

BAB 2

Cabaran Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Akta A1450

Khor Ting Shen, Ainur Zaireen Zainudin, dan Robiah Suratman

2.1 PENGENALAN

Sejak era tahun 1960-an, kerajaan Malaysia telah memperuntukkan perundangan berkaitan dengan garis panduan atau tatacara pecah bahagi bangunan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965). Ia bagi membolehkan petak-petak di dalam bangunan berbilang tingkat didaftarkan suatu hakmilik berasingan yang dikenali sebagai hakmilik subsidiari. Dalam masa yang sama, hakmilik tanah yang asal dikekalkan sebagai 'hakmilik induk'.

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) kemudiannya telah dikuatkuasakan bermula 1 Jun 1985, bagi mengatasi kelemahan dalam peruntukan pecah bahagi bangunan di dalam KTN 1965. Kelemahan tersebut antara lainnya merujuk kepada ketiadaan peruntukan yang bersesuaian dengan perkembangan pembangunan bangunan berbilang tingkat yang memerlukan pembangunannya dilakukan secara berfasa; ketiadaan peruntukan yang membenarkan satu petak dibahagi kepada beberapa petak atau yang membenarkan dua atau lebih petak yang berdampingan dicantum menjadi satu petak; peruntukan tatacara di bawah KTN 1965 yang melibatkan terlalu banyak langkah sehingga menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik subsidiari; dan yang paling utama, adalah wujudnya keperluan untuk mengawal pemaju agar tidak menindas

pemilik-pemilik petak. Namun, sesuai dengan perkembangan semasa pembangunan tanah di negara ini, Akta 318 telah dipinda beberapa kali bagi menyelesaikan pelbagai isu semasa yang timbul kemudiannya. Antara pindaannya adalah seperti mana yang berlaku pada tahun 1990 (Akta A753), 1996 (Akta A951), 2001 (Akta A1107), 2007 (Akta A1290) dan seterusnya membawa kepada pindaan pada tahun 2013 (Akta A1450).

Akta A1450 telah mula dikuatkuasakan pada Jun 2015 selaras dengan Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2015 dan penguatkuasaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) bagi memperkenalkan tatacara baharu dalam pembangunan harta tanah strata. Di bawah Akta A1450, tatacara baharu ini merujuk kepada keperluan bagi pengeluaran hakmilik strata serentak dengan penyerahan pemilikan kosong harta tanah kepada pembeli. Peruntukan sedemikian dibuat selaras dengan usaha kerajaan dalam menjamin pemilikan harta tanah di kalangan pembeli harta tanah strata. Dipercayai bahawa, proses ini membolehkan pemilik petak mendapat dokumen hakmilik strata mereka lebih cepat berbanding proses yang diperuntukkan oleh perundangan terdahulu.

Walau bagaimanapun, didapati bahawa masih ada pemaju harta tanah yang memohon kebenaran daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi membolehkan mereka menyerahkan pemilikan kosong kepada pembeli tanpa dokumen hakmilik strata walaupun pemajuan tersebut tertakluk kepada peruntukan di bawah Akta A1450, sehingga menimbulkan persoalan mengapa situasi sedemikian berlaku. Sehubungan itu, bab ini akan mengetengahkan isu ini dengan membincangkan cabaran-cabaran yang dihadapi oleh pemain industri dalam mematuhi proses pengeluaran hakmilik strata mengikut peruntukan di bawah Akta A1450. Konteks ini

amat penting untuk didalami bagi memperlihatkan kesediaan sebenar pemain-pemain industri khususnya pemaju harta tanah dalam mematuhi prosedur permohonan hakmilik strata mengikut pindaan terkini Akta 318.

2.2 PENDAFTARAN DAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

Perkembangan pembangunan harta tanah strata sama ada melibatkan bangunan berbilang tingkat atau harta tanah mendatar seperti unit-unit kediaman di komuniti berpagar yang semakin pesat di Malaysia telah mendorong pihak kerajaan memandang berat tentang isu pemilikan harta tanah. Ini bagi memastikan agar peruntukan perundangan sedia ada sentiasa berupaya menjamin pelbagai bentuk pemilikan harta di kalangan masyarakat. Dokumen hakmilik strata adalah suatu bukti pemilikan yang dijamin di sisi undang-undang sebagai pemilikan harta yang tidak boleh disangkal. Di Malaysia, Akta 318 menjadi panduan utama bagi proses pendaftaran dan pengeluaran dokumen hakmilik strata ini.

2.2.1 Pindaan-pindaan Akta 318 Berhubung Proses Pendaftaran dan Pengeluaran Hakmilik Strata

Pelbagai usaha telah dilakukan oleh pihak kerajaan bagi mempercepatkan proses pendaftaran hakmilik strata demi menjaga kepentingan pembeli harta tanah strata di Malaysia. Usaha-usaha ini dilakukan melalui pindaan yang dilakukan terhadap Akta 318 dari semasa ke semasa. Bermula dengan pindaan kali pertama melalui Akta A753 yang berkuat kuasa pada 23 Februari 1990, pihak kerajaan telah memperkenalkan hakmilik strata sementara di samping memperkukuh