

BAB 3

Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas di Perak

Salfarina Samsudin, Nurulashikin Suid, dan Nurul Sal Shabila Izanda

3.1 PENGENALAN

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

Selaras dengan kepesatan perkembangan pembangunan skim strata, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) merupakan satu perundangan khusus yang memfokuskan kepada pemilikan hakmilik strata bagi bangunan berbilang tingkat atau petak tanah yang mula berkuat kuasa di Semenanjung Malaysia pada

1 Jun 1985. Pada awalnya, konsep pemilikan hakmilik strata mula diperkenalkan di Semenanjung Malaysia pada 1 Januari 1966 melalui Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) di mana konsep pecah bahagi bangunan kepada petak-petak diperkenalkan dan dikenali sebagai hakmilik subsidiari (Farah Alina, 2013). Evolusi daripada peningkatan pembangunan hartanah strata seterusnya telah mewujudkan Akta Hakmilik Strata 1985 dengan menggabungkan peruntukan-peruntukan pecah bahagi bangunan di dalam KTN serta menambah beberapa peruntukan baru. Ini adalah bertujuan memastikan perundangan hakmilik strata yang dinamik dan responsif terhadap keadaan semasa serta menjamin kesejahteraan rakyat terutamanya pembeli petak strata (JKPTG, 2014).

3.2 PERMOHONAN HAK MILIK STRATA KATEGORI BANGUNAN KHAS

Antara peruntukan perundangan yang disediakan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 ialah permohonan pecah bahagian bangunan, pendaftaran hakmilik strata, penubuhan perbadanan pengurusan, kutipan cukai petak, pecahan dan penyatuan petak-petak strata serta penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah iaitu merujuk kepada penamatan hakmilik strata. Di samping itu, ianya juga turut menyediakan peruntukan takrifan bagi bangunan berbilang tingkat yang telah lama diduduki iaitu sebagai bangunan khas.

Berdasarkan Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985 memperuntukkan bahawa mana-mana bangunan diduduki sebelum Jun 1996 atau bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 11 April 2007 yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah ditakrifkan sebagai bangunan khas.

Berdasarkan statistik daripada JKPTG pada tahun 2019 juga menunjukkan bahawa hanya tiga buah negeri yang mempunyai permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dengan jumlah keseluruhan hanya melibatkan 10 skim (2,037 petak) sebagaimana ditunjukkan dalam Jadual 3.1. Negeri-negeri yang terlibat ialah negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang melibatkan enam skim (6,923 petak), Perlis sebanyak dua skim (1196 petak) dan Putrajaya meliputi dua skim (52 petak).

Jadual 3.1 Statistik skim strata bagi bangunan khas mengikut negeri sehingga September 2019 (JKPTG, 2019)

Negeri	Ada Strata		Tiada Strata		Permohonan		Jumlah	
	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak
WPKL	41	6467	32	6923	6	5449	79	18839
Selangor	364	79928	428	102944	0	0	792	182872
Melaka	59	2676	56	8325	0	0	115	11001
Johor	244	1600	106	1316	0	0	350	2916
Pahang	147	10296	159	5167	0	0	306	15463
Putrajaya	53	1358	0	0	2	52	55	1410
Pulau Pinang	145	30907	21	5031	0	0	166	35938
Perlis	1	28	0	0	2	1196	3	1224
Negeri Sembilan	0	0	25	5976	0	0	25	5976
Terengganu	0	0	7	588	0	0	7	588
Perak	0	0	73	3314	0	0	73	3314
Kedah	14	2900	10	1015	0	0	24	3916
Kelantan	24	5134	2	Tiada Data	0	0	26	5134
Jumlah	1092	141294	919	140599	10	6697	2037	288590

Kegagalan permohonan hakmilik strata akan memberi implikasi negatif kepada pembeli petak strata. Antaranya ialah menyebabkan pembeli tidak dapat membuat urusan pindah milik petak kerana hakmilik strata belum atau tidak dikeluarkan dan seterusnya Perbadanan Pengurusan tidak dapat diwujudkan (Salleh Buang, 2015). Menurut Sharifah Khadijah (2015) pula kegagalan permohonan hakmilik strata juga akan menyebabkan