



KEGAGALAN PEMAJU MEMOHON HAKMILIK STRATA: APA YANG BOLEH ANDA LAKUKAN?

Setiap pembeli rumah mengimpikan untuk memiliki rumah yang didaftarkan di atas nama sendiri sebagai pemilik harta. Namun, bagi pembeli rumah bertingkat (*high rise*), rumah yang dibeli hanya dapat didaftarkan di atas nama pembeli hanya selepas pemaju membuat permohonan strata terlebih dahulu. Sebelum permohonan strata tersebut dilakukan, rumah yang dibeli akan didaftarkan di atas nama pemaju sebagai pemilik melalui Hakmilik Induk (*Master Title*).

APA ITU HAKMILIK STRATA?

Hakmilik strata merupakan satu bentuk pemilikan untuk bangunan atau blok berbilang tingkat atau berbilang lapisan petak tanah yang dibangunkan di atas sebidang tanah.¹ Contohnya adalah rumah flat, pangsapuri kos rendah dan sederhana, apartmen, kondominium dan *townhouse*. Pembeli bagi rumah bertingkat ini dikenali sebagai pemilik petak. Secara asasnya, jika geran Hakmilik individu adalah untuk membuktikan pemilikan terhadap hartanah seperti tanah lot, Hakmilik strata pula merupakan 'geran' kepada pemilik petak bangunan bertingkat.

APAKAH KEPENTINGAN HAKMILIK STRATA KEPADA PEMILIK PETAK?

Pemilikan Hakmilik Strata bagi setiap pemilik petak adalah penting kerana ianya merupakan bukti pemilikan unit rumah bertingkat bagi pemilik petak tersebut. Selain itu, Hakmilik Strata amatlah penting bagi memastikan hak dan kepentingan pemilik petak terjamin dan untuk memudahkan urusan yang melibatkan petak atau hartanah seperti proses pindahmilik, proses gadaian dan cagaran dengan pihak bank, pembahagian pusaka dan sebagainya. Hakmilik Strata juga adalah mustahak bagi memastikan Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*) yang kesemuanya dianggotai oleh pemilik petak dapat dibentuk.² Sekiranya pemilik petak tidak memiliki Hakmilik Strata, bangunan sebaliknya akan diuruskan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB).

SIAPA YANG PERLU MEMOHON HAKMILIK STRATA?

Merujuk kepada kes ***Lee Wai Kin v Yulek Sdn Bhd***³, Siti Norma J (yang pada masa itu) memutuskan bahawa berdasarkan Seksyen 8 (1) Akta Hakmilik Strata, kewajipan atau

¹ <https://www.jkptg.gov.my/my/panduan/senarai-undang-undang/akta-enakmen/akta-hakmilik-strata-1985>

² <https://www.iproperty.com.my/guides/hak-milik-strata-dan-kenapa-ianya-penting-kepada-pemilik-rumah-ms/>

³ [1986] 2 MLJ 417

tanggungjawab untuk memohon hakmilik strata terletak kepada pemaju, dan bukannya pembeli. Di Malaysia, masih terdapat ramai pemilik petak yang tidak memiliki Hakmilik Strata dan ada di antara mereka yang telah menduduki hartanah yang telah dibeli melebihi 10 tahun. Kegagalan memiliki Hakmilik Strata dalam tempoh yang sepatutnya boleh membebankan dan mendatangkan kesulitan kepada pemilik petak yang ingin membuat urusan yang melibatkan hartanah tersebut seperti pindahmilik, permohonan pinjaman perumahan dan permohonan pusaka.

Pemaju bertanggungjawab untuk memastikan semua dokumen berada dalam keadaan yang teratur dan memenuhi syarat sebelum membuat permohonan Hakmilik Strata kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Hal ini bagi memastikan pengeluaran Hakmilik Strata dapat dilaksanakan dalam tempoh yang telah ditetapkan. Melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013, proses pengeluaran Hakmilik Strata telah dipendekkan kepada 100 hari berbanding di bawah Akta terdahulu di mana tempoh pengeluaran adalah selama 170 hari.⁴ Pindaan ini dapat membantu mengurangkan kelewatan pengeluaran Hakmilik Strata kepada pemilik petak dan mempercepatkan proses penyerahan Hakmilik Strata kepada pemilik petak.

AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013

Sebelum pindaan, Akta Hakmilik Strata 1985 menyatakan bahawa Pemaju dikehendaki untuk membuat permohonan Hakmilik Strata dalam tempoh enam bulan (6) daripada pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan atau lain-lain keadaan yang diperuntukkan di dalam Akta tersebut. Namun, melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013, peruntukkan baharu memutuskan bahawa pengeluaran Hakmilik Strata dan pemilikan kosong (*vacant possession*) perlu dibuat secara serentak.⁵ Sehubungan itu tiada alasan bagi Pemaju untuk tidak membuat permohonan Hakmilik Strata dalam masa yang ditetapkan selaras dengan Seksyen 8(2) dan (3) Akta Hakmilik Strata (pindaan) 2013 di mana penetapan tempoh dan keadaan yang perlu dipatuhi oleh Pemaju dalam proses permohonan Hakmilik Strata.

KESALAHAN BAGI PEMAJU YANG GAGAL MENGEMUKAKAN PERMOHONAN STRATA

Dibawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013, Seksyen 8(7) menyatakan sekiranya tiada permohonan strata dibuat dalam tempoh yang dinyatakan di dalam subseksyen (2) dan (3), atau dalam tempoh perlanjutan seperti yang dinyatakan dibawah subseksyen (4) dan (5), pemilik asal telah melakukan kesalahan di bawah Seksyen 8(8).⁶

Seksyen 8(8) memperuntukkan bahawa:

⁴ <https://www.parlimen.gov.my/images/webuser/artikel/ro/amy/Ulasan%20Pengurusan%20Strata%202.pdf>

⁵ <https://www.jkptg.gov.my/my/akta-hakmilik-strata-pindaan-2013-akta-a1450>

⁶ Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013

“Pemilik Asal yang melakukan kesalahan di bawah subseksyen (7) hendaklah apabila disabitkan, didenda tidak kurang dari RM10,000.00 tetapi tidak lebih daripada RM100,000.00 atau dipenjarakan untuk satu tempoh yang tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya, dan dalam hal kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya tidak kurang daripada RM100.00 tetapi tidak lebih daripada RM1000.00 bagi setiap kesalahan yang dilakukan.”

Perlu diberi perhatian bahawa melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013, nilai denda telah dinaikkan berbanding dengan denda yang disabitkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.⁷ Hal ini jelas menunjukkan bahawa Pemaju sepatutnya tiada alasan untuk menunda /permohonan Hakmilik Strata dalam masa yang ditetapkan dan perlu sentiasa memastikan kepentingan dan hak pemilik petak sentiasa terjamin.

Kes ***Sor Kok Wah v Draland Sdn Bhd***⁸ menunjukkan bahawa pemilik petak boleh membuat tuntutan sivil dan memohon gantirugi selain daripada pemaju dikenakan hukuman. Mahkamah dalam kes ini berpendapat bahawa perkataan “Hendaklah (*Shall*)” dalam Seksyen 8(1) Akta Hakmilik Strata bersama-sama dengan pengenaan hukuman jenayah terhadap ketidakpatuhan syarat dan keperluan dalam Seksyen tersebut menjadikan kesannya sebagai mandatori terhadap pemaju untuk memohon hakmilik strata dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Oleh itu, Mahkamah memutuskan bahawa Defendan sebagai pemaju bertanggungjawab kepada plaintif akibat dari kegagalannya untuk memohon gelaran strata lebih awal dan mesti memberikan ganti rugi bagi apa-apa kerosakan yang dialami oleh Plaintif akibat hakmilik strata tidak dikeluarkan dengan dalam tempoh biasa.

Manakala dalam kes ***Syed Azman bin Syed Mohamed V Lian Seng (KI) Construction Co Sdn Bhd***⁹, Defendan menghujahkan bahawa merujuk Seksyen 6 Akta Relif Spesifik, Plaintif tidak boleh bergantung kepada Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985 untuk memohon perlaksanaan spesifik bagi penghantaran *strata title* dengan kadar segera. Namun, mahkamah telah menolak hujahan Defendan dan memutuskan bahawa tujuan Plaintif memohon relif spesifik adalah untuk menguatkuasakan hak sivilnya, dan bukan untuk menguatkuasakan undang-undang jenayah.

Kita dapat melihat secara jelas daripada kes-kes ini yang telah menunjukkan bahawa adalah merupakan satu kesalahan sekiranya pemaju gagal membuat permohonan Hakmilik Strata dalam masa yang ditetapkan dan menyerahkan hakmilik tersebut kepada pemilik petak dalam kadar segera. Pemilik petak berhak membuat aduan kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPPT) sekiranya masih gagal memiliki Hakmilik Strata di dalam tempoh yang lama atau mengambil tindakan sivil terhadap Pemaju yang gagal melaksanakan tanggungjawab mereka di bawah Akta Hakmilik Strata.

⁷ file:///C:/Users/Dell/Downloads/Kertas%201%20evolusi%20perundangan%20strata%20%20sumbangan%20kepada%20negara

⁸ [1998] 6 MLJ 456

⁹ [1992] 2 MLJ 842

KESIMPULAN

Tindakan dan penguatkuasaan undang-undang yang ketat perlu di ambil terhadap Pemaju yang gagal membuat permohonan Hakmilik Strata dalam tempoh yang ditetapkan. Pemaju perlu sedar dan mengambil serius bahawa kegagalan membuat permohonan Hakmilik Strata dan menyerahkan Hakmilik tersebut kepada Pemilik Petak dalam masa yang ditetapkan merupakan satu kesalahan di bawah Akta dan mereka boleh dikenakan tindakan yang tegas. Pemilik petak juga perlu peka dan tahu bahawa di bawah Akta Hakmilik Strata, kepentingan dan hak mereka dilindungi dan tindakan boleh diambil oleh pemilik petak terhadap Pemaju yang lewat atau mengambil masa yang lama untuk menyerahkan Hakmilik Strata kepada mereka.

DITULIS OLEH:



Nurul Nadiyah Binti Abdul Rahman
Associate, EzriLaw Firm
nad@ezri.my



Nor Adilah Muhammad Puzi
Pupil in Chamber, EzriLaw Firm
noradilah1994@gmail.com