

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN BANGUNAN DAN PERANCANGAN

RML 572 Projek Penyelidikan Pengurusan Projek

SESI 2004/05

TAJUK DISERTASI;

**KAJIAN MASALAH PERMOHONAN DAN PINDAHMILIK
STRATA: PERSEPSI PEMAJU DAN PEMILIK PETAK**

**DISEDIAKAN OLEH:
NAZIAH BINTI MUHAMAD SALLEH
S-RM0152/01**

***Untuk Suamiku, Mohd Azaman Bin Saidin dan Permata-permata hatiku: Nur Azmina
Izzati dan Nur Azmina Iwani***

Terima kasih memberiku kekuatan...

PENGHARGAAN

Saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Profesor Madya Dr. Omar Osman, sebagai penyelia disertasi yang tidak lokek memberi komen dan berkongsi pendapat untuk menjalankan kajian ini. Juga penghargaan kepada Puan Wan Zakiah Wan Bain, Ketua Penolong Pengarah dan Encik Ridzan Ahmad, Penolong Pengarah dari Bahagian Strata, Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan kerana bantuan dan juga tidak keberatan memberi sebarang sumber maklumat untuk menjayakan kajian ini. Juga Ribuan terima kasih buat Dr. Azimuddin Bin Bahari, Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan yang banyak membantu memberi maklumat berkaitan. Tidak ketinggalan juga pengurus-pengurus projek dari syarikat pemaju yang bersedia untuk ditemuramah dan banyak membantu untuk mendapatkan sumber berkenaan kes-kes kajian. Juga terima kasih kepada para pemilik petak yang bekerjasama menjawab soalan-soalan soalselidik.

Naziah Binti Muhamad Salleh

Sarjana Pengurusan Projek,

PP Perumahan Bangunan dan Perancangan,

Universiti Sains Malaysia .

ABSTRAK

Pemilikan aset berbentuk hartanah merupakan salah satu pelaburan jangka panjang oleh pemiliknya. Hakmilik Strata merupakan satu dokumen hakmilik yang dikeluarkan oleh pentadbir tanah kepada semua petak atau unit sesuatu bangunan bertingkat yang dipecahbagikan mengikut undang-undang. Hakmilik Strata adalah penting kerana ia dapat membuktikan pemilikan sesebuah petak oleh pembelinya. Dengan itu, kepentingan dan hak pemilik terhadap petaknya terjamin. Di samping itu juga, tuanpunya petak dapat menjalankan semua jenis urusan di bawah bahagian IV Kanun Tanah Negara, 1965 seperti pindahmilik, gadaian, pajakan dan pelbagai lagi aktiviti yang dibenarkan.

Namun, untuk memperolehi Hakmilik Strata seringkali menimbulkan pelbagai masalah kepada pemilik bangunan bertingkat. Kebiasaannya kegagalan untuk memperolehi Hakmilik Strata akan di pertanggungjawabkan ke atas pemaju semata-mata. Penyelidikan ini dilakukan untuk mengkaji masalah-masalah permohonan dan pindahmilik strata kepada pembeli. Untuk mendapatkan pandangan yang adil, maka kajian ini akan menilai persepsi pihak pemaju dan pemilik petak.

Untuk mengurangkan masalah permohonan dan pindahmilik strata, beberapa langkah dikenalpasti antaranya dengan membekalkan maklumat berkenaan kepentingan Hakmilik Strata selain menjalankan kempen dan pendidikan kepada para pembeli petak. Selain itu, pihak pemaju juga perlu menyelesaikan terlebih dahulu isu-isu tanah sebelum mengemukakan permohonan HS. Kaedah perundangan dan menggunakan perintah mahkamah juga dicadangkan untuk mengatasi masalah-masalah permohonan dan pindahmilik strata kepada pembeli-pembeli petak.

ABSTRACT

The ownership of a property as an asset is the long-term investment for the owner. Strata Title is a document of title which has been endorsed by the land administrator for the whole parcels of a subdivided multi storey building. Strata titles important to purchasers as a proof of the ownership of the parcels' they purchased. Therefore, there have been a guaranteed for laws as the owner of their parcels. Moreover, the owner of the parcels which obtained their own Strata Title, is been able to persevere any deal which stated under Part IV of National Land Code that allowed any titles' transferred, mortgage, leasing and any permitted activities to be carried on.

However, there are problems in applying Strata Titles which will affect the ownership of the parcels in a multi storey building. Normally, everyone will blame the developers as the causes of failure to appraise the issuance of the Strata Title. This study will be focused on the problems which caused the failure of the issuances and the transferred of strata to purchasers. In order to get a fair opinion, the problems' of study will be analyzed from the perceptions of developer and the owner of the parcels.

Several solutions and findings identified to reduce the problems of the issuances and the transferred of strata to the purchasers. Namely, are by providing information, campaigns and educations regarding the importance of Strata Tittles. Furthermore, the developers are required to settle any land issues before applying Strata Tittles for the building. Arbitrations and courts orders are also applicable to reduce the problems of the issuances and the transferred of strata to the purchaser.

SENARAI RAJAH

Rajah 3-1	Proses Permohonan Dan Pengeluaran Hakmilik Strata
Rajah 3-2	Pemprosesan Permohonan Bagi HS Di Negeri-Negeri Semenanjung Malaysia
Rajah 5-1	Rangka Kajian
Rajah 6-1	Proses Permohonan Dan Pindahmilik Strata
Rajah 7-1	Bilangan Responden Mengikut Keturunan Dan Tempoh Memiliki Petak
Rajah 7-2	Bidang Pekerjaan Responden
Rajah 7-3	Analisa Sumber Maklumat Yang Diterima Responden Berkenaan HS
Rajah 7-4	Analisa Faktor Masalah Yang Dihadapi Responden Untuk Pindahmilik
Rajah 7-5	Skala Masalah Keengganan Pindahmilik HS

SENARAI JADUAL

Jadual 3-1	Lima Kes Contoh Menunjukkan Tempoh Yang Diwajibkan Untuk Tuanpunya Memohon Pecahbahagi Bangunan Di Bawah Seksyen 8 AHS, 1985.
Jadual 6-2	Maklumat Blok-Blok Untuk Kes Kajian 1
Jadual 6-3	Maklumat Blok-Blok Untuk Kes Kajian 3
Jadual 7-1	Responden Yang bekerjasama Dalam Kajian Ini Berdasarkan Kepada Hubungkait Klasifikasi Keturunan Dan Tempoh Mendiami/Memiliki Petak Pangsapuri-Pangsapuri Kes Kajian.
Jadual 7-2	Responden Yang Bekerjasama Dalam Kajian Ini Berdasarkan Kepada Klasifikasi Pekerjaan
Jadual 7-3	Analisa Ke Atas Jenis Unit Dan Pemilikan Unit Yang Didiami
Jadual 7-4	Analisa Terhadap Responden Yang Pernah Menerima Maklumat Tentang HS
Jadual 7-5	Analisa Sumber Maklumat Yang Diterima Responden Berkenaan HS
Jadual 7-6	Analisa Terhadap Kefahaman Konsep HS
Jadual 7-7	Analisa Terhadap Keperluan Memiliki HS
Jadual 7-8(A)	Masalah Bayaran Tunggakan Kos Perkhidmatan
Jadual 7-8(B)	Bayaran Kos Perkhidmatan Tinggi
Jadual 7-8(C)	Masalah Pengurusan Perkhidmatan Bangunan
Jadual 7-8(D)	Masalah Bayaran Kos Guaman

Jadual 7-8(E)	Masalah Bayaran Duti Setem
Jadual 7-9	Analisa Terhadap Bayaran Tunggakan Perkhidmatan Yang Perlu Dilunaskan
Jadual 7-10	Analisa Bayaran Bulanan Caj Perkhidmatan
Jadual 7-11	Analisa Bayaran Caj Perkhidmatan
Jadual 7-12	Analisa Kepuasan Terhadap Pengurusan Dan Penyelenggaraan Bangunan Oleh Pemaju
Jadual 7-13	Harga Rumah Dan Kos Guaman Bagi Kes Kajian
Jadual 7-14	Analisa Pihak Yang Perlu Menjelaskan Bayaran Kos Guaman
Jadual 7-15	Analisa Bahawa Pembeli Yang Perlu Menjelaskan Bayaran Kos Guaman
Jadual 7-16	Analisa Bayaran Kos Guaman
Jadual 7-17	Analisa Pihak Yang Menjelaskan Bayaran Duti Setem
Jadual 7-18	Analisa Bahawa Pembeli Perlu Menjelaskan Bayaran Duti Setem
Jadual 7-16	Analisa Bayaran Duti Setem
Jadual 7-17	Analisa Skala Masalah Yang Dihadapi

SENARAI LAMPIRAN

Lampiran 1	Kajiselidik Untuk Pemilik-Pemilik Petak
Lampiran 2	Sijil Layak Menduduki Bagi Blok D (Kajian Kes 1)
Lampiran 3	Rekod Daftar Ketuanpunyaan Hakmilik Strata

SENARAI SINGKATAN PERKATAAN

AHS 1985	Akta Hakmilik Strata 1985
CFO	Sijil Layak Menduduki
DLP	Tempoh Liabiliti Kecacatan
Dokumen HS	Dokumen Hakmilik Strata
FT	Hakmilik Tetap
HDA	Akta Pemaju Perumahan
HS	Hakmilik Strata
KTN 1965	Kanun Tanah Negara 1965
MC	Perbadanan Pengurusan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PTG	Pejabat Tanah dan Galian
QT	Hakmilik Sementara
SPA	Perjanjian Jual-Beli
VP	Vacant Possession

KANDUNGAN

PENGHARGAAN	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SENARAI RAJAH	iv
SENARAI JADUAL	v
SENARAI LAMPIRAN	vii
SENARAI SINGKATAN PERKATAAN	viii

BAB 1 PENGENALAN KAJIAN

1.1	Pendahuluan	1
1.2	Penyataan Masalah	2
1.3	Hipotesis Kajian	8
1.4	Objektif Kajian	9
1.5	Skop Kajian Dan Kajian Kes	10
1.6	Halangan Kajian	10
1.7	Rumusan	11

BAB 2 KONSEP PEMILIKAN BAGI BANGUNAN BERBILANG TINGKAT

2.1	Pendahuluan	12
	2.1.1 Pegangan Pajak	15
	2.1.2 Penyewaan Bersama	16
	2.1.3 Sistem Syarikat	17
2.2	Hakmilik Strata Di Malaysia	18
	2.2.1 Rasional Pembentukan Hakmilik Strata Di Malaysia	21

	2.2.2 Sejarah Hakmilik Strata Di Malaysia	24
2.3	.Pengalaman Hakmilik Strata Di Negara Lain	27
	2.3.1 Sejarah Hakmilik Strata Di Singapura	27
	2.3.2 Sejarah Hakmilik Strata Di New South Wales, Australia	29
2.4	Rumusan	30

BAB 3 KONSEP KHUSUS HAKMILIK STRATA BERKAITAN KAJIAN

3.1	Pendahuluan	32
3.2	Konsep Umum Akta Hakmilik Strata 1985	33
3.3	Permohonan Untuk Memecah Bahagi Bangunan	34
	3.3.1 Bangunan Yang Boleh Dipecah Bahagi	34
	3.3.2 Kewajipan Memohon Pecah Bahagi Bangunan	35
	3.3.3 Syarat-Syarat Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan	36
	3.3.4 Dokumen Yang Terlibat Untuk Permohonan Pecah Bahagi Bangunan	39
	3.3.5 Proses Permohonan Pecah Bahagi Bangunan	40
3.4	Pecahan dan Penyatuan Petak	44
3.5	Pembangunan Berperingkat	44
	3.5.1 Konsep Blok Sementara	45
3.6	Proses Pendaftaran Hakmilik Strata	48
	3.6.1 Dokumen Yang Terlibat Dalam Proses Pendaftaran Hakmilik Strata	49
3.7	Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Pindaan) 2002	50
3.8	Rumusan	53

BAB 4 FAKTOR-FAKTOR KEGAGALAN PEMILIK PETAK MEMPEROLEHI HAKMILIK STRATA

4.1	Pendahuluan	55
4.2	Faktor Kegagalan Memperolehi HS di Pihak Pemaju	57
4.2.1	Bangunan yang Hendak Dipecah Bahagi Tidak Memenuhi Syarat Seksyen 9 Akta Hakmilik Strata 1985	58
4.2.2	Kegagalan Menyediakan Bayaran dan Dokumen Seperti Yang Dinyatakan Dalam Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985, Untuk Permohonan Memecahbahagi Bangunan.	63
4.3	Faktor Kegagalan Memperolehi Hakmilik Strata di Pihak Pembeli/Pemilik	64
4.3.1	Pihak Pembeli Tidak Memahami Konsep Hakmilik Strata	64
4.3.2	Keengganan Pihak Pembeli Menerima Pindahmilik Hakmilik Strata	65
4.4	Faktor Kegagalan Dipihak Berkuasa	69
4.4.1	Proses Permohonan Rumit dan Melibatkan Banyak Jabatan	69
4.4.2	Kurang Kefaman Dikalangan Penguatkuasa Terhadap Konsep Hakmilik Strata	69
4.5	Rumusan	70

BAB 5 REKABENTUK KAJIAN

5.1	Pendahuluan	73
5.2	Rangka Kajian	73
5.2.1	Sumber Primer	74
5.2.2	Sumber Sekunder	75
5.2.3	Analisa Data	75
5.2.4	Rumusan Kajian Dan Cadangan	76

	5.3.1 Kajian Kaedah	
	5.3.2 Analisa Kajian Kes	
5.4	Soal Selidik	
	5.4.1 Langkah-Langkah Yang Diambil Dalam Kajian Soal	
	Soal Selidik	77
	5.4.2 Analisa Kajian	78
5.5	Rumusan	80
BAB 6	KES KAJIAN	
6.1	Pengenalan	84
6.2	Peranan Dan Tanggungjawab Pemaju Memohon Dan Memindahkan Strata	85
	6.2.1 Peranan Pemaju Memohon Hakmilik Strata	86
	6.2.2 Pindahmilik Hakmilik Strata	91
6.3	Keperluan Terhadap Pindahmilik Hakmilik Strata Daripada Pemaju Kepada Pembeli	93
6.4	Kes Kajian	94
	6.4.1 Kes Kajian 1	94
	6.4.2 Kes Kajian 2	98
	6.4.3 Kes Kajian 3	100
6.5	Analisa Masalah Permohonan Dan Pindahmilik Strata	103
6.6	Rumusan	104

BAB 7 : ANALISA KAJIAN

7.1	Pendahuluan	106
7.2	Analisa Kajian	110
7.3	Analisa Terhadap Tahap Kefahaman Responden Terhadap Konsep Hakmilik Strata	111
	7.3.1 Kriteria Dan Ciri-Ciri Responden	111
	7.3.2 Analisa Terhadap Sumber Maklumat HS	112
	7.3.3 Analisa Terhadap Keperluan Memiliki HS	115
	7.3.4 Analisa Terhadap Persetujuan Menerima Pindahmilik HS	116
7.4	Analisa Terhadap Masalah Yang Dihadapi Untuk Pindahmilik HS	117
7.5	Analisa Terhadap Masalah-Masalah Keengganan Pembeli Untuk Menerima Pindahmilik HS	121
	7.5.1 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Masalah Tunggakan Bayaran Perkhidmatan	121
	7.5.2 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Masalah Bayaran perkhidmatan Yang Tinggi	123
	7.5.3 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Masalah Ketidakpuasan Hati Dengan Khidmat Penyelenggaraan	126
	7.5.4 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Masalah Bayaran Kos Guaman	127
	7.5.5 Analisa Faktor Yang Mempengaruhi Masalah Bayaran Duti Setem	131
7.6	Rumusan	134

BAB 8 RUMUSAN DAN CADANGAN

8.1	Pendahuluan	138
8.2	Rumusan Kajian	139
	8.2.1 Rumusan Kajian Dari Persepsi Pemaju	143

	8.2.2 Rumusan Kajian Dari Persepsi Pemilik	145
8.3	Cadangan	148
	8.3.1 Membekalkan Maklumat Kepada Bakal Pembeli	148
	8.3.2 Kempen Dan Pendidikan Kepada Penghuni	150
	8.3.3 Menyelesaikan Terlebih Dahulu Isu Tanah	151
	8.3.4 Perundangan Dan Perintah Mahkamah	152
8.4	Cadangan Dan Kajian Akan Datang	153
8.5	Kesimpulan	154

BIBLIOGRAFI	162
--------------------	-----

LAMPIRAN	
-----------------	--

BAB 1: PENGENALAN KAJIAN

1.1 PENDAHULUAN

Pemilikan aset berbentuk hartanah merupakan salah satu pelaburan jangka masa panjang oleh pemiliknya. Memiliki aset berkenaan ada kalanya akan membebankan pemiliknya sendiri terutamanya bagi pihak yang tidak memahami hak masing-masing. Melalui kajian ilmiah ini, beberapa masalah akan dikaji berkaitan dengan permohonan dan pemindahan strata. Ia turut melibatkan pihak pembeli yang tidak memperolehi hakmilik strata daripada pihak Pemaju. Analisa kajian juga akan melibatkan pihak pemaju dan pembeli skim pembangunan di sekitar Kuala Lumpur, Selangor dan Negeri Sembilan .

Pertumbuhan ekonomi negara yang menggalakkan telah menggamit pelabur-pelabur asing datang melabur dan secara automatiknya membuka peluang pekerjaan yang luas kerana mengundang migrasi tenaga pekerja ke bandar. Justeru ia turut mengundang masalah perumahan dan ruang tanah di kawasan bandar.

Bekalan tanah adalah terhad di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Selangor, Pulau Pinang dan Johor Bharu. Bagi mengoptimumkan kepenggunaan tanah tersebut supaya boleh menampung bilangan penduduk yang maksimum, caranya dengan mendirikan bangunan bertingkat yang berfungsi bukan sahaja

untuk kediaman malahan juga untuk skim pembangunan komersial dan perdagangan seperti bangunan pejabat dan perdagangan. Maka, Hakmilik Strata (HS) merupakan cara terbaik untuk menentukan hak sesuatu petak dan pemilikan dalam sesebuah bangunan bertingkat.

1.2 PENYATAAN MASALAH

Semakin bertambah pembangunan bertingkat maka keperluan terhadap satu sistem pemilikan sangat diperlukan. Sistem pemilikan unit bagi bangunan bertingkat di negara ini dipantau melalui Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS 1985). Akta ini di wujudkan untuk menampung keperluan dan mengurangkan masalah-masalah berkaitan dengan pengurusan dan pengendalian bangunan bertingkat. Malahan ia bertindak seperti geran tanah bagi pemilikan rumah bertanah ("landed property")

Banyak isu berkaitan dengan HS diperkatakan dari mula permohonan HS sehinggalah perbadanan pengurusan (MC) ditubuhkan. Contohnya, penduduk pangsapuri kos rendah di Bercham, Ipoh. Mereka telahpun menduduki kediaman ini sejak tahun 1994 dan sehingga 2003, namun HS masih lagi belum diperolehi. (The Star, 24 November 2003). Pihak pemaju dikatakan telah gagal untuk memperolehi hakmilik kekal tanah bagi tujuan pecah sempadan. Penghuni juga

dikatakan telah diabaikan oleh pihak pemaju dari segi pengurusan dan penyelenggaraan bangunan tersebut.

Manakala terdapat satu kes di Segambut dimana pemilik-pemilik pangsapuri telah menetap sejak 20 tahun lalu tanpa sebarang pengesahan pemilikan melalui dokumen HS. Dipercayai masih banyak lagi kes seumpamanya di negara ini (Utusan Malaysia, 8 Ogos 1996).

Masalah kelewatan mengeluarkan Hakmilik Strata selalunya dikatakan berkaitan dengan pihak Pejabat Tanah dan Galian Negeri. Masalah kelewatan pengeluaran HS akan menyebabkan timbulnya masalah lain seperti terjejasnya penjualan unit bangunan bertingkat bagi skim pembangunan berfasa. Selain itu, pembeli juga kurang berminat untuk membeli unit yang masih belum mempunyai dokumen HS kerana mereka tidak dapat menjalankan sebarang urusanniaga seperti yang dibenarkan oleh **Kanun Tanah Negara** ke atas unit tersebut seperti mencagarnya kepada bank atau menjual semula unit berkenaan.

Kesan lain akibat kelewatan dan kegagalan HS diperolehi akan menyebabkan perbadanan pengurusan tidak dapat diwujudkan kerana HS yang dikeluarkan perlu didaftarkan dan dipindahmilik kepada pembeli dengan wajib mencapai 1/3 daripada jumlah unit syer bagi membolehkan perbadanan pengurusan ditubuhkan. Kelewatan ini secara tidak langsung memanjangkan lagi tempoh masa dan

tanggungjawab pemaju untuk menyelenggara kawasan harta bersama bagi projek bertingkat.

Maka, dalam kajian terbitan ini, kajian akan merangkumi masalah permohonan dan pindahmilik strata yang akan dikaji melalui persepsi pihak pemaju dan faktor-faktor kegagalan pihak pembeli menerima pindahmilik strata. Perkara ini terjadi disebabkan pemaju perlu memohon dan mendapatkan kelulusan HS, kemudiannya memindahkan dokumen strata tersebut kepada pihak pembeli.

Proses permohonan dan pindahmilik strata bukanlah perkara yang mudah. Untuk permohonan HS, ia melibatkan banyak jabatan dan prosesnya yang rumit. Permohonan untuk pecahbahagi bangunan untuk mendapatkan dokumen HS, langkah-langkah yang perlu dilakukan ialah (**Sirkulasi dalaman pihak pemaju Kajian Kes, Ogos 2004**);

a. Perlantikan Jurukur Tanah Berlesen

Apabila bangunan siap dibina, pemaju akan melantik jurukur untuk menjalankan kerja ukur bangunan yang akan dipecahbahagi dan menyediakan pelan strata.

b. Penyediaan Dokumen Permohonan

Sementara menunggu Sijil Penghunian dan hakmilik tetap diperolehi, pemaju akan menyediakan dokumen yang diperlukan seperti pelan

bangunan yang diluluskan, sijil perakuan arkitek atau jurutera, bayaran fee permohonan dan resit bayaran cukai tanah. Jurukur pula akan menyediakan Pelan Strata dan jadual unit syer.

c. Permohonan Pecahbahagi Bangunan

Sebaik sahaja Sijil Penghunian dan hakmilik tetap diperolehi, Jurukur akan mengemukakan permohonan pecahbahagi bangunan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG) untuk kelulusan. Pemaju akan menyemak dan membuat tindakan susulan dengan PTG untuk memastikan proses kelulusan berjalan lancar.

d. Kelulusan Pecahbahagi Bangunan

Selepas permohonan diluluskan, jurukur akan meneruskan tugasnya dengan menyediakan dan mengajukan Pelan Akui Strata untuk kelulusan Jabatan Ukur. Manakala pihak pemaju akan menjelaskan bayaran pelan, bayaran pendaftaran HS dan bayaran semakan ukur kepada PTG. Selain itu, tindakan susulan dengan Jabatan Ukur diambil untuk memastikan kelulusan untuk Pelan Akui tidak tergendala.

e. Penyediaan Hakmilik Strata

Walaupun penyediaan HS dibuat oleh PTG, pemaju akan sentiasa bersedia sekiranya pihak PTG memerlukan sebarang dokumen lain bagi tujuan tersebut. HS yang diperolehi akan diserahkan kepada pemaju.

Manakala proses memindahkan Hakmilik Strata daripada pemaju kepada pembeli juga bukannya sesuatu yang mudah walaupun permohonannya telah diluluskan. Bagi pihak pemaju, proses pindahmilik strata boleh dibahagikan kepada 2 peringkat iaitu (**Sirkulasi dalaman pihak pemaju Kajian Kes, Ogos 2004**):

a. Pembatalan Kaveat

Semasa sebelum atau peringkat awal pembinaan, pemaju akan menawarkan penjualan dalam petak bangunan kepada orang ramai. Pembeli akan bersetuju membeli petak-petak tersebut akan menandatangani perjanjian dengan pemaju. Dalam kebanyakan kes, pembeli-pembeli petak akan mendapatkan pinjaman dari institusi kewangan untuk membayar sebahagian harga petak yang telah dibeli daripada pemaju.

Semasa permohonan dibuat, Hakmilik Strata untuk petak yang dibeli belum dikeluarkan. Maka, pembeli dikehendaki melaksanakan perjanjian pinjaman dalam bentuk serahak (assignment) kepada institusi kewangan bagi menjamin pinjaman berkenaan. Sebagai jaminan, pihak bank mengambil langkah memasukkan “kaveat” ke atas tanah tersebut.

Para pemaju menghadapi masalah besar untuk membatalkan kaveat sediaada untuk membolehkan proses pindahmilik dijalankan. Pada

peringkat ini, pihak pemaju perlu menghubungi pihak pembeli dan peguam yang mewakili pihak bank untuk berkerjasama menyediakan dokumen-dokumen yang perlu disertakan semasa permohonan untuk pemindahan hakmilik tersebut. Masalah timbul apabila pertukaran peguam, sukar mencari fail, tiada nombor rujukan fail atau pembeli masih mempunyai tunggakan dengan peguam. Ini menyebabkan peguam tidak akan bertindak selagi tunggakan tidak diselesaikan. Akibat masalah dari pembatalan kaveat ini, pihak pemaju mengalami kelewatan dan adakalanya proses pindahmilik Hakmilik Strata akan terbantut.

b. Pindahmilik Hakmilik Strata

Apabila tiada masalah untuk pembatalan kaveat, pihak pemaju akan menghubungi pemilik dan peguam mereka untuk pindahmilik Hakmilik Strata. Borang 14A Kanun Tanah Negara 1965 dikemukakan untuk ditandatangani pemaju. Sebelum borang ditandatangani, pihak pemaju akan memastikan semua tunggakan seperti cukai tanah, bayaran perkhidmatan, faedah bayaran perkhidmatan, bayaran ukur dan cagaran kerosakan awam dijelaskan oleh pihak pembeli. Setelah selesai, pemaju akan menandatangani borang tersebut dan suratan Hakmilik Strata asal akan dikemukakan beserta resit bayaran cukai tanah semasa bagi tujuan pendaftaran hakmilik.

Pada peringkat ini, timbul masalah keengganan dari pihak pembeli sendiri menerima pindahmilik yang berkemungkinan besar kerana tidak memahami kepentingan Hakmilik Strata sebagai bukti pemilikan sah. Kemungkinan juga pihak pembeli tidak mampu membayar kesemua tunggakan seperti cukai tanah, bayaran perkhidmatan dan faedahnya, bayaran ukur dan bayaran guaman beserta bayaran pendaftaran hakmilik.

Selain daripada itu, pihak pemaju juga gagal untuk mengemukakan dokumen lengkap semasa mengajukan permohonan Hakmilik Strata (Zain, 1997). Hakmilik Strata adalah penting kerana ia dapat membuktikan pemilikan sesebuah petak oleh pemiliknya. Dengan itu, kepentingan dan hak seseorang pemilik terhadap petaknya dapat dijaga. Disamping itu, tuanpunya petak juga dapat menjalankan semua jenis urusaniaga yang di bawah bahagian IV Kanun Tanah Negara, 1965 seperti pindahmilik, gadaian, pajakan dan lain-lain urusaniaga yang dibenarkan oleh KTN dengan lancarnya.

1.3 HIPOTESIS KAJIAN

Daripada huraian di atas, hipotesis yang cuba dibuktikan melalui kajian ini ialah;

- a. Kegagalan pihak pembeli menerima Hakmilik Strata disebabkan oleh pihak pemaju yang tidak mematuhi Akta Hakmilik Strata 1985 dari segi

keperluan petak dan juga dokumen-dokumen yang perlu diajukan yang tidak lengkap.

- b. Kegagalan pihak pembeli memperoleh Hakmilik Strata kerana masalah yang dihadapi oleh mereka sendiri. Antaranya ialah faktor-faktor pihak pembeli tidak memahami konsep HS, ketidakmampuan membayar tunggakan bayaran perkhidmatan dan faedahnya, bayaran guaman dan duti setem serta tidak berpuashati dengan pengurusan dan penyelenggaraan bangunan yang dijalankan oleh pihak pemaju dan berpendapat ia tidak setimpal dengan bayaran perkhidmatan yang dikenakan.

1.4 OBJEKTIF KAJIAN

Di antara objektif kajian yang ingin dicapai melalui kajian ini ialah;

- a. Mengenalpasti masalah-masalah permohonan dan pindahmilik strata yang akan dikaji dari persepsi pemaju dan juga pembeli petak. Faktor-faktor tahap kefahaman dan keengganan pembeli akan diambilkira sebagai antara punca-punca permasalahan ini.
- b. Memberi cadangan untuk mengatasi masalah yang dihadapi supaya pemaju boleh mendapatkan kelulusan hakmilik strata lebih cepat serta

dapat melaksanakan pindahmilik strata kepada pembeli dalam waktu yang ditetapkan.

1.5 SKOP KAJIAN DAN KAJIAN KES

Penyelidikan ini dijalankan untuk mengkaji masalah permohonan dan pindahmilik strata kepada pembeli yang menyebabkan kegagalan pada pihak pembeli menerima Hakmilik Strata daripada pihak pemaju. Ia dinilai dari persepsi pihak pembeli itu sendiri dan pihak pemaju. Penyelidikan ini akan ditumpukan kepada skim pembangunan pangsapuri yang dimajukan oleh sebuah syarikat pemaju yang bertempat di sekitar Kuala Lumpur, Selangor dan Negeri Sembilan. Selain itu, soal selidik dijalankan juga ke atas pembeli-pembeli petak berkenaan.

1.6 HALANGAN KAJIAN

Beberapa halangan dikenalpasti semasa menjalankan kajian. Antaranya ialah batasan memperolehi kajian literatur yang berkaitan konsep HS. Maka kajian ini banyak bergantung kepada rujukan pembentangan kertas-kertas seminar berkaitan dengan konsep HS oleh tokoh-tokoh yang berpengalaman dalam bidang ini.

Sehubungan itu, penulis akan bergantung kepada kaedah temubual dan soal selidik pembeli-pembeli petak bertingkat untuk kajian kes. Namun, dikhuatiri responden akan memberikan kenyataan dan maklumat yang kurang tepat.

1.7 RUMUSAN

Kajian mengenai masalah permohonan dan pindahmilik Hakmilik Strata dilihat sesuai dan wajar bagi membolehkan pihak pemaju untuk mengenali faktor -faktor timbulnya masalah ini. Selain itu, pihak pemaju perlu memastikan permohonan HS diluluskan dan pindahmilik dapat dilaksanakan bagi melepaskan tanggungjawab mereka untuk mengurus dan menyelenggara bangunan yang didiami pembeli.

Manakala pihak pembeli juga perlu memahami konsep serta kepentingan pemilikan HS terhadap unit kediaman mereka sebagai bukti kepemilikan yang sah dari segi undang-undang.

Melalui kajian ini juga, diharapkan para pemaju dapat melakukan perubahan atau mengambil langkah tertentu berdasarkan cadangan yang akan dikemukakan bagi mengatasi masalah tersebut dan juga dapat memastikan pindahmilik HS terlaksana.

BAB 2: KONSEP PEMILIKAN BAGI BANGUNAN BERBILANG TINGKAT

2.1 PENDAHULUAN

Dalam **Bab 1**, perbincangan lebih menjurus kepada pengenalan konsep Hakmilik Strata (HS) secara lebih umum. Kajian yang bakal dijalankan adalah mengenai masalah permohonan dan pindahmilik strata kepada pihak pembeli petak selain turut mengkaji faktor-faktor kegagalan pihak pembeli memiliki HS bagi unit kediaman mereka. Kajian turut melibatkan faktor-faktor kegagalan yang disebabkan oleh pihak pemaju dan keengganan pihak pemilik untuk melangsaikan dan melunaskan sebarang bayaran yang perlu mereka lakukan sebelum pihak pemaju boleh memindah Hakmilik Strata kepada mereka. Kajian juga lebih menyentuh kepada pernyataan masalah, hipotesis kajian, objektif, skop kajian serta kepentingan kajian

Dalam **bab 2** ini, penulis akan memberi lebih tumpuan terhadap konsep pemilikan hartanah dan bangunan berbilang tingkat yang merangkumi konsep-konsep asas Akta Hakmilik Strata 1985, peruntukan-peruntukan utama yang menjelaskan kepemilikan dalam bangunan bertingkat. Selain daripada itu, sejarah dan evolusi perkembangan pemilikan individu bangunan bertingkat akan turut dibentangkan dalam bab ini, perbincangan tentang teori-teori dan konsep pemilikan hakmilik bangunan bertingkat dan HS. Kajian ini berpandukan kepada buku-buku

penulisan yang berkaitan dengan HS selain itu turut merujuk kepada pembentangan kertas-kertas kerja seminar yang diyakini boleh membantu kajian ini. Untuk kajian literatur bab ini, ia akan dikembangkan lagi sehingga bab 3 dan bab 4 seterusnya kepada kes-kes kajian dan analisis soalselidik yang dijalankan berkaitan dengan kajian kes.

Pembangunan bangunan bertingkat sebenarnya telah lama wujud. Namun hanya sebahagian daripada penghuninya yang mempunyai hak-hak keistimewaan ke atas bangunan yang diduduki. Dari sudut undang-undang, pihak yang memiliki sesuatu petak adalah sangat kompleks (Freedman, 1992). Walaupun begitu, masih terdapat pelbagai sebab orang ramai lebih cenderung untuk mendiami kediaman bertingkat. Seseengah masyarakat di negara lain, ruang tanah yang masih ada, sangat minima untuk menampung pertumbuhan populasi penduduk yang semakin meningkat (Motha, 1981). Keadaan ini sangat ketara di Singapura dan Hong Kong. Kebanyakan masyarakatnya mendiami blok-blok bangunan bertingkat. Sebagai contoh di Hong Kong, hanya individu yang mampu dan kaya sahaja yang berkemampuan untuk tinggal di rumah banglo atau di kediaman yang bertanah (Jamila, 1999).

Namun, ada juga penduduk di negara lain yang memilih kediaman bertingkat atau kondominium dipengaruhi oleh pelbagai sebab yang berbeza. Salah satu faktor pemilihan kediaman sedemikian ialah lokasinya yang hampir dengan pusat bandar untuk memudahkan sebarang aktiviti pengurusan dan perniagaan, memandangkan

kediaman tersebut memudahkan pemiliknya untuk bergerak ke kawasan kejiranan lain selain kosnya yang lebih murah berbanding dengan memiliki kediaman berteres (Jamila, 1999). Dari segi penyelenggaraan, kediaman bertingkat di negara ini adalah lebih minima berbanding dengan penyelenggaraan bagi kediaman bertanah selain turut ditawarkan dengan pelbagai kemudahan lain seperti kolam renang, gelanggang permainan, taman permainan kanak-kanak dan pelbagai lagi kemudahan utiliti dengan kos penyelenggaraan yang agak berpatutan (Pretam, 1997).

Pihak berkuasa tempatan juga mengalu-alukan pertumbuhan pembangunan bangunan bertingkat berbanding dengan pembangunan bangunan rendah (“low rise”) kerana kos penyediaan kemudahan utiliti seperti air, sistem kumbahan, elektrik, jalan raya dan kemudahan awam lain didapati lebih rendah. Selain membantu pihak Kerajaan menyediakan kediaman untuk penduduk yang kurang berkemampuan di bawah skim pembangunan rumah kos rendah, secara tidak langsung membantu pihak Kerajaan mengurangkan masalah penempatan semula warga setingan (Teo, 1990).

Pelbagai cara dan pendekatan perundangan sejak bertahun-tahun lalu di pelbagai negara di adaptasi untuk menentukan kepemilikan yang sah untuk pemilik-pemilik petak dalam bangunan tinggi (Jamila, 1999). Antara cara-cara terawal termasuklah;

2.1.1 PEGANGAN PAJAKAN

Di England, di mana sistem pegangan tanah dan cara pendaftarannya masih lagi menggunakan cara lama berbanding dengan cara yang digunakan kini. Kebanyakan pangsapuri dan bangunan-bangunan tinggi yang dijual dengan syarat berkepegangan pajakan jangka masa panjang. Maka, ia merupakan pajakan terhadap sesebuah bangunan tersebut tetapi bukanlah tertakluk kepada petak tersebut. Dalam keadaan ini, bayaran sewaan terhadap pajakan tersebut adalah rendah tetapi berbeza dengan bayaran premium adalah besar dan ini akan turut mempengaruhi premis tersebut.

Masalah utama yang dihadapi para pembeli ialah mereka tidak memperolehi sepenuh kuasa ke atas petak mereka. Dari satu sudut, sepanjang waktu pajakan di dapati hanya sedikit sahaja insentif yang diperolehi kedua-dua pihak pemajak dan penerima pajakan untuk memastikan bangunan yang dipajakkan berada dalam keadaan yang baik. Pihak penerima pajakan terpaksa memastikan atau mengawal penghuni supaya mematuhi syarat-syarat pajakan. Ini bakal mengundang pertelingkahan di antara pihak penerima pajakan dan penghuni-penghuni bangunan.

Secara khususnya, sistem pajakan ini tidak dapat digunapakai di negara-negara lain kerana tiada perlindungan dari segi mortgagee (kewangan) dan cas bayaran.

2.1.2 PENYEWAAN BERSAMA

Dalam sistem ini, pemunya-pemunya kediaman memiliki bangunan apartmen dan juga tanah lot tersebut sebagai pemilik bersama. Setiap pemilik-pemilik bersama ini menandatangani perjanjian berasingan dan menerima hakmilik sewaan untuk petak sendiri.

Terdapat pelbagai kesan dan akibat yang tidak menyebelahi pembeli melalui sistem ini. Paling ketara, apabila pihak pembeli ini tidak boleh menggunakan petak mereka bagi tujuan cagaran atau mendapatkan sumber kewangan dari pihak institusi kewangan. Ini kerana, kepemilikan yang dimiliki oleh pembeli-pembeli ini hanyalah sebagai sebahagian pemilik petak tersebut. Secara tidak langsung mereka tidak dapat memberi jaminan kepada pihak institusi kewangan.

Selain itu juga, pemilik bersama juga bertanggungjawab untuk pembayaran cukai tanah dan hasil hartanah sepenuhnya. Sekiranya 10 daripada 50 pemilik bersama gagal dalam pembayaran bahagian mereka, pihak pemilik bersama yang lain terpaksa membayar bahagian tersebut. Mereka juga tidak dapat mengambil tindakan undang-undang untuk mendapatkan semula jumlah bayaran daripada pemilik-pemilik yang gagal melunaskan bayaran.

2.1.3 SISTEM SYARIKAT

Sistem syarikat merupakan sistem yang digunapakai di New South Wales sebelum penguatkuasaan konsep HS dijalankan. Sistem ini memastikan pihak pembeli membeli syer daripada pemunya lot tanah dan bangunan yang biasanya merupakan milik pihak pemaju perumahan. Pihak pemaju seterusnya akan memberi jaminan dan mengeluarkan perjanjian kepada setiap pemilik petak pajakan atau *lessen* menduduki bagi petak mereka. Hubungan petak dan pemilik disahkan melalui Memorandum dan Artikel Syarikat.

Dalam sistem ini juga, syarikat tertakluk kepada peruntukan tentang perubahan hak yang terdapat dalam persatuan, boleh meminda perkara-perkara tersebut sehingga merugikan kedudukan pemegang syer minoriti kecuali terdapat sebarang *fraud* dibuktikan. Tambahan pula, kebanyakan syarikat unit rumah ini memberikan kuasa veto kepada pengarah untuk menolak pemindahan saham. Juga terdapat halangan dari segi tidak dapat menawarkan hakmilik bagi petak kepada bakal pembeli kerana kebanyakan institusi kewangan tidak akan memberi pinjaman yang menggunakan saham sebagai cagaran.

Namun demikian, pelbagai kekurangan yang berkaitan dengan kaedah-kaedah ini secara langsung telah mendorong kepada permintaan untuk suatu sistem yang hakmilik berasingan boleh diberikan untuk setiap rumah pangsa atau unit dalam sebuah bangunan yang dimiliki oleh setiap individu. (Teo, 1990)

2.2 HAKMILIK STRATA DI MALAYSIA

Penghuni-penghuni yang menghuni kediaman bertingkat mempunyai suasana kehidupan yang unik. Mereka berkongsi tanah yang sama di bawah satu bumbung. Kehidupan seperti ini memerlukan sikap toleransi sesama mereka. Ini penting kerana terdapat pelbagai perkara yang dikongsi seperti suasana ketenangan, kebersihan serta keselesaan, pemberian haklaluan serta penggunaan perkhidmatan awam yang disediakan.

Manakala dilihat pada sejarah, pembinaan bangunan tinggi di negara ini membangun dengan pesatnya pada pertengahan tahun 1960an sejajar dengan pembangunan urbanisasi dan keperluan untuk menempatkan semula setinggan ditambah pula dengan permintaan terhadap hakpemunyaan.

Sehubungan dengan itu, selain penghuni-penghuni kediaman bertingkat ini perlu memahami tanggungjawab masing-masing bagi memastikan keharmonian selain ia turut menentukan hak pegangan petak bagi bangunan bertingkat. Dari segi perundangan, kaedah yang terbaik untuk menentukan hak pegangan bangunan bertingkat ialah dengan pengesahan dokumen Hakmilik Strata (HS). Dokumen ini merupakan satu dokumen hakmilik yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah kepada suatu petak di dalam bangunan yang dipecahbahagikan, mengikut undang-undang sementara hakmilik tanah yang lama tetap kekal di bawah satu perbadanan (Zain, 1997). Hakmilik Strata ini dikeluarkan untuk membolehkan

seseorang individu menjadi tuannya petak, membuktikan bahawa petak itu adalah miliknya dan dengan itu sebagai tuannya berdaftar dan boleh melaksanakan semua urusan yang dibenarkan seperti yang terkandung di dalam **Seksyen IV, Kanun Tanah Negara 1965**.

Selain dibentuk berasingan daripada Kanun Tanah Negara, Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS 1985) ini juga memberi peruntukan ke atas pemilikan petak aksesori seperti tempat meletak kenderaan, stor dan sebagainya serta harta bersama. Selain memberi rujukan kepada pihak perbadanan pengurusan setelah buku strata dikeluarkan.

Menurut Teo, Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) mempunyai pelbagai kekurangan serta mendedahkan pemilik petak kepada beberapa masalah seperti:

- a. Pemaju tidak dikenakan kewajipan atau sebarang undang-undang untuk membuat permohonan bagi memecahbahagikan bangunan untuk memperolehi HS walaupun pihak pemaju telahpun menjual petak tersebut kepada pembeli. Secara tidak langsung pihak pemaju akan memperolehi bayaran penuh ke atas petak tanpa menyerahkan HS kepada pembeli tersebut. Maka, hakmilik petak tersebut masih lagi dipegang oleh pihak pemaju.

- b. Pembeli sukar untuk menggunakan petak mereka untuk mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan memandangkan petak mereka tidak dapat dijadikan cagaran kepada pinjaman tersebut.
- c. Pembeli terdedah bahaya penipuan apabila pihak Pemaju secara sengaja mencagar petak-petak yang telah dijual bagi mendapatkan pinjaman lain daripada institusi kewangan. Malangnya wang bayaran yang telah dilunaskan pihak Pembeli tidak digunakan untuk tujuan pemindahan HS.
- d. Pembeli juga perlu membayar cukai tanah dan cukai taksiran sedangkan mereka masih belum menjadi pemunya di sisi undang-undang ke atas lot-lot mereka.
- e. Keperluan bahawa bangunan yang mempunyai keluasan tapak yang tidak kurang daripada 5 000 kaki persegi sahaja boleh dipecahbagi menyebabkan sukar bagi pemunya bangunan walaupun mempunyai 4 atau 5 tingkat tetapi keluasan tapak kurang daripada 5 000 kaki persegi untuk menjual lot-lot di dalamnya.
- f. Tiada peruntukan untuk membenarkan kemajuan secara fasa bagi kompleks-kompleks kediaman dan perdagangan, ini bermakna tiada HS yang boleh dikeluarkan kepada setiap petak yang dimiliki secara individu sehingga pelbagai fasa dalam projek yang dijalankan oleh pemaju siap dibina.

- g. Tidak terdapat peruntukan untuk lot-lot letak kereta dan stor dalam sebahagian yang tidak boleh diasingkan daripada HS.
- h. Terdapat juga kelewatan birokrasi untuk memperolehi kebenaran daripada pihak berkuasa relevan iaitu bahagian perancangan bandar Majlis Perbandaran, Pejabat Tanah dan Jabatan Ukur. Setiap peringkat biasanya akan memakan masa antara enam bulan sehingga satu tahun. Kelewatan akan timbul sekiranya perubahan berlaku walaupun kecil kerana keseluruhan proses yang rumit perlu diulangi semula.

Maka, secara tidak langsung, pemilik petak terdedah kepada pelbagai masalah akibat kekurangan dalam KTN dan juga ketiadaan dokumen HS. Bagi menampung kekurangan tersebut, peruntukan-peruntukan dalam KTN telah diperbaiki dan terbentuklah Akta Hakmilik Strata 1985 atau Akta 318. Akta Hakmilik Strata 1985. Walaupun berbeza penggunaan istilah tetapi berhubung dengan hakmilik yang dikeluarkan ke atas suatu petak dalam bangunan yang dipecahbahagikan yang di baca bersama dengan Kanun Tanah Negara 1965. Ia menjadi rujukan pemilik dan pemaju bangunan bertingkat.

Pada **1 Jun 1985**, peruntukan berkaitan HS dipisahkan daripada Kanun Tanah Negara dan suatu undang-undang berasingan diwujudkan iaitu **Akta Hakmilik Strata 1985**

bagi menggantikan peruntukan bagi hakmilik subsidiari yang terkandung dalam Bahagian 25, Kanun Tanah Negara 1966 (Goh, 1997).

2.2.1 Rasional Pembentukan Hakmilik Strata Di Malaysia

HS dikeluarkan sebagai objektif untuk melindungi kepentingan pemilik-pemilik petak bagi bangunan bertingkat untuk dipecahbahagikan kepada petak berasingan. Pada asalnya, ia dipunyai oleh oleh pemilik asal bangunan dan lot tanah tersebut yang merupakan pemaju perumahan. Bangunan tersebut kemudiannya akan dipecahbahagikan oleh pemilik asalnya kepada petak-petak berasingan. Bagi memastikan hakmilik setiap petak bangunan tersebut terjamin dari segi undang-undang, maka satu surat hakmilik berasingan perlu dikeluarkan dan ia dikenali sebagai Dokumen Hakmilik Strata.

Dokumen Hakmilik Strata dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah kepada sesuatu petak atau unit dalam bangunan yang dipecahbahagikan (Zain, 1997). Dalam Seksyen 7, Hakmilik Strata 1985, Apabila bangunan itu dipecahbahagi, hakmilik bagi tanah atas mana bangunan itu terdiri masih kekal tetapi ia akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali perbadanan pengurusan yang wujud secara automatik sebaik sahaja didaftarkan HS petak-petak bangunan tersebut. Badan ini mengandungi semua orang atau badan yang didaftarkan sebagai tuan-tuan punya dalam HS kepada petak-petak bangunan tersebut.

Menurut Seksyen 43, Akta Hakmilik Strata, pihak perbadanan pengurusan bertanggungjawab atas pembayaran cukai tanah, menginsurankan bangunan dan menjaga kemudahan dalam bangunan itu supaya berada dalam keadaan baik kerana sewaktu ia didaftarkan atas nama pemilik asal sewaktu HS didaftarkan. Pemilik asal pula perlu memindahmilik HS kepada tuan-tuan punya petak untuk didaftar atas nama mereka sendiri dan bilamana didaftarkan atas nama mereka sendiri, maka ia adalah sah disisi undang-undang (Soieb, 1993).

Apabila perbadanan pengurusan tertubuh, maka tanggungjawab mengurus dan menyelenggara bangunan tersebut yang pada asalnya dipegang oleh pemilik asal iaitu pihak pemaju perumahan akan berakhir. Ini terjadi sekiranya pemilik asal tersebut berjaya memindahkan satu pertiga daripada jumlah keseluruhan HS kepada pemilik-pemilik petak bangunan tersebut dan perbadanan pengurusan seterusnya ditubuhkan.

Sekiranya pemilik-pemilik petak tidak memiliki HS, nama yang tercatat di dalam dokumen HS masih lagi pemilik asal. Daripada sudut perundangan pemilik petak tersebut bukanlah pemilik sah bagi unit tersebut, tetapi pemilik asal merupakan pemiliknya. Maka, pembentukan HS adalah hak pemilikan secara berasingan bagi pemilik-pemilik petak dan dengan adanya dokumen hakmilik strata, maka unit atau petak berkenaan boleh melaksanakan segala urusan niaga yang dibenarkan seperti yang dicatatkan dalam Bahagian IV, Kanun Tanah Negara 1965.

Pemilik-pemilik petak ini juga berhak terhadap harta bersama, hak mengundi dalam pembentukan perbadanan pengurusan dan juga berhak memperoleh keuntungan daripada hasil jualan tanah sekiranya pecah bahagian bangunan ditamatkan dan tanah itu dijual.

Bagi pihak pemaju atau pemilik asal, pindahmilik HS perlu dilakukan supaya tanggungjawab pengurusan dan penyelenggaraan bangunan oleh pihak perbadanan pengurusan. Dengan sedemikian pemilik asal tidak perlu lagi menanggung kos penyelenggaraan dan pengurusan bangunan tersebut.

2.2.2 Sejarah Hakmilik Strata Di Malaysia

HS diperkenalkan di negara ini bersama sebahagian daripada Kanun Tanah Negara 1965 dengan dikenali sebagai Hakmilik Subsidiari. Berikutan kepada pertumbuhan perbandaran yang pesat, dan pada masa yang sama keperluan untuk menempatkan semula setinggan selain permintaan yang tinggi daripada orang ramai terhadap sebuah sistem pemilikan terhadap unit-unit kediaman rumah pangsa dan apartmen (Jamila, 1999).

Konsep pemunyaan HS adalah bermodelkan *New South Wales Conveying (Strata Titles) Act 1961, Australia*, telah pertama kalinya diperkenalkan di Semenanjung Malaysia pada 1 Januari 1966 oleh Kanun Tanah Negara. Oleh sebab Kanun