebelum suatu perintah penggulungan dibuat.

⁵¹ Official Receiver – OR.

⁵² Liquidator.

⁵³ Insolvency practitioner.

- (2) *Penyelesai interim hendaklah mempunyai dan boleh menjalankan segala fungsi dan kuasa seorang penyelesai tertakluk kepada apa-apa batasan dan sekatan sebagaimana yang ditetapkan oleh kaedah-kaedah atau sebagaimana yang dinyatakan oleh Mahkamah dalam perintah yang melantiknya”*

Berdasarkan tafsiran di atas, tugas dan tanggungjawab Pegawai Penerima, penyelesai, penyelesai interim dan pengamal insolvensi adalah sama di bawah Akta 777.

Kuasa pelikuidasi berkaitan tanah

Pelikuidasi mempunyai hak untuk melupuskan sebarang harta (alih atau tak alih) syarikat yang digulung seolah-olah pelikuidasi adalah pemilik kepada harta-harta berkenaan. Hartanah pula adalah diletak hak kepada pelikuidasi tanpa perlu melalui sebarang surat ikatan, dokumen perjanjian mahupun pindah milik. Seksyen 58 Akta Akta 360 menyatakan seperti berikut:

“Vesting and transfer of property

58. (1) *The property of the bankrupt shall pass from Director General of Insolvency to Director General of Insolvency, and shall vest in the Director General of Insolvency for the time being during his continuance in office, without any conveyance, assignment or transfer whatever.*
- (2) *All dealings with property which has been, is, or shall be vested under this Act in the Director General of Insolvency for the time being, and all deeds, agreements, instruments, acts and things necessary or expedient for the purposes of such dealings as aforesaid, shall, if the same have been or shall be transacted, made, entered into, signed, perfected or done by an officer appointed for the time being under section 70 to act for or in the place of the Director General of Insolvency, be deemed to have been and shall be of the same force and effect and as valid for all intents and purposes as the same would have been or would be if transacted, made, entered into, signed, perfected or done by the Director General of Insolvency personally.”*

Di dalam akta tersebut juga menyatakan bahawa harta tersebut adalah termasuk apa sumber kewangan atau tanah, sebarang kepentingan, keuntungan dan sebagainya. Berdasarkan tafsiran di atas didapati bahawa tanah yang dimiliki oleh syarikat yang telah digulung akan diletak hak kepada pelikuidasi yang akan mempunyai hak mutlak untuk melaksanakan sebarang urusan termasuk melupuskan tanah tersebut bagi tujuan melaksanakan

KAJIAN DESKRIPTIF ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA

tanggungjawabnya untuk melangsakan segala hutang yang terbeban oleh syarikat yang telah digulung.

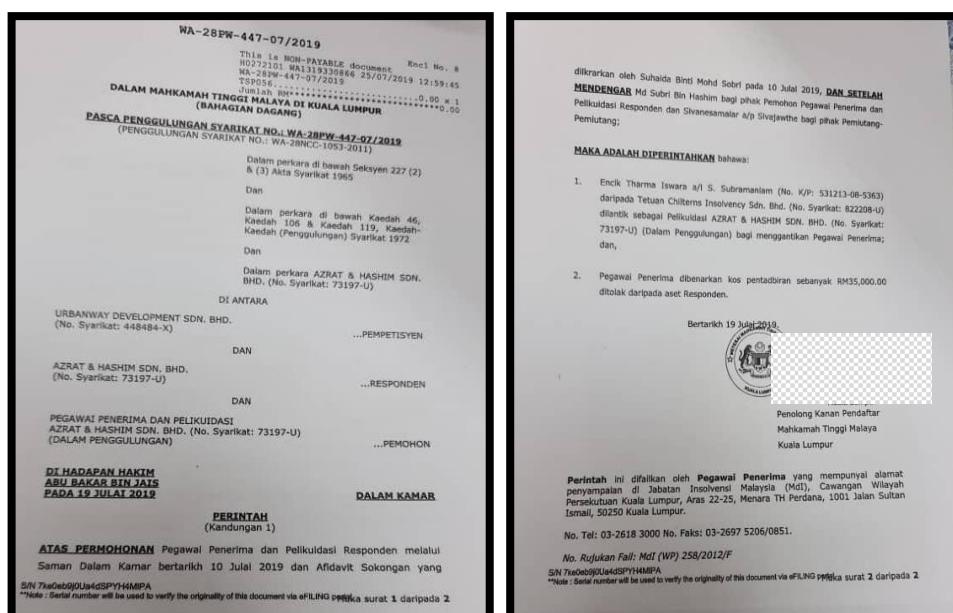
Pelikuidasi di dalam KTN dan Akta 318

Permohonan pecah bagi bangunan atau tanah bagi tujuan pendaftaran hakmilik strata boleh dikemukakan oleh pemilik asal tanah sepetimana dinyatakan di dalam seksyen 7 Akta 318. Walau bagaimanapun dalam keadaan ini, hakmilik tanah tersebut masih didaftarkan di atas nama pemilik asal tanah yang telah digulung. Tiada sebarang notasi atau memorial berkaitan pelikuidasi di atas tanah berkaitan. Selain dari keperluan perundangan di bawah seksyen 58 Akta 360 pihak pelikuidasi adalah tidak mempunyai sebarang kepentingan berdaftar di atas tanah berkenaan untuk membolehkan sebarang permohonan atau urusniaga dilaksanakan sepetimana selayaknya pemilik tanah. Seksyen 414 KTN menyatakan seperti berikut:

"414. Interpretation

"registered interest in land" means any land or any interest in land, including one to which the Strata Titles Act 1985 applies, registered in the name of the transferor, and in respect of which a transfer is capable of being affected under Part Fourteen;"

Berdasarkan semakan ke atas permohonan hakmilik strata yang dikemukakan oleh pelikuidasi di PTG Kuala Lumpur mendapati bahawa permohonan tersebut dikemukakan oleh pelikuidasi dengan dikepikan bersama surat keputusan Mahkamah berkaitan pelantikan pelikuidasi bagi syarikat yang telah digulung.



Ilustrasi 6: Perintah Mahkamah Pasca Penggulungan Syarikat No WA-28PW-447-07/2019

Dokumen di atas adalah merupakan perintah mahkamah yang menyatakan bahawa Tetuan Chilterns Insolvency Sdn. Bhd. telah dilantik sebagai Pegawai Penerima bagi syarikat Azrat & Hashim Sdn. Bhd. yang berstatus dalam penggulungan. Memandangkan tafsiran pegawai penerima adalah juga menjurus kepada Ketua Pengarah Insolvensi, pengamal insolvensi dan penyelesai (*liquidator*), maka seksyen 58 Akta 360 adalah terpakai selaras dengan perintah mahkamah berkaitan pelantikannya.

Walau bagaimanapun, peruntukan di bawah kehendak seksyen 58 Akta 360 berkaitan peletakhakan tidak menjadikan ianya berkuat kuasa secara automatik ke atas hakmilik tanah berkaitan. Maka, bagi melaksanakan tugas dan tanggungjawab pelikuidasi tersebut, peletakhakan statutory di bawah seksyen 420 KTN perlu dilaksanakan oleh Pendaftar sebaik menerima keputusan mahkamah ini. Seksyen 420(2) KTN menyatakan seperti berikut:

"420. Registration of vesting orders.

Notwithstanding anything on any other written law, no order of the Court vesting any alienated land, or any share or interest therein, in any person or body shall affect the land, share or interest in question until it has been registered pursuant to this section.

The Court shall, accordingly, cause a copy of any such order to be served on the Registrat or, as the case may be, Land Administrator, upon receiving any such copy, shall give effect to the order by making a memorial of the vesting on the register document of title to the land to which, or a share or interest in which, the order relates.."

Merujuk kepada seksyen 483 Akta 777 berkaitan jagaan dan peletakhakan harta syarikat pula telah menetapkan kaedah yang wajib dilaksanakan oleh pelikuidasi untuk memastikan harta yang dimiliki oleh syarikat telah digulung tersebut adalah terletak di bawah jagaannya. Seksyen tersebut menyatakan bahawa pelikuidasi perlu mengemukakan permohonan kepada Mahkamah untuk mendapatkan arahan peletakhakan ke atas setiap harta yang berkaitan. Bagi perkara berkaitan tanah, perintah tersebut perlu dikemukakan kepada PTG dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah mahkamah tersebut dikeluarkan. Sekiranya peletakhakan tersebut tidak dikuatkuasakan sepertimana kehendak seksyen 483 Akta 777 ini maka tiada sebarang urusan boleh dilaksanakan oleh pelikuidasi ke atas tanah tersebut. Seksyen 483 Akta 777 menyatakan sepertimana berikut:

"Custody and vesting of company's property

483. Where an interim liquidator has been appointed or a winding up order has been made, the interim liquidator or liquidator shall forthwith take into his custody or under his control all the property to which the company is or appears to be entitled.

(2) On the application of the liquidator, the Court may order that all or any part of the property belonging to the company or held by trustees on behalf of the company shall vest in the liquidator and the property shall, subject to subsection (3), vest and the liquidator may, after giving such indemnity, if any, as the Court directs, bring or defend any action which relates to that property or of which is necessary to bring or defend for the purpose of effectually winding up the company and recovering its property.

(3) Where an order is made under subsection (2), every liquidator in relation to whom the order is made shall within seven days of the making of the order—

- (a) lodge an office copy of the order with the Registrar; and*
- (b) where the order relates to land, lodge an office copy of the order with the appropriate authority concerned with the registration or recording of dealings in that land.*

(4) No vesting order referred to in this section shall have any effect to transfer or otherwise vest any land until the appropriate entries are made with respect to the transferring or vesting by the appropriate authority."

Merujuk kepada amalan yang dibuat oleh PTG, permohonan pindahmilik tanah, bahagian atau pajakan di bawah seksyen 215, 217 atau 218 KTN boleh dikemukakan oleh pelikuidasi atau Pendaftar Syarikat dengan hanya merujuk kepada seksyen yang berkaitan di dalam Akta 777, Akta 360 atau Akta 614.

Merujuk kepada seksyen 556(2) Akta 777 menyatakan bahawa Pendaftar Syarikat yang dilantik di bawah Akta 614 boleh menyempurnakan sebarang surat cara atau dokumen berkaitan sepertimana selayaknya pemilik asal tanah.

“Kuasa Pendaftar untuk mewakili syarikat yang dibubarkan dalam hal keadaan tertentu

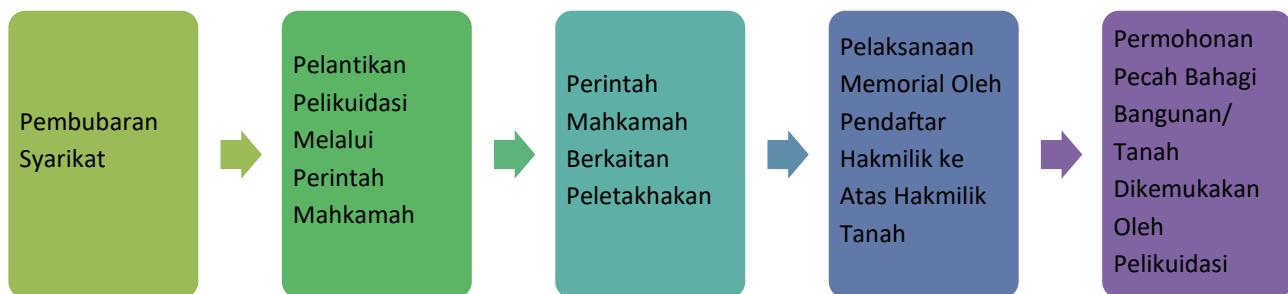
556 (2) Pendaftar boleh menyempurnakan atau menandatangani apa-apa surat cara atau dokumen berkaitan yang menyatakan bahawa dia telah melakukan sedemikian di bawah seksyen ini, dan penyempurnaan atau penandatanganan itu hendaklah mempunyai kuat kuasa, kesahan dan kesan yang sama seolah-olah syarikat itu, jika wujud, telah menyempurnakan surat cara atau dokumen itu dengan sewajarnya.”

Akta 777 tersebut telah memberikan hak kepada pihak yang berkaitan untuk melaksanakan perkara berkaitan dalam menguruskan harta syarikat yang telah dibubar atau digulungkan. Walau bagaimanapun, menurut peruntukan perundangan berkaitan peletakhakan statutori, mana-mana pihak yang telah diletak hak dengan mana-mana hak berkaitan mengikut suatu undang-undang, perlu memohon kepada Pendaftar Hakmilik untuk mendapatkan hak itu didaftarkan atas namanya di bawah Kanun Tanah Negara. Ini bermakna, perintah mahkamah berkaitan peletakhakan statutori ke atas tanah berkaitan perlu didapati terlebih dahulu oleh pelikuidasi dan peletakhakan tersebut perlu disempurnakan dan didaftarkan di dalam hakmilik selaras kehendak seksyen 420 KTN sebelum sebarang permohonan tanah atau urusniaga boleh dilaksanakan oleh pelikuidasi berkenaan.

Justeru, permohonan pecah bagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 8 Akta 318 boleh dikemukakan oleh pelikuidasi selepas memorial peletakhakan di bawah seksyen 420(1) KTN disempurnakan oleh Pendaftar ke atas hakmilik tanah yang dimiliki oleh syarikat pemilik asal telah digulung. Peletakhakan ini akan membolehkan pelikuidasi bertindak sepertimana seorang pemilik asal tanah bagi melayakkannya menandatangi dan mengemukakan permohonan sijil cadangan pelan strata melalui Borang 10 Akta 318 dan permohonan pecah bagi bangunan melalui Borang 1 Akta 318.

Merujuk kepada semakan yang dibuat kepada PTG WP Kuala Lumpur, Selangor, Negeri Sembilan dan Perak, endorse terhadap perintah mahkamah ini tidak dilaksanakan oleh Pendaftar Hakmilik. Perkara ini demikian kerana perintah mahkamah tersebut adalah bukan merupakan satu perintah peletakhakan tetapi hanya perintah pelantikan pelikuidasi. Permohonan pecah bagi bangunan telah diterima daripada pelikuidasi melalui Borang 1 yang ditandatangani oleh pelikuidasi bagi pihak pemilik asal tanah yang telah digulungkan tanpa sebarang notasi atau memorial peletakhakan di atas hakmilik tanah. Di Negeri Sembilan, Pendaftar hanya akan memohon perintah mahkamah berkaitan pelantikan pelikuidasi ketika permohonan pindah milik dilaksanakan dan perintah tersebut akan diendors di dalam hakmilik sebelum penyempurnaan pindah milik.

Permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 9 Akta 318 oleh pelikuidasi boleh dipersoalkan sekiranya peletakhakan di bawah kehendak seksyen 420 KTN tidak dilaksanakan terlebih dahulu. Perkara ini demikian kerana, pelikuidasi tidak tertakluk di bawah tafsiran pemilik asal tanah seperti dinyatakan di bawah seksyen 7 Akta 318 berkaitan pihak yang boleh mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan tidak mempunyai sebarang kepentingan berdaftar di atas tanah yang terbabit.



Rajah 21 : Carta aliran permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah oleh pelikuidasi berdasarkan kehendak seksyen 420 KTN, seksyen 7 Akta 318, seksyen 58 Akta 360 dan seksyen 483 Akta 777.

Merujuk kepada seksyen 420 KTN, seksyen 7 Akta 318, seksyen 58 Akta 360 dan seksyen 483 Akta 777 seperti dinyatakan di atas, permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah perlu melalui proses pendaftaran perintah peletakhakan ke atas dokumen hakmilik keluaran tanah tersebut atas nama pelikuidasi yang telah dilantik terlebih dahulu. Ini bermakna, terdapat dua perintah Mahkamah yang berkaitan iaitu perintah pelantikan pelikuidasi dan perintah berkaitan peletakhakan ke atas tanah berkaitan. Penyempurnaan proses perundangan ini adalah penting kerana tiada mana-mana undang-undang bertulis yang lain atau mana-mana perintah Mahkamah boleh meletak hak tanah beri milik kepada mana-mana badan selain pemilik asal tanah selagi pendaftaran perintah peletakhakan ini tidak disempurnakan selaras kehendak KTN.

Penambahbaikan Peruntukan Penguatkuasaan

Tindakan penguatkuasaan seperti diperuntukkan di dalam Akta 318 mengambil masa yang panjang dan usaha yang berterusan untuk disempurnakan. Terdapat pemilik asal tanah/pemaju yang tidak meneruskan permohonan hakmilik strata memandangkan ia menimbulkan kos dan masa tambahan kepada mereka walaupun peruntukan berkaitan kesan kegagalan permohonan hakmilik strata telah dinyatakan dengan jelas di dalam seksyen 8(8) Akta 318. Ketiadaan pelaksanaan pendakwaan dan penguatkuasaan oleh PBN ini boleh menjadi salah satu punca kepada keengganan pemilik asal tanah/pemaju untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata kerana tiada kesan perundangan mahupun kewangan ke atas kegagalan permohonan tersebut.

Memandangkan pelaksanaan pendakwaan dan penguatkuasaan adalah melibatkan dua pihak yang berlainan iaitu PTG dan Pendakwa raya sehingga mampu mengakibatkan kelewatan dan birokrasi, maka satu penambahbaikan perlu dilaksanakan bagi membolehkan tindakan dapat dilaksanakan oleh PTG tanpa melibatkan lain-lain agensi. Dalam konteks ini, pelaksanaan denda lewat ke atas kelewatan permohonan sijil cadangan pelan strata atau permohonan pecah bahagi bangunan/tanah boleh dipertimbangkan untuk dikaji, sebagaimana pelaksanaan denda lewat terhadap kelewatan bayaran cukai tanah.

Memperkasa Kerjasama antara JKPTG, JPN, PTG dan JUPEM



Rajah 22 : JPN, JUPEM dan PTG

Pemantauan Keputusan Sijil Cadangan Pelan Strata dan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan/Tanah

Kerjasama antara pihak JUPEM dan PTG perlu diperkasakan melalui pemakluman kelulusan permohonan sijil cadangan pelan strata oleh JUPEM negeri kepada PTG negeri dan semakan silang ke atas data yang diterima di jabatan masing-masing. Dengan cara ini, pemantauan boleh dilaksanakan oleh PTG negeri untuk memastikan permohonan pecah bahagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata disempurnakan oleh skim-skim yang berkaitan. Merujuk kepada maklum balas yang diterima melalui libat urus yang telah dilaksanakan, pihak JUPEM memaklumkan bahawa setiap permohonan sijil cadangan pelan strata yang diluluskan akan dimaklumkan kepada PTG melalui emel atas nama pegawai bertugas sedia ada, tetapi tindakan ini adalah tidak selaras di setiap negeri. Sebagai contoh, pemakluman emel tersebut adalah tidak konsisten di Negeri Sembilan manakala PTG WPKL menyelaras kelulusan sijil cadangan pelan strata melalui permohonan senarai yang telah diluluskan secara terus kepada

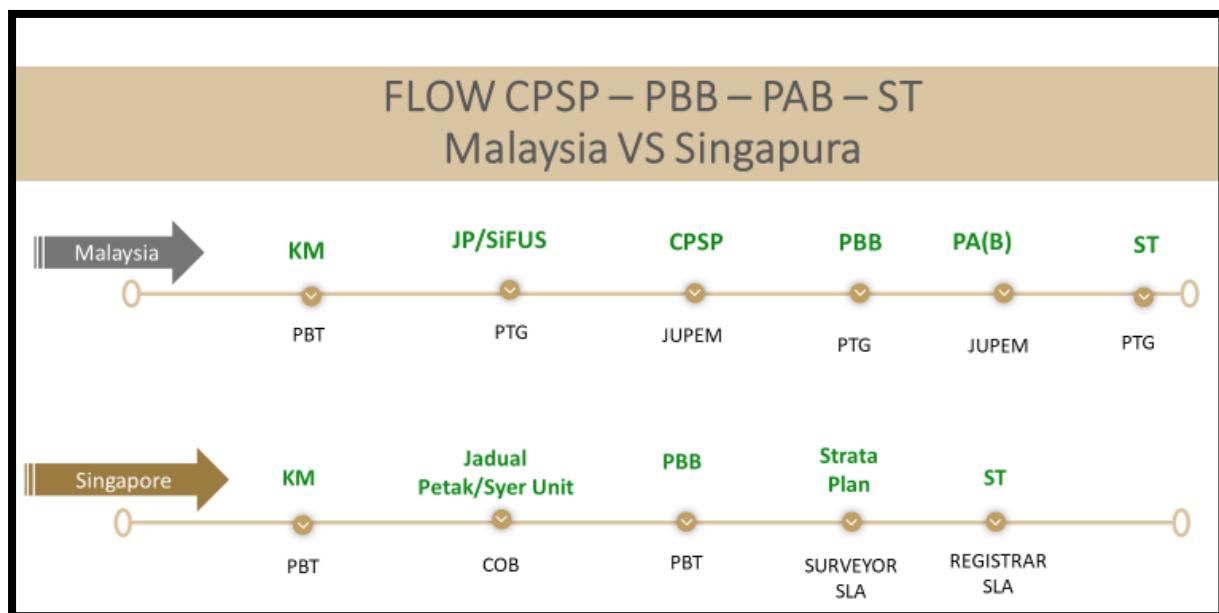
JUPEM WPKL. Pertukaran pegawai dan kakitangan bertanggungjawab juga tidak menjadi kewajipan untuk dimaklumkan kepada setiap jabatan-jabatan lain dan boleh menyebabkan maklumat berkaitan data penting tidak dapat dikomunikasikan dengan sempurna.

Dalam banyak keadaan, pemberitahuan secara emel ini mempunyai cabaran tersendiri seperti kesedaran penerima untuk menyimpan dan menyelaras setiap emel yang diterima dan perpindahan penerima tidak dimaklumkan tetapi emel pemberitahuan keputusan sijil cadangan pelan strata tetap dihantar melalui alamat emel yang sama. Sistem JUPEM2U yang diguna pakai di JUPEM tidak dapat diguna pakai untuk pemakluman keputusan sijil cadangan pelan strata kepada PTG dan tidak berupaya untuk diselaraskan dengan sistem e-Tanah di PTG yang telah melaksanakannya. Justeru, dalam usaha untuk mengekang kegagalan permohonan hakmilik strata bagi kategori Bangunan Baharu ini, penambahbaikan kaedah pemberitahuan keputusan sijil cadangan pelan strata perlu dilaksanakan samada melalui sistem sedia ada agar tindakan semak silang dapat dilaksanakan dan pemilik asal tanah atau pemaju yang berkaitan dapat dikenal pasti. Tindakan pemantauan adalah penting dengan dilaksanakan melalui surat peringatan dan tindakan pendakwaan atau penguatkuasaan. Perkara ini dapat memastikan kegagalan permohonan hakmilik strata dapat dikawal dan dielakkan pada masa akan datang.

Penambahbaikan Prosedur Permohonan Hakmilik Strata

Selain itu, kajian penambahbaikan prosedur pengeluaran hakmilik strata bermula dari proses permohonan sijil cadangan pelan strata di JUPEM sehingga pendaftaran hakmilik strata di PTG boleh ditambahbaik bagi mengurangkan tempoh masa dan karenah birokrasi. Sebagai contoh, Pelan Akui Bangunan [PA(B)] dikeluarkan sejurus selepas kelulusan sijil cadangan pelan strata sebelum dikemukakan kepada PTG untuk permohonan pecah bahagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata. Dengan cara ini, sebarang ketidakselarasan antara kelulusan sijil cadangan pelan strata dan PA(B) dapat dikurangkan dan tempoh pendaftaran dapat dipercepatkan.

Pada masa kini, proses permohonan hakmilik strata adalah bermula dengan kelulusan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) sebelum sebarang penjualan projek pembangunan boleh dibuat oleh pemilik asal tanah atau pemaju. Selepas Peringkat Struktur Utama, permohonan sijil cadangan pelan strata perlu dikemukakan kepada JUPEM sebelum permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah kepada PTG. Pendaftaran hakmilik strata akan disempurnakan selepas PA(B) diluluskan dan diperakui oleh JUPEM.



Rajah 23 : Perbezaan pelaksanaan prosedur permohonan hakmilik strata di Malaysia dan Singapura.

Merujuk kepada pelaksanaan proses permohonan hakmilik strata di Singapura, permohonan pecah bahagi bangunan adalah perlu diluluskan terlebih dahulu sebelum kelulusan pelan strata yang sempurna untuk didaftarkan di dalam hakmilik. Justeru, karenah birokrasi boleh dikurangkan dengan tindakan meringkaskan keseluruhan prosedur yang berkaitan. Walau bagaimanapun, rujukan perundangan dan landskap pembangunan di Singapura adalah berbeza dengan Malaysia justeru, kajian terperinci perlu dilaksanakan bagi mengenal pasti kesesuaian pelaksanaan tersebut di negara ini. Cadangan ini juga boleh melibatkan pindaan kepada Akta 318 serta pekeliling-pekeliling berkaitan.

Penambahbaikan Kelulusan Pengecualian Pengeluaran Serentak Pemilikan Kosong (*Vacant Possession – VP*) dan Hakmilik Strata (*Strata Title – ST*)

Bagi mengurangkan kecemasan pemilik asal tanah daripada mengemukakan permohonan hakmilik strata, cadangan perlu dikemukakan kepada pihak JPN agar kelulusan pengecualian pengeluaran milikan kosong berserta hakmilik strata hanya boleh dilaksanakan setelah mengambil kira tarikh permohonan pecah bahagi bangunan di PTG berbanding tarikh permohonan sijil cadangan pelan strata di JUPEM sepertimana sedia ada. Cadangan ini didapati lebih menjamin kesempurnaan permohonan hakmilik strata memandangkan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG telah dikemukakan. Dengan cara ini, permohonan tidak lagi terhenti di peringkat kelulusan sijil cadangan pelan strata sahaja memandangkan fail permohonan hakmilik strata telah dibuka di PTG dan sentiasa di bawah pemantauan jabatan tersebut sehingga hakmilik strata didaftarkan.

Mewujudkan Infrastruktur Organisasi dan Sumber



Rajah 24 : Ciri-ciri pewujudan infrastruktur organisasi dan sumber yang lengkap.

Dalam melaksanakan kuasa penguatkuasaan, adalah penting untuk mewujudkan infrastruktur organisasi dan sumber bagi menyokong aktiviti penguatkuasaan⁵⁴. Mewujudkan sebuah unit penguatkuasaan bagi akta hakmilik strata yang mempunyai jumlah anggota yang mencukupi, berkemahiran dalam memantau pematuhan undang-undang serta menjalankan penyiasatan adalah wajar untuk memastikan tindakan penguatkuasaan ini lebih berkesan. Selain itu, bagi membolehkan unit penguatkuasaan menjalankan fungsi pendakwaan, pegawai yang mempunyai kelayakan untuk beramal di mahkamah sivil adalah diperlukan.

Organisasi yang mempunyai tenaga kerja yang mencukupi dan berkemahiran dapat memastikan kelancaran tindakan penguatkuasaan. Tindakan penguatkuasaan ini akan lebih efektif dengan bantuan teknikal yang baik dana yang mencukupi untuk tindakan penguatkuasaan. Akta 318 memerlukan bantuan teknikal dalam tindakan pemantauan pematuhan tatacara permohonan hakmilik strata. Pemantauan pematuhan akta hakmilik strata yang dijalankan melalui pengumpulan data secara manual sebelum ini memerlukan evolusi kepada pengumpulan data secara bersistem. Perkembangan penggunaan sistem e-Tanah dan SPTB di PTG WPKL, Selangor dan Negeri Sembilan boleh dijadikan contoh

⁵⁴ Hasmah Zainuddin, 2019.

pengumpulan data secara bersistem. Walaupun masih di peringkat awal, namun perkembangan tindakan pemantauan dengan bantuan sistem ini dilihat membantu PTG-PTG ini dari aspek penguatkuasaan.

Selaras dengan langkah penyediaan kemudahan teknikal dan tenaga kerja yang mencukupi serta berkemahiran, dana penguatkuasaan haruslah berkadar dengan sumber yang diperlukan. Dana penguatkuasaan ini memainkan peranan yang penting dalam memastikan aktiviti penguatkuasaan iaitu menjalankan pemantauan dan penyiasatan dilaksanakan.

KESIMPULAN

Cadangan penyelesaian yang telah dikemukakan ini perlu melihat kepada pemilikan tanah bagi bangunan-bangunan berkaitan. Bagi skim yang mempunyai pemilik asal tanah dengan syarikat yang telah digulung, kaedah permohonan perlu dipermudahkan agar hak memiliki harta tanah oleh pembeli-pembeli petak ke atas kediaman masing-masing sepetimana peruntukan Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan dapat disahkan di bawah kehendak KTN dan Akta 318. Penambahbaikan ini adalah penting memandangkan hak pembeli petak adalah bukan kepentingan utama Pelikuidasi yang telah dilantik.

Manakala bagi skim yang mempunyai pemilik asal tanah yang masih aktif dan belum digulung, terdapat dua pendekatan yang boleh dilaksanakan iaitu *soft approach* dan tindakan penguatkuasaan. Kaedah permohonan hakmilik strata bagi skim ini adalah dipermudahkan atas penetapan Akta 318 dan budi bicara PBN berdasarkan keadaan-keadaan tertentu. Kaedah permohonan yang dipermudahkan ini adalah termasuk pengecualian dokumen-dokumen utama seperti kelulusan perancangan pembangunan dan salinan asal pelan bangunan. Walau bagaimanapun, penambahbaikan perlu dilaksanakan di dalam Akta 318 bagi membolehkan skim yang berada di dalam keadaan-keadaan tertentu (seperti pemaju yang telah dorman dan tidak dapat dihubungi) boleh mengemukakan permohonan hakmilik strata tanpa perlu mendapatkan Perintah Mahkamah.

Bagi isu berkaitan bangunan tanpa hakmilik strata ini, pihak yang paling terkesan dan terpaksa menanggung beban ketiadaan bukti pemilikan harta tanah yang telah didiami sekian lama adalah pihak pembeli petak. Sebarang urusniaga ke atas kediaman yang telah dijelaskan bayaran pinjaman kewangan ini samada secara penuh atau ansuran tidak dapat dilaksanakan. Tindakan pembahagian pusaka kepada mereka yang layak dan berhak juga tidak dapat disempurnakan bagi pembeli petak yang telah meninggal dunia selagi hakmilik strata tidak didaftarkan atas nama mereka. Dalam usaha untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata, pembeli petak perlu menjelaskan kos tambahan yang tidak terdapat di dalam perjanjian asal pembelian kediaman mereka iaitu kos permohonan hakmilik strata (termasuk

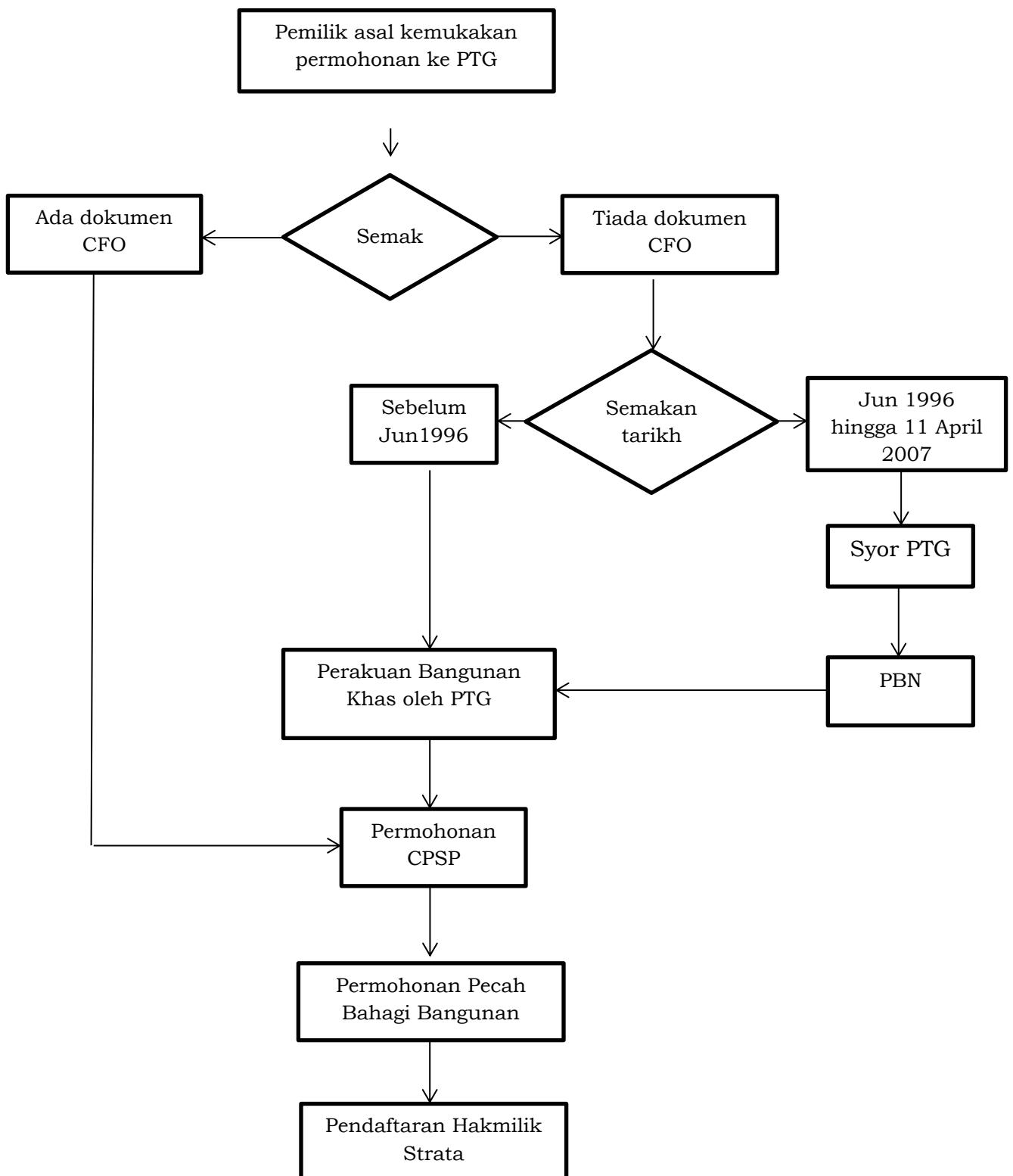
kos menyelesaikan masalah tanah, sekiranya berkaitan yang sepatutnya adalah tanggungjawab pemilik asal tanah) termasuk kos fi pelikuidasi dalam menyempurnakan proses pindah milik hakmilik strata yang boleh mencapai kos sehingga RM16,650⁵⁵ per unit (tidak termasuk kos penyelesaian masalah tanah).

Isu berkaitan bangunan-bangunan bertingkat yang gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata masih merupakan masalah utama yang sukar untuk diselesaikan. Cadangan pindaan perundangan yang telah dikemukakan di dalam kajian ini perlu diperhalusi dengan satu kajian menyeluruh dan terperinci bagi mengenal pasti justifikasi dan kesan perundangan yang bakal timbul. Usaha pihak Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dalam membantu menyelesaikan isu ini juga harus dipertingkatkan bagi memastikan masalah ketiadaan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan bertingkat ini dapat diselesaikan dan isu tersebut tidak akan berulang kembali pada masa akan datang.

⁵⁵ Anggaran bagi kediaman berharga RM300k.

LAMPIRAN A

CARTA ALIR PERMOHONAN PERAKUAN BANGUNAN KHAS



LAMPIRAN B

**SENARAI KADEAH DAN SYARAT PERMOHONAN KLASIFIKASI BANGUNAN KHAS MENGIKUT
 KADEAH STRATA NEGERI**

NEGERI	KAEDAH PERMOHONAN	SYARAT DAN KAEDAH KELULUSAN
WPKL (P.U.[A]282 15/10/2019)	Perlu ada permohonan dari pemilik asal bagi bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 11 April 2007 menggunakan Borang E Jadual 1 kepada Menteri	<p>Syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bangunan itu telah digunakan bagi maksud kediaman, perdagangan atau industri; b. Bangunan itu telah digunakan bagi maksud perdagangan dan kediaman; atau c. Bangunan itu telah digunakan bagi apa-apa maksud lain yang difikirkan layak oleh Menteri yang berkenaan untuk diklasifikasikan sebagai bangunan khas.
Melaka (M.P.U.10 18/6/2015) (M.P.U.32 20/12/2018)	Perlu ada permohonan menggunakan borang seperti di Jadual VI bersama dengan fi yang ditetapkan di Jadual I.	<p>PBN boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan strata.</p> <p>Syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menepati tafsiran bangunan khas di bawah AKTA 3181985 (Akta 318); b. Bangunan yang berstrata; c. Bangunan yang siap dibina; d. Mestilah terdapat penduduk yang mendiami bangunan; dan e. Apa-apa syarat lain yang dipertimbangkan oleh PBN
Pulau Pinang (Pg. P.U.10 30/6/2015) (Pg. P.U.40. 27/12/2018)	Perlu ada permohonan dari pemilik asal menggunakan Borang E Jadual Kedua kepada PBN	<p>PBN boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan strata.</p> <p>Menepati ciri-ciri :</p>

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAK MILIK STRATA**

NEGERI	KAEADAH PERMOHONAN	SYARAT DAN KAEADAH KELULUSAN
		<ul style="list-style-type: none"> a. Bangunan kos rendah atau kos sederhana rendah; b. Bangunan yang didirikan di atas tanah pihak berkuasa awam; c. Bangunan yang dimiliki oleh pemilik asal telah digulungkan atau telah dibubarkan; d. Bangunan yang dimiliki oleh pemilik asal telah meninggal dunia atau gagal dikesan; e. Bangunan yang tidak mempunyai dokumen CCC/CFO; atau f. Bangunan yang tidak mempunyai Perakuan Arkitek atau Jurutera Profesional akibat hilang atau gagal dikesan. <p>Walaubagaimanapun, mana-mana bangunan yang diduduki sebelum 1 Jun 1996 hendaklah dianggap sebagai bangunan khas.</p>
Perak (Pk.P.U.48 2/8/2018)	Perlu ada permohonan dari pemilik asal menggunakan Borang E Jadual II	<p>PBN boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan strata.</p> <p>Permohonan perlu disertakan dengan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Perakuan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional bahawa bangunan itu telah dibina mengikut pelan bangunan yang diluluskan; b. Sijil CFO / CCC c. Dokumen-dokumen lain d. Fi <p>Jika (a) dan (b) tidak boleh didapati, pemohon hendaklah sertakan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Surat Akuan Berkanun yang menyatakan bangunan tersebut telah diduduki sebelum Jun 1996 atau dari Jun 1996 hingga 11 April 2007; b. Perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang menyatakan CFO tiada dalam simpanan atau hilang atau musnah;

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

NEGERI	KAEDAH PERMOHONAN	SYARAT DAN KAEDAH KELULUSAN
		<ul style="list-style-type: none"> c. Surat dari PBT mengesahkan CFO/CCC pernah dikeluarkan; dan d. Dokumen – dokumen keterangan lain yang dikehendaki oleh PTG.
Pahang (Phg. P.U. 4.1 Mac 2018)	Permohonan hendaklah dibuat oleh pemilik tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan menggunakan Borang E dalam Jadual II.	<ul style="list-style-type: none"> a. Suatu permohonan di bawah seksyen 81(1)(c) Akta untuk mengklasifikasikan mana-mana bangunan sebagai suatu bangunan khas hendaklah dibuat oleh pemilik tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan menggunakan Borang E dalam Jadual II. b. Jika Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati dengan permohonan di bawah sub kaedah (2) dan meluluskan permohonan tersebut, Pihak Berkuasa Negeri hendaklah mengeluarkan suatu perakuan kepada pemilik tanah tersebut itu sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual VI.”. c. mengesahkan bahawa bangunan /bangunan-bangunan ini telah dibina dengan tiada kebenaran merancang dan sijil layak menduduki (CFO) atau perakuan siap dan pematuhan (CCC). <p style="text-align: center;"><i>[Pemilik asal hendaklah mengemukakan bersama surat pengesahan daripada PBT yang berkaitan]</i></p>
Selangor (Sel. P.U. 53.)	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata
Johor (J.p.u. 39.)	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

NEGERI	KAEDAH PERMOHONAN	SYARAT DAN KAEDAH KELULUSAN
		dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.
Kelantan (Kn. P.U. 1.)	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.
Negeri Sembilan (N.S. P.U. 2.)	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.
Kedah	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.
Perlis (Ps. P.U. 5.)	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.
Terengganu	Tidak menyatakan kaedah pelaksanaan	Tidak dinyatakan dalam Kaedah Strata Negeri Terengganu.

LAMPIRAN C

SENARAI 40 SKIM STRATA DI SELURUH WPKL YANG GAGAL MENGEUKAKAN PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

Bil.	Nama Skim	Nama Pemaju	Nama Jurukur	Tarikh CPSP
1		Wondergem Realty Sdn Bhd	Jurukur Pintar	13.01.2017
2		Uncang Emas Sdn. Bhd. (In Receivership)	Jurukur Amanah	03.03.2017
3		Perdana Parkcity Sdn Bhd	Jurukur Perunding Services Sdn Bhd	10.04.2017
4		Tan Yew Lai Development Sdn Bhd	Jurukur Setia Sdn Bhd	23.08.2017
5		Tan Yew Lai Development Sdn Bhd	Jurukur Setia Sdn Bhd	14.08.2017
6		Prismaworld Embassyview Sdn Bhd	Jurukur Geomark Consult Sdn Bhd	14.08.2017
7		Sunny Uptown Sdn Bhd	Kemas CSJJ Survey Sdn Bhd	15.09.2017
8		Berjaya Golf Resort Bhd	Ukur Sekitar Sdn Bhd	29.11.2017

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

Bil.	Nama Skim	Nama Pemaju	Nama Jurukur	Tarikh CPSP
9		Hartamaju Sdn Bhd	Jurukur Perunding Services Sdn Bhd	10.01.2018
10		NTP World Corporation Sdn Bhd	Segaris Ukur Konsultant Sdn Bhd	26.02.2018
11		Angsana Setia Sdn Bhd	Juruukur Pacific	27.03.2018
12		Danau Lumayan Sdn Bhd	Jurukur Ikhtiar	06.06.2018
13		Keystone Land Developments Sdn Bhd	Spatial Survey Consultant	26.07.2018
14		Aremco Holdings Sdn Bhd	WZ Survey Consultant	09.07.2018
15		Solid Promenade Sdn. Bhd.	Perunding Ukur Tekun	07.08.2018
16		Champion Priority Sdn Bhd	Jurukur Bandardesa Sdn Bhd	07.08.2018
17		Prop Park Sdn Bhd	Enviro Land Services	04.09.2018
18		Hedgeford Sdn Bhd	Seni Ukur Consult	07.09.2018

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

Bil.	Nama Skim	Nama Pemaju	Nama Jurukur	Tarikh CPSP
19		Meadow Haven Sdn Bhd	Ukur Sekitar Sdn Bhd	19.09.2018
20		Perbadanan PR1MA Malaysia	Jurukur Wilayah	11.10.2018
21	Desa Gembira Kondominium	Sakinas Sdn Bhd	Ukurjaya Sdn Bhd	-
22	The Cheras Business Centre	Mekar Mawar Sdn Bhd	Ukur Sekitar Sdn Bhd	13.05.2019
23	Tasek Heights Apartment	Development Sdn Bhd	Jurukur Geodatum Survey	-
24	Pangsapuri Sri Mutiara	Pembangunan Cipta Sarana Sdn Bhd	Jurukur Perunding Services Sdn Bhd	-
25	Pangsapuri Sang Suria Sentul Raya	Sentul Raya Sdn Bhd	Ukur Sekitar Sdn Bhd	-
26	Pusat Niaga Metro Prima 1A	Magna Park Sdn Bhd (DBKL)	Jurukur Perunding Services	-
27	Perumahan Desa Tasik Sungai Besi	Corneff Corporation Sdn Bhd (DBKL)	TCS Surveys	-
28	Bangunan Kedai & Pejabat 5 Tingkat	Magna Park Sdn Bhd (DBKL)	Jurukur Perunding Services	-

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

Bil.	Nama Skim	Nama Pemaju	Nama Jurukur	Tarikh CPSP
29	Perumahan Awam Kampung Haji Abdullah Hukum	DBKL	Sejagat Survey Consultant	-
30	Kedai Pejabat 4 Tingkat, Jalan Sultan Abdul Samad	Siewdor Properties Sdn Bhd	Jurukur Prisma Survey Consultants	-
31	Kepong Entrepreneurs Park	BH Realty Sdn Bhd	Jurukur Kemas	-
32	Plaza Medan Putra	Sri Melinger Sdn Bhd	Jurukur Cekap	-
33	Setapak Central (Dahulu Dikenal The Loft @ Zetapark)	Wintip Sdn Bhd	Ukur Sekitar Sdn Bhd	-
34	Mas Kiara Kondominium	Petplus (M) Sdn Bhd	Tetuan Mega Ukur Consultant	-
35	Fadason Business Centre	DBKL	Jurukur Gembilang	-
36	Dahlia Apartment	DBKL	Syarikat Jurukur Konsultant	-
37	PPR Mulia	DBKL	Enviro Land Services	-
38	PPR Wahyu (Taman Wahyu II)	DBKL	Jurukur Abdullah Taha Dan Rakan-rakan	-

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

Bil.	Nama Skim	Nama Pemaju	Nama Jurukur	Tarikh CPSP
39	Villa Idaman Chempenai	London Avenue Sdn Bhd	Jurukur Nusantara	-
40	Villa Yarl	Saujanis Sdn Bhd	Jurukur Ukur Kemas	-

LAMPIRAN D

**SENARAI BANGUNAN KHAS YANG TELAH DILULUSKAN PENGGUNAAN DANA TKHS DAN PERUNTUKAN BELANJA MENGURUS UNTUK
DISELESAIKAN**

BIL	TAHUN	SKIM	BIL. PETAK	NEGERI	KOS (RM)	PERUNTUKAN
1	2021	Taman Permai Ria Blok 24 & 26	432	WPKL	513,481.29	TKHS
2	2020	Pangsapuri Taman Tap, Teluk Intan	41	Perak	207,833.25	TKHS
3	2020	Pangsapuri Shangri-La, Taman Seri Cheras	150	Selangor	315,680.00	TKHS
4	2020	Taman Indah Fasa 1	366	Pulau Pinang	462,257.11	TKHS
5	2019	Rumah Pangsa Kamunting, Sri Kurau, Taiping	45	Perak	37,210.00	Belanja Mengurus
6	2019	PAKR Mentakab 1 (Blok A)	32	Pahang	4,030.00	Belanja Mengurus
7	2019	PAKR Mentakab 1 (Blok B)	32	Pahang	4,030.00	Belanja Mengurus
8	2019	PAKR Mentakab 2 (Blok C)	32	Pahang	4,030.00	Belanja Mengurus
9	2019	PAKR Mentakab 2 (Blok D)	32	Pahang	4,030.00	Belanja Mengurus

**KAJIAN DESKRIPTIF
ISU BANGUNAN BERTINGKAT TANPA HAKMILIK STRATA**

BIL	TAHUN	SKIM	BIL. PETAK	NEGERI	KOS (RM)	PERUNTUKAN
10	2019	PAKR Jalan Tras (Blok A)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
11	2019	PAKR Jalan Tras (Blok B)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
12	2019	PAKR Jalan Tras (Blok C)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
13	2019	PAKR Jalan Tras (Blok D)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
14	2019	PAKR Kampung Telemong (Blok A)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
15	2019	PAKR Kampung Telemong (Blok B)	48	Pahang	5,710.00	Belanja Mengurus
16	2019	Taman KSM 1	33	Pahang	5,010.00	Belanja Mengurus
17	2019	Taman KSM 2	32	Pahang	4,900.00	Belanja Mengurus
		JUMLAH	1,515		1,596,751.70	



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

ISBN 978-967-25896-1-7

A standard one-dimensional barcode representing the ISBN number 978-967-25896-1-7.

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**