

International Journal of Business and Economy (IJBEC)
eISSN: 2682-8359 [Vol. 4 No. 2 June 2022]
Journal website: <http://myjms.mohe.gov.my/index.php/ijbec>

PENGETAHUAN DAN PANDANGAN PEMBELI DAN EJEN PENGURUSAN HARTA TANAH TERHADAP PENGURUSAN SKIM PAJAKAN PERSENDIRIAN STRATA

(KNOWLEDGE AND VIEWS OF BUYERS AND PROPERTY MANAGEMENT AGENT ON THE MANAGEMENT OF STRATA PRIVATE LEASE SCHEME)

Ainur Zaireen Zainudin^{1*}, Norhafiza Abdullah², Norhidayah Md Yunus³, Salfarina Samsudin⁴, Nur Emma Mustaffa⁵, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria⁶, Fatin Afiqah Md Azmi⁷, Aminah Mohsin⁸ dan Noorfajri Ismail⁹

^{1 2 3 4 5 6 7 8} Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru, MALAYSIA

⁹ Fakulti Syariah dan Undang-Undang, Universiti Sains Islam Malaysia, Bandar Baru Nilai, MALAYSIA

*Pengarang penghubung: ainurzaireen@utm.my

Article Information:

Article history:

Received date : 25 April 2022
Revised date : 25 May 2022
Accepted date : 2 June 2022
Published date : 15 June 2022

To cite this document:

Zainuddin, A. Z., Abdullah, N., Md Yunus, N., Samsudin, S., Mustaffa, N. E., Zakaria, S. R. A., Md Azmi, F. A., Mohsin, A., & Ismail, N. (2022). PENGETAHUAN DAN PANDANGAN PEMBELI DAN EJEN PENGURUSAN HARTA TANAH TERHADAP PENGURUSAN SKIM PAJAKAN PERSENDIRIAN STRATA. *International Journal of Business and Economy*, 4(2), 12-23.

Abstrak: Skim pajakan persendirian strata merupakan skim bangunan-bangunan strata yang diurusniaga oleh pemain industri harta tanah di Malaysia menggunakan mekanisme pajakan persendirian. Namun demikian, kewujudan urusniaga ini di dalam pasaran harta tanah telah mengundang pelbagai reaksi negatif terutamanya di kalangan pembeli harta tanah kerana mereka mendakwa urusniaga hanya memberi keuntungan kepada pemilik tanah dan pemaju harta tanah, dan mengabaikan kepentingan pembeli harta tanah. Justeru, kajian ini mempunyai dua objektif. Pertama, ia bagi menjelaskan kedudukan pemegang pajakan di dalam skim pajakan persendirian strata berdasarkan peruntukan undang-undang sedia ada yang berkaitan di Malaysia. Kedua, bagi mengenal pasti tahap pengetahuan dan pandangan pemegang pajakan harta tanah di skim pajakan persendirian strata dan juga ejen pengurusan harta tanah yang berkaitan, terhadap isu-isu pengurusan skim pajakan persendirian strata ini. Kajian dijalankan menggunakan pendekatan kualitatif dengan menemubual pembeli dan pengurus harta tanah yang dilantik di skim pajakan persendirian strata yang terdapat di Medini, Johor. Hasil kajian mendapati

bahawa tiada peruntukan undang-undang yang khas tentang kedudukan pemegang pajakan di dalam perbadanan pengurusan skim strata sebegini, justeru mengundang kebimbangan di kalangan pembeli yang pada masa yang sama kurang memahami tentang konsep skim pajakan persendirian strata ini di bawah peruntukan undang-undang sedia ada di Malaysia. Pengurus harta tanah yang dilantik juga tidak jelas tentang proses pengurusan yang sebenar selain menghadapi pelbagai masalah dalam menguruskan skim strata terbabit khususnya berhubung kutipan caj penyelenggaraan. Situasi ini menunjukkan perlunya satu kajian yang terperinci dilakukan ke atas kesesuaian sumber perundangan sedia ada agar kepentingan pembeli dapat dipelihara.

Kata kunci: Pajakan persendirian, pemegang pajakan, pembeli, ejen pengurusan, isu pengurusan.

Abstract: *The strata private lease scheme is a scheme of strata buildings transacted by real estate industry players in Malaysia using a private lease mechanism. Nevertheless, the existence of these dealings in the property market has invited various negative reactions especially among property buyers as they claim the dealings only benefit landowners and property developers, and ignore the interests of property buyers. Thus, this study has two objectives. First, it is to clarify the position of the lessee in the strata private lease scheme based on the provisions of the relevant existing laws in Malaysia. Second, to identify the level of knowledge and views of property lessees in the strata private lease scheme as well as the relevant property management agents, on the management issues of this strata private lease scheme. The study was conducted using a qualitative approach by interviewing buyers and property manager appointed in the strata private lease scheme located in Medini, Johor. The study found that there is no specific legal provision on the position of lessee in such strata scheme management corporations, thus inviting concern among buyers who at the same time do not understand the concept of strata private lease scheme under the existing law in Malaysia. The appointed property manager is also not clear about the actual management process apart from facing various problems in managing the strata scheme involved, especially in relation to the collection of maintenance charges. This situation indicates the need for a detailed study to be done on the suitability of existing legal*

resources so that the interests of buyers can be preserved.

Keywords: Private lease, lessee, buyers, management agent, management issue.

1. Pengenalan

Skim pajakan persendirian strata merupakan skim bangunan-bangunan strata yang diurusniaga oleh pemain industri harta tanah di Malaysia menggunakan mekanisme pajakan persendirian. Pajakan persendirian merupakan sejenis urusniaga yang diperuntukkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) yang membolehkan pemilik mana-mana tanah beri milik untuk memberi pajakan ke atas keseluruhan atau mana-mana bahagian tanahnya kepada pihak lain bagi satu tempoh yang kurang daripada milik kekal atau kurang dari tempoh maksimum yang dimiliki oleh pemiliknya. Di Negeri Johor, gunapakai mekanisme urusniaga ini untuk harta tanah-harta tanah kediaman strata khususnya yang dibangunkan di Medini adalah antara lainnya bertujuan untuk menarik minat pelabur-pelabur asing menyertai aktiviti urusniaga harta tanah khususnya di wilayah-wilayah ekonomi negara yang diisytiharkan sebagai zon antarabangsa (The Sun Daily, 2018a; IRDA, 2019; Ungku Yusoff & Mohd Hosni, 2019).

Namun demikian, maklumbalas negatif yang diberikan terhadap pelaksanaan skim pajakan persendirian strata menunjukkan bahawa mekanisme urusniaga ini telah menjadi cabaran baharu sistem pentadbiran tanah di Malaysia masa kini. Ia berikutan terdapatnya gesaan yang menolak usaha mewujudkan peruntukan perundangan bagi skim pajakan persendirian bangunan strata dalam KTN 1965 (The Sun Daily, 2018b). Mereka mendakwa bahawa kedudukan pembeli-pembeli rumah secara pajakan persendirian ini sebagai pemegang pajakan tidak selari dengan matlamat Dasar Perumahan Negara yang mementingkan pemilikan rumah berdasarkan keperluan rakyat. Selain itu, wujud kekeliruan tentang aspek pengurusan skim strata berkenaan dengan ketiadaan peruntukan undang-undang yang jelas tentang kedudukan pemegang pajakan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Urusniaga ini akhirnya dianggap sebagai memberi keuntungan hanya kepada pemilik tanah dan pemaju harta tanah.

Justeru, kajian ini dibuat bagi: 1) menjelaskan kedudukan pemegang pajakan di dalam skim pajakan persendirian strata berdasarkan peruntukan undang-undang sedia ada yang berkaitan di Malaysia; 2) mengenal pasti tahap pengetahuan dan pandangan pemegang pajakan harta tanah di skim pajakan persendirian strata dan juga ejen pengurusan harta tanah yang berkaitan, terhadap isu-isu pengurusan skim pajakan persendirian strata ini. Berdasarkan kedua-dua objektif ini, maka penulisan ini mempunyai dua bahagian yang utama. Pertamanya, kedudukan pemegang pajakan di dalam skim pajakan persendirian strata di Malaysia dijelaskan dengan berpandukan kepada semakan ke atas sumber undang-undang sedia ada seperti Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Akta 757 dan KTN 1965 serta kajian-kajian lepas yang berkaitan. Manakala, bahagian kedua akan mempersembahkan hasil analisis ke atas data primer yang dikutip di kajian kes iaitu Medini, Johor menerusi temu bual bersama pemegang-pemegang pajakan harta tanah di skim pajakan persendirian strata dan juga ejen pengurusan harta tanah yang berkaitan.

Urusniaga Pajak Persendirian

Seksyen 5 KTN 1965 mentakrifkan urusniaga pajakan merupakan suatu urusniaga apabila seorang pemilik tanah bermilik memberi kepada seorang yang lain satu kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh yang kurang daripada milik kekal atau kurang dari tempoh maksimum yang dimiliki oleh pemiliknya (Buang, 1993). Ringkasnya, urusniaga pajakan ini hanya melibatkan penyewaan 'tanah bermilik' sahaja, dan ianya tidak termasuk penyewaan tanah kerajaan seperti pajakan negeri atau pajakan mukim.

Tertakluk kepada Seksyen 225 dan 226 KTN 1965, pemilik mana-mana tanah bermilik boleh memberi pajakan ke atas keseluruhan atau mana-mana bahagian tanahnya. Sekiranya pajakan tersebut melibatkan keseluruhan tanah bermilik, maka tempoh maksimum pajakan itu boleh diberikan ialah sehingga 99 tahun. Namun, jika ia melibatkan sebahagian tanah bermilik, maka pajakan itu boleh diberikan maksimum sehingga 30 tahun sahaja. Malahan, menurut Seksyen 222 KTN 1965, pemegang pajakan bagi mana-mana tanah bermilik boleh memberi pajakan kecil bagi tempoh yang melebihi tiga tahun terhadap keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah pajakannya untuk tempoh tidak melebihi 30 tahun kepada pemegang pajakan kecil yang mana hak ini turut diberikan kepada penerima pajakan kecil mana-mana tanah bermilik untuk memberi pajakan kecil kepada pihak yang lain. Ini selari dengan peruntukan undang-undang berkenaan hak pemegang-pemegang pajakan yang memperoleh hak mengkhuni eksklusif untuk tempoh yang ditetapkan termasuk faedah semua kepentingan berdaftar yang dinikmati pada masa itu bersama dengan tanah yang kepadanya ia berkaitan.

Hal ini disebut di bawah Seksyen 232 KTN 1965 sebagai perjanjian oleh pemberi pajakan dan pemberi pajakan kecil yang tersirat (dalam keadaan tiada niat yang bertentangan) dalam setiap pajakan kepada penerima pajakan. Selagi mana pemegang pajakan mematuhi dan melaksanakan peruntukan-peruntukan perjanjian pajakan tersebut secara nyata atau tersirat, dia hendaklah dan boleh memegang dan menikmati harta pajakan itu dengan aman selama tempoh yang diberikan.

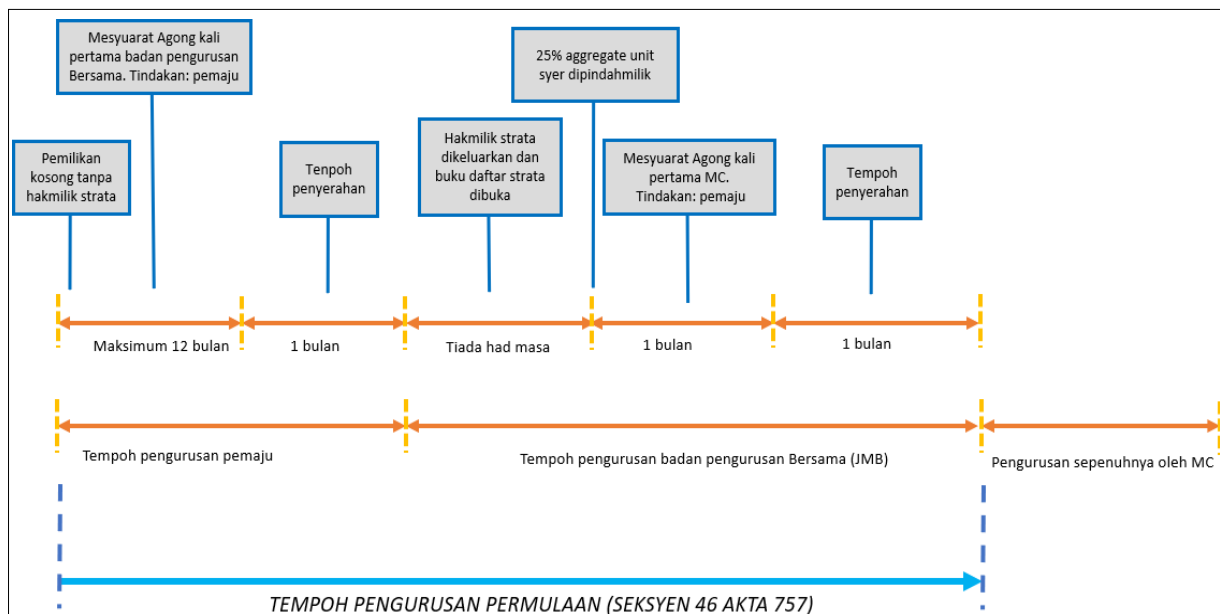
Namun demikian, hak ini tidak boleh disamakan dengan pemilikan harta tanah. Undang-undang di Malaysia memperuntukkan bahawa pegangan pajakan merupakan satu pegangan kepentingan sahaja, bukannya pemilikan harta tanah sepertimana yang dinikmati oleh pegangan hakmilik Pajakan Negeri (*leasehold*); walaupun kedua-duanya tertakluk kepada suatu tempoh pegangan. Namun demikian, merujuk kepada Seksyen 340(1) KTN 1965, pegangan hakmilik pajakan dan pegangan pajakan (di bawah Seksyen 221 KTN 1965) yang berdaftar di bawah akta tersebut adalah sama-sama merupakan hak yang tidak boleh disangkal.

Skim Strata dan Pengurusannya di Malaysia

Lazimnya, harta tanah berbilang tingkat di Malaysia dikenali sebagai skim strata yang akan dikeluarkan hakmilik strata berasingan ke atas setiap petak bangunan yang telah dipecah bahagi di bawah Akta 318. Akta ini turut memperuntukkan bahawa skim strata ini bukan sahaja merupakan suatu pembangunan harta tanah yang akan membahagikan bangunan atau tanah kepada petak-petak, malahan juga kepada petak aksesori dan harta bersama. Justeru, elemen utama pemajuan skim strata terbahagi kepada empat iaitu petak, petak aksesori, unit syer dan harta bersama.

Permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah Akta 318 ini dilakukan oleh pemilik tanah berdaftar (disebut sebagai pemilik asal di bawah Seksyen 5 Akta 318) di mana skim strata dibangunkan. Dalam kebanyakan kes di Malaysia, pemilik asal juga merupakan pemaju yang membangunkan skim-skim strata ini. Dengan kelulusan pecah bahagi bangunan tersebut, Perbadanan Pengurusan atau *Management Corporation* (MC) juga akan ditubuhkan di bawah Seksyen 17(3) Akta 318. MC merupakan pemilik harta bersama yang terdiri daripada semua pemilik petak dan merupakan penjaga dokumen hak milik keluaran bagi tanah di mana bangunan didirikan. Dalam konteks ini, harta bersama merupakan lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakukan. Selepas pindah milik petak disempurnakan, semua pemilik petak mempunyai hak untuk mengundi di Mesyuarat Agung Tahunan atau Mesyuarat Agung Luar Biasa MC; mesyuarat-mesyuarat ini diadakan bertujuan untuk memutuskan perkara berhubung pengurusan skim strata mereka menurut peruntukan perundangan di bawah Akta 757.

Akta 757 merupakan perundangan khusus yang dikuatkuasakan bermula 1 Jun 2015 bagi mengawal selia semua skim strata di Semenanjung Malaysia (Mohammad Hanieff, 2020). Akta ini bertujuan menyediakan satu panduan bagi memastikan keseragaman peraturan pengurusan dan penyenggaraan sesebuah skim strata. Akta ini dengan jelas menggariskan hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang terlibat dalam perihal pengurusan dan penyenggaraan skim strata iaitu pemaju, Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Body* (JMB) serta MC. Berdasarkan peruntukan-peruntukan di bawah Akta 757, pengurusan sepenuhnya skim strata oleh MC berlaku melalui tempoh-tempoh yang digambarkan oleh Rajah 1:



Rajah 1: Kitaran Pengurusan Skim Strata di Malaysia

Kitaran pengurusan skim strata (dalam keadaan hakmilik strata belum dikeluarkan) bermula dengan tempoh pengurusan pemaju (Seksyen 9, Akta 757) sebaik sahaja pemaju menyerahkan pemilikan kosong kepada pembeli petak. Seksyen 17(1), Akta 757 memperuntukkan pemaju akan menyerahkan tanggungjawab penyenggaraan dan pengurusan kepada JMB tidak lewat daripada 12 bulan dari tarikh penyerahan pemilikan kosong. Anggota JMB terdiri dari kalangan pembeli secara keseluruhannya serta pemaju sendiri. Seksyen 4 Akta 757 mendefinisikan

‘pembeli’ sebagai pembeli sesuatu petak dan termasuk mana-mana orang atau badan yang telah memperoleh suatu kepentingan sebagai pembeli dalam petak itu atau mana-mana orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemunya petak dalam daftar pemunya petak di bawah subseksyen 30(1) Akta 757. Manakala, ‘pembeli’ sepertimana ditakrifkan di bawah Seksyen 4 Akta 318 merupakan mana-mana orang atau badan yang membeli suatu petak atau yang mempunyai apa-apa urusan dengan suatu pemaju berkenaan dengan pemerolehan petak itu. Ini menunjukkan bahawa pemegang pajakan sebagai pihak yang memperoleh kepentingan ke atas petak hasil dari urusan pajakan persendirian bersama pemaju juga merupakan ahli JMB.

Jawatankuasa JMB akan dibentuk semasa mesyuarat kali pertama untuk menjalankan tugas pengurusan dan penyenggaraan skim strata yang dikenakan tidak lebih dari tiga tahun atau sehingga JMB dikenakan dibubarkan. Seksyen 46 Akta 757 memperuntukkan apabila sekurang-kurangnya satu perempat daripada unit syer agregat telah dipindahmilik kepada pemilik-pemilik petak (tidak termasuk pemilik asal lot tanah atau pemaju yang didaftarkan sebagai pemilik petak atau blok atau blok-blok sementara), dalam tempoh satu bulan, mesyuarat pertama bagi MC hendaklah dilaksanakan, justeru bagi mengambil alih semua urusan penyenggaraan dan pengurusan skim strata berkenaan. Tatacara pengurusan strata diberikan dengan jelas oleh Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015. MC terdiri daripada semua pemilik petak berdaftar dalam skim strata yang dikenakan yang berfungsi sebagai penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi tanah di mana bangunan strata itu dibina dan semua pemilik petak mempunyai hak untuk mengundi di mesyuarat agung tahunan dan mesyuarat agung luar biasa MC. Peruntukan ini menunjukkan bahawa keahlian di dalam sesebuah MC walau bagaimanapun hanya terhad dari kalangan pemilik petak berdaftar, tidak lagi termasuk pemegang pajakan yang memperoleh kepentingan hasil dari urusan pajakan persendirian. Keadaan ini amat berbeza dengan amalan atau perundangan strata di Australia (Seksyen 4 Strata Schemes Management Act 2015) dan Singapura (Seksyen 10A Land Titles (Strata) Act) yang dengan jelas turut mengiktiraf pemegang pajakan sebagai ahli MC.

Oleh yang demikian, dalam kes skim pajakan persendirian strata di Malaysia, pemilik asal merupakan pemilik tunggal dan juga MC tunggal kepada skim berkenaan. Seksyen 2(3) Jadual Kedua Akta 757 memperuntukkan bahawa, ‘Jika suatu perbadanan pengurusan mempunyai hanya seorang pemilik, pemilik tunggal itu boleh membuat apa-apa keputusan yang boleh dibuat oleh jawatankuasa pengurusan yang bersidang dengan sewajarnya di bawah Akta ini, dan apa-apa keputusan itu hendaklah disifatkan sebagai suatu keputusan jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu’.

Sehubungan dengan itu, kitaran pengurusan sepertimana ditunjukkan oleh Rajah 1 tidak sepenuhnya berlaku dalam keadaan wujudnya hanya seorang pemilik atau MC tunggal. Ini kerana, tidak berlakunya proses pindahmilik dari pemilik asal kepada pembeli petak kerana pembeli harta tanah di skim pajakan persendirian strata bukanlah pemilik berdaftar harta tanah strata berkenaan. Dengan ini, MC boleh terus berfungsi sepenuhnya sebaik sahaja hakmilik strata didaftarkan dan buku daftar strata dibuka bagi mengambil alih fungsi yang sebelumnya dimainkan oleh pemaju (Seksyen 55 Akta 757) atau JMB (sekiranya pemilikan kosong harta tanah diserahkan kepada pembeli sebelum hakmilik strata didaftarkan).

2. Kaedah Kajian

Temu bual telah dilaksanakan bagi mengenal pasti tahap pengetahuan dan pandangan pemegang pajakan harta tanah di skim pajakan persendirian strata dan juga ejen pengurusan harta tanah yang berkaitan terhadap isu-isu pengurusan skim pajakan persendirian strata ini. Temu bual melibatkan empat pemegang pajakan iaitu pembeli unit-unit pangsapuri di 1Medini dan Hijauan Medini serta salah satu pihak ejen pengurusan yang telah dilantik pemaju berkaitan untuk menguruskan Skim Pajakan Persendirian Strata Hijauan Medini. Jadual 1 menunjukkan senarai profil responden pembeli yang telah dikodkan seperti berikut:

Jadual 1: Profil Pembeli Yang Di Temu Bual

Profil	R1	R2	R3	R4
Kewarganegaraan	Malaysia	Malaysia	Singapura	Malaysia
Umur	60 tahun ke atas	41 – 50 tahun	60 tahun ke atas	60 tahun ke atas
Tempoh pegangan	4 – 6 tahun	4 – 6 tahun	1 – 3 tahun	Melebihi 6 tahun
Adakah pembeli tinggal di 1 Medini	Tidak	Tidak	Ya	Tidak
Adakah harta tanah disewakan	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak

Matlamat temu bual ini adalah untuk mengkaji pengetahuan responden tentang aspek pengurusan skim strata di kawasan kediaman mereka. Selain itu, turut dikenal pasti masalah atau isu yang berbangkit dalam aspek pengurusan skim pajakan persendirian strata di kajian kes.

3. Dapatan Kajian

Bahagian dapatan kajian ini merupakan data yang telah diperoleh melalui kaedah temu bual bersama responden dan dianalisis menggunakan kaedah analisis kandungan dan analisis deskriptif.

3.1 Pengurusan Skim Strata

Rajah 2 menunjukkan proses pengurusan skim strata yang merupakan peringkat terakhir dalam urusniaga pajakan persendirian ini. Proses ini bermula dari penyerahan milikan kosong oleh pemaju kepada pembeli sehingga penubuhan MC.



Rajah 2: Proses di Peringkat Pengurusan Skim Strata

Oleh kerana semua skim strata di Medini yang telah dikenal pasti dalam tempoh kajian masih belum dikeluarkan hakmilik strata, maka penubuhan JMB diperlukan oleh skim-skim strata tersebut bagi menjalankan peranan berhubung pengurusan dan penyelenggaraan skim strata. Dalam konteks ini, semua pihak iaitu pemilik tanah, pemaju dan pembeli akhir selaku pemegang pajakan merupakan ahli JMB. Ini selari dengan peruntukan seksyen 2 Akta 757. Namun, apabila hakmilik strata dikeluarkan, pemilik tanah akan menjadi pemilik dan MC

tunggal bagi setiap skim strata tersebut. Sebagai MC tunggal, pemilik tanah berhak menentukan apa-apa keputusan yang boleh dibuat oleh jawatankuasa pengurusan yang bersidang dengan sewajarnya di bawah Akta 757, dan apa-apa keputusan itu hendaklah disifatkan sebagai suatu keputusan jawatankuasa pengurusan MC itu. Peruntukan Seksyen 2(3) ini menunjukkan tiada keperluan untuk menubuhkan jawatankuasa pengurusan dalam keadaan seperti di Medini. Justeru, tidak juga menjadi keperluan untuk mesyuarat agung kali pertama MC dilakukan. Pengurusan skim-skim strata tersebut boleh terus dipindahkan kepada pemilik tanah dari JMB sebaik sahaja hakmilik strata didaftarkan.

Namun, timbul persoalan tentang hak pembeli akhir sebagai pemegang pajakan dalam pengurusan skim strata yang mereka alami kerana ketiadaan peruntukan undang-undang yang khas tentang kedudukan pemegang pajakan di dalam MC. Responden (pembeli) ada menyuarakan kebimbangan ini berikutan mereka mengharapkan pengurusan yang lebih baik dilakukan oleh penghuni skim strata sendiri. Dalam konteks ini, pengkaji berpendapat wujudnya keperluan untuk menyemak semula perundangan strata di Malaysia agar kedudukan pemegang pajakan seperti pembeli di skim pajakan persendirian strata yang dibangunkan di Medini lebih jelas di bawah undang-undang bagi menjamin kepentingan mereka.

Oleh yang demikian, satu temu bual dijalankan terhadap pembeli dan juga ejen pengurusan skim strata ini dalam mengkaji pengetahuan mereka terhadap tanggungjawab serta penglibatan mereka dalam aspek pengurusan skim strata di kawasan kediaman mereka.

3.2 Pengetahuan Tentang Aspek Pengurusan Dari Perspektif Pembeli dan Ejen Pengurusan Perspektif Pembeli

Hasil daripada temu bual yang dijalankan terhadap empat orang responden atau pembeli yang terlibat adalah sepertimana diringkaskan di dalam Jadual 2:

Jadual 2: Pengetahuan Tentang Aspek Pengurusan

Perkara	R1	R2	R3	R4
Pembeli bukan ahli MC	Tidak	Ya	Ya	Ya
Pemilik tanah adalah satu-satunya ahli MC	Tidak	Ya	Ya	Ya
Hak pembeli mengemukakan tuntutan kepada Tribunal Pengurusan Strata	Tidak	Ya	Ya	Ya
Hak untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap pihak pengurusan	Tidak	Ya	Tidak	Ya
Perihal kehadiran pembeli dalam mesyuarat pengurusan tahunan	Ya	Ya	Ya	Ya
Perihal hak mengundi dalam mesyuarat pengurusan tahunan	Ya	Ya	Ya	Ya
Perihal hak untuk membuat undang-undang kecil tambahan	Tidak	Tidak	Ya	Ya
Prosedur membuat aduan kepada pihak pengurusan	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak
Prosedur membuat aduan kepada Tribunal Pengurusan Strata	Tidak	Tidak	Tidak pasti	Tidak

Dapatan kajian di atas menunjukkan tahap pengetahuan yang pelbagai di kalangan pembeli. Ini menunjukkan terdapat banyak ruang dari aspek pengurusan skim strata yang tidak diketahui dengan jelas oleh pembeli yang memegang hak sebagai pemegang pajakan. Ini terutamanya tentang hak mereka serta prosedur untuk membuat aduan berikutan masalah yang timbul dalam pengurusan.

R3 menyuarakan ketidakpuasan hatinya terhadap kelemahan pengurusan dan penyelenggaraan skim strata yang didiaminya. R1 turut memaklumkan antara kerosakan yang sering berlaku adalah keadaan lif yang tidak berfungsi dengan baik, keretakan dan kebocoran serius terutamanya di bahagian tempat letak kereta sehingga kawasan itu ditutup dan tidak dapat digunakan hingga kini. R1 berpandangan bahawa antara punca kelemahan pengurusan dan penyelenggaraan adalah kerana sebahagian besar unit-unit pangsapuri 1Medini dibeli oleh warga asing yang tidak didiami sehingga kini. Beliau memaklumkan terdapatnya tunggakan caj penyelenggaraan yang tinggi di pangsapuri 1Medini. Kutipan sukar dibuat oleh ejen pengurusan yang dilantik berikutan para pembeli petak tinggal di luar negara dan sukar dihubungi. Rajah 3 berikut menunjukkan peti surat dipenuhi bil-bil utiliti, notis tunggakan caj penyelenggaraan dan pelbagai dokumen lain yang telah sekian lama tidak diambil oleh pembeli petak. Manakala, Rajah 4 merupakan keadaan unit pangsapuri yang tidak terurus menunjukkan ia telah sekian lama tidak berpenghuni.



Rajah 3: Peti Surat Tidak Diperiksa Oleh Pembeli Petak



Rajah 4: Keadaan Unit Harta Tanah Yang Tidak Terurus

Responden-responden menjelaskan bahawa tindakan penyelenggaraan oleh ejen pengurusan sukar diambil kerana pembeli yang menghuni di pangsapuri 1Medini adalah kumpulan minoriti di dalam persatuan penduduk jika ingin ditubuhkan untuk membantu melancarkan pengurusan dan penyelenggaraan skim strata berkenaan dari peringkat tempoh pengurusan pemaju. R3 turut menyatakan bahawa kerjasama sering sukar didapati oleh kumpulan majoriti yang lebih bersikap lepas tangan.

Kesemua responden turut menuntut agar pemilik tanah, pemaju dan pihak pengurusan yang dilantik mengambil serius terhadap kerosakan yang berlaku di 1Medini. Sehubungan itu, R2 berpandangan bahawa hak mengundi seharusnya diberikan kepada pembeli sebagai pemegang pajakan bagi menyelesaikan isu-isu pengurusan dan penyelenggaraan di 1Medini dengan lebih berkesan kerana mereka adalah pihak yang menerima kesan dari isu-isu tersebut.

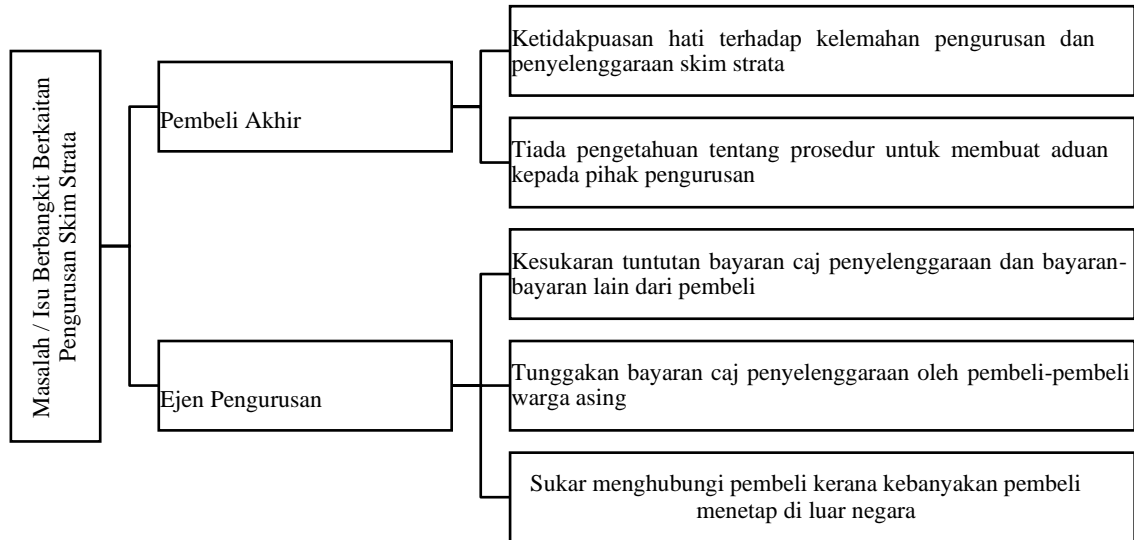
3.3 Perspektif Ejen Pengurusan

Temu bual bersama syarikat pengurusan harta tanah yang dilantik oleh pemaju bagi menguruskan skim pajakan persendirian strata Hijauan Residence telah dijalankan. Dimaklumkan bahawa pemilikan kosong kepada para pembeli telah diserahkan bermula tahun 2019. Hakmilik strata bagi Hijauan Residence juga telah didaftarkan dan sedang dalam proses pindahmilik pajakan dari pemaju kepada pembeli.

Responden yang mewakili syarikat pengurusan harta tanah yang dilantik menjelaskan bahawa buat masa ini, pengurusan skim Hijauan Residence masih di peringkat pengurusan oleh JMB dan sedang dalam proses untuk mengadakan mesyuarat tahunan kali pertama JMB. Dalam pada itu, responden turut memaklumkan bahawa penyerahan pengurusan Hijauan Residence oleh JMB kepada MC akan dibuat setelah 25% agregat unit syer telah dipindahmilik kepada pembeli akhir. Penyataan ini jelas mengelirukan dan secara tidak langsung menunjukkan bahawa pihak pengurusan yang dilantik oleh pemaju tidak memahami sepenuhnya konsep ‘pemilik tunggal’ dan ‘MC tunggal’ hasil dari urusniaga pajakan persendirian bangunan berstrata di Medini. Berdasarkan peruntukan undang-undang strata sedia ada, pindahmilik 25% agregat unit syer itu tidak akan berlaku dalam kes pembangunan skim pajakan persendirian strata di Medini kerana pemilik tanah adalah pemilik dan MC tunggal yang boleh menentukan sendiri cara pengurusan setiap skim strata yang dimilikinya (rujuk Seksyen 2(3) Jadual Kedua Akta 757).

Selain itu, responden memaklumkan bahawa sebahagian besar pembeli akhir Hijauan Residence merupakan warganegara asing yang tidak menetap di Hijauan Residence. Sepanjang pengalaman responden mengendalikan pengurusan Hijauan Residence, pihak pengurusan menghadapi masalah dari segi kutipan bayaran-bayaran yang perlu dibuat oleh para pembeli akhir. Terdapat tunggakan bayaran caj penyelenggaraan oleh pembeli-pembeli warga asing. Perkara ini berlaku terutamanya kerana pembeli tidak memahami tanggungjawab mereka sebagai pembeli harta tanah strata serta beranggapan tidak ada keperluan untuk membayar caj penyelenggaraan kerana tidak mendiami unit harta tanah tersebut. Pihak pengurusan juga sukar membuat tuntutan bayaran caj penyelenggaraan dan bayaran-bayaran lain kerana pembeli-pembeli ini sukar dihubungi berikutan menetap di luar negara.

Secara ringkasnya, Rajah 5 menunjukkan antara masalah atau isu yang berbangkit berkaitan dengan pengurusan skim strata di kawasan kajian berdasarkan kepada perspektif pembeli akhir dan ejen pengurusan.



Rajah 5: Masalah atau Isu Dalam Pengurusan Skim Pajakan Persendirian Strata

4. Kesimpulan

Umumnya, semua pihak perlu jelas bahawa dalam keadaan hakmilik strata belum didaftarkan untuk skim pajakan persendirian strata yang dikenakan, maka penubuhan JMB diperlukan oleh skim-skim strata terbabit bagi menjalankan peranan berhubung pengurusan dan penyelenggaraan skim strata. Dalam konteks ini, semua pihak iaitu pemilik tanah, pemaju dan pembeli selaku pemegang pajakan merupakan ahli JMB. Ini selari dengan peruntukan seksyen 2 Akta 757. Namun, apabila hakmilik strata dikeluarkan, pemilik tanah akan menjadi pemilik dan MC tunggal bagi setiap skim strata tersebut. Sebagai MC tunggal, pemilik tanah berhak menentukan apa-apa keputusan yang boleh dibuat oleh jawatankuasa pengurusan yang bersidang dengan sewajarnya di bawah Akta 757, dan apa-apa keputusan itu hendaklah disifatkan sebagai suatu keputusan jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan itu. Peruntukan Seksyen 2(3) Jadual Kedua Akta 757 ini menunjukkan tiada keperluan untuk menubuhkan jawatankuasa pengurusan dalam keadaan seperti di Medini. Justeru, tidak juga menjadi keperluan untuk mesyuarat agung kali pertama MC dilakukan. Pengurusan skim-skim strata tersebut boleh terus dipindahkan kepada pemilik tanah dari JMB sebaik sahaja hakmilik strata didaftarkan.

Namun, hak pembeli sebagai pemegang pajakan dalam pengurusan skim strata yang mereka diami timbul kerana ketiadaan peruntukan undang-undang yang khas tentang kedudukan pemegang pajakan di dalam MC. Hasil temu bual bersama responden (pembeli) menunjukkan bahawa mereka menyuarakan kebimbangan ini berikutan mereka mengharapkan pengurusan yang lebih baik dilakukan oleh penghuni skim strata sendiri.

Oleh yang demikian, dalam konteks ini pengkaji berpendapat wujudnya keperluan untuk menyemak semula Akta 757 sedia ada agar kedudukan pemegang pajakan di skim pajakan persendirian strata lebih jelas di bawah undang-undang bagi menjamin kepentingan mereka dan sekaligus dapat menyelesaikan masalah yang telah berbangkit seperti mana yang berlaku di kajian kes.

5. Penghargaan

Pengkaji mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada dana National Real Estate Research Coordinator (NAPREC) Rancangan Malaysia Ke-12, Institut Penilaian Negara (INSPEN), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) yang membiayai kajian ini melalui Geran NAPREC (R&D) 12/2021 dan juga kepada Universiti Teknologi Malaysia No. Vot. R.J130000.7352.4B643.

Rujukan

- Akta Hakmilik Strata 1985.
Akta Pengurusan Strata 2013.
Buang, S. (1993) Undang-undang Tanah di Malaysia. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
Building Maintenance and Strata Management Act.
Hussin, K. and Faridah, H. P. (2003) 'Apartment Law In Malaysia Buying Properties Without Title: Legal Point of View', in *International Convention on Urban Development and Management*.
Iskandar Regional Development Authority (IRDA) (2014) Garis Panduan Kebenaran Perolehan Tanah Oleh Kepentingan Asing dalam Medini 2014. Johor: IRDA.
Kanun Tanah Negara 1965.
Land Titles (Strata) Act.
Mohammad Hanieff, A. A. (2020) Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari bagi Pembangunan Berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Projek Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor (PTGJ) (n.d) Buku Panduan Pajakan Strata Medini. Johor: PTGJ.
Strata Schemes Development Act 2015.
Strata Schemes Management Act 2015.
Sukumar, G. (2010) Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 34.2 (June 2010), 365–80.
The Sun Daily (2018a) Iskandar Investment explains Medini private lease scheme. Diakses dari <https://www.thesundaily.my/archive/iskandar-investment-explains-mediniprivate-lease-scheme-DUARCH566137> pada 11 November 2020.
The Sun Daily (2018b) Buyers of project on private lease scheme in Johor sue developer. Diakses dari <https://www.thesundaily.my/archive/buyers-project-private-leasescheme-johor-sue-developer-AUARCH563025> pada 11 November 2020.
Ungku Yusoff, U. K. S. & Mohd Hosni, F. Z. (2019) Pembangunan Strata dalam Bentuk Pajakan di Medini. Dlm. Ariff, A. H., Ahmad, M. H., Samsudin, S. & Suratman, R. (Ed.), *Kompedium Tanah Johor (35-42)* Johor: PTG Johor.
Williamson, I.P. & Wallace, J. (2007) *New Roles of Land Administration Systems*. <https://www.researchgate.net/publication/228342990> diakses pada Disember 4, 2018.