

**KAJIAN KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI KELEWATAN PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA**

JUANITA BINTI JAAFAR

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
daripada syarat penganugerahan ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan**

**Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia**

MAC, 2001

ABSTRAK

Isu kelewatan pengeluaran hakmilik strata kepada pemilik-pemilik petak bangunan kediaman panca tingkat telah lama menjadi isu yang hangat diperkatakan. Isu ini dipandang serius kerana dokumen hakmilik strata membuktikan bahawa pemilik petak adalah pemunya yang sah di sisi undang-undang. Tanpa hakmilik, maka pemilik terhalang daripada mengurusniagakan hartanah tersebut mengikut Kanun Tanah Negara 1965. Menyedari akan kepentingannya, satu kajian telah dijalankan untuk mengenalpasti masalah-masalah yang wujud dan perkaitannya dengan pihak pemaju, Pejabat Tanah dan Galian, pihak bank dan pihak pembeli petak sepanjang proses permohonan ini. Kajian melalui Analisis Deskriptif dan Analisis Statistik ini bertujuan mengenalpasti masalah-masalah yang dihadapi serta pihak-pihak yang mempengaruhinya dan seterusnya memberikan beberapa cadangan yang dirasakan sesuai bagi mengatasi masalah tersebut. Penemuan bagi kajian ini mendapati bahawa masalah yang sering wujud kebanyakannya dipengaruhi oleh pihak pemaju. Faktor ini dianggap lebih serius berbanding masalah kelewatan pihak berkuasa memproses permohonan. Bagi pihak bank pula, teknik kemasukan kaveat bagi menjaga kepentingan mereka ke atas tanah yang dibiayainya didapati bukan merupakan penyumbang besar kepada masalah ini. Bagi pihak pemilik petak, kesan tindakan mereka terhadap kelewatan pengeluaran hakmilik strata ini adalah pada kadar yang minima. Di akhir penulisan, cadangan-cadangan yang bersesuaian dinyatakan bagi mengatasi masalah-masalah yang telah dikenalpasti.

ABSTRACT

The problem of delay in issuance of the strata titles became the most important issue debated. It has been seen as a serious issue by proprietors, noticing that the strata titles have yet to be issued after a long period of time. The non-presence of the strata titles has deprived the proprietor's entitlement to deal with the property according to the National Land Code 1965. Hence a study is conducted to identify the problems encountered during the application and the issuance of the strata title. The analysis has been done using the descriptive and statistical analysis to identify the problems to propose alternatives to the problems. The study shows that the developer mostly causes the problems encountered. It is considered more serious than the process of obtaining the strata titles by the Land Office. Regarding the banks, their techniques to enter caveats to the land that they were financially involved in were not considered as the main factor and so is the factors influenced by the proprietor. At the end of the study, proposals have been made to overcome the problems encountered.