

KAJIAN SEMBENA, PERANCANGAN DAN UKUR

JABATAN PENGURUSAN HARTANAH

AKTA KAWALAN SEWA: KESANNYA TERHADAP PEMBANGUNAN HARTANAH. KES KAJIAN:  
MELAKA KOTA BARU.

untuk projek yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
untuk perkenan Diprota Lanjutan Pengurusan Hartanah

DISEDIAKAN OLEH : JAMAL BIN SIKH OMAR

MAY 1990

JADUAL KANDUNGAN

MUKA SURAT

Penghargaan	i
Sinopsis	ii
Bab Satu	
=====	
Pengenalan Akta Kawalan Sewa 1966 Secara Am (Amalan di Malaysia)	1
Bab Dua	
=====	
Prinsip-prinsip Am, Polisi-polisi dan Penggunaan didalam Akta Kawalan Sewa 1966	7
(A) Prinsip-prinsip am	7
(i) Pembentukan penyewaan	8
(ii) Kepastian syarat-syarat	8
(B) Polisi Akta	9
(C) Penggunaan didalam Akta Kawalan Sewa 1966.	10
Bab Tiga	
=====	
Pembangunan Hartanah dikawasan Kajian	15
(A) Interpretasi Pembangunan	15
(B) Bandar Kota Bharu Secara Am	20
(C) Kawasan Utama Yang Akan dibuat Kajian	23
(D) Pembangunan di Kawasan Bandar Kota Bharu dan Kawasan Kajian	31
Bab Empat	
=====	
Masalah-masalah dan kesan-kesan yang diwujudkan oleh Akta Kawalan Sewa 1966 berkaitan dengan pembangunan	37
(A) Pembangunan semula Premis terkawal.	37

Bab Empat (sambungan)

=====

MUKA SURAT

=====

(B) MASALAH-MASALAH DAN KESAN-KESANNYA TERHADAP PEMBANGUNAN.	55
(i) Masalah-masalah dalam membangunkan premis terkawal.	55
(ii) Kesan-kesan yang diwujudkan oleh Akta Kawalan Sewa 1966 terhadap pembangunan.	62

Bab Lima

=====

KESIMPULAN DAN CADANGAN	70
Bibliografi	79

SINOPSIS  
=====

Kajian mengenai Akta Kawalan Sewa dari segi kewujudan-nya yang dapat mempengaruhi pembangunan sesuatu kawasan amat kurang dilakukan pada dewasa ini. Projek Tahun Akhir ini adalah merupakan satu usaha awalan ke arah itu. Ini adalah memandangkan bahawa faktor faktor kewujudan Akta Kawalan Sewa adalah tidak dapat diketepikan kerana ianya adalah merupakan elemen besar terutamanya di dalam sesebuah bandar.

Projek Tahun Akhir ini akan cuba untuk memperlihatkan kesan kesan yang diwujudkan oleh Akta ini keatas usaha dan corak pembangunan perbandaran sesebuah bandar. Kawasan kajian akan diambil keatas Bandar Kota Bharu yang mempunyai sejumlah harta kawalan sewa di bahagian Pusat bandarnya.

Projek Tahun Akhir ini dibahagikan kepada lima bab. Bab 1, merupakan tinjauan umum mengenai latartelakang sejarah Akta Kawalan Sewa dan pengenalan kepadanya secara am. Ini akan dikaitkan dengan amalan-amalan di Malaysia. Bab 2, merupakan perbincangan mengenai prinsip prinsip Am; polisi polisi dan penggunaan Akta yang mana ianya akan berkisar kepada elemen elemen penting yang tidak dapat diketepikan ketika membicarakan mengenai Akta Kawalan Sewa. Bab 3, pula adalah merupakan penelitian ke atas Kawasan Kajian iaitu Bandar Kota Bharu di sudut interpretasi pembangunan, kawasan kawasan utama kajian dan aliran pembangunan bandar Kota Bharu secara menyeluruh.

Bab 4, merupakan sintesis dari masalah-masalah dan kesan-kesan yang diwujudkan oleh Akta Kawalan Sewa berkaitan dengan pembangunan yang mana perbincangan akan ditumpukan kepada kes kes yang wujud yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta.

BAB PERTAMA  
=====

PENGENALAN AKTA KAWALAN SEWA 1966  
SECARA AM (AMALAN DI MALAYSIA)  
=====

Akta kawalan sewa adalah merupakan suatu perundangan yang telah agak lama diwujudkan di Malaysia atas tujuan untuk memelihara dan mengawal kepentingan penyewa dan keluarga mereka didalam penghunian mereka didalam sesebuah bangunan yang dikenali sebagai "premis terkawal" (Controlled Premises)<sup>1</sup>. Sebelum wujudnya suatu perundangan yang berkait dengan pengawalan sewa, terdapat undang-undang lain yang berkait dengan penyewaan yang secara tradisionalnya ditadbir melalui kaedah-kaedah kontrak dan undang-undang biasa (common law) diantara kedua-dua belah pihak yang terlibat didalam sesebuah perjanjian penyewaan.

Walau bagaimanapun, didalam keadaan tertentu, terdapat kepentingan-kepentingan kedua-dua belah pihak ini yang tidak dapat dipelihara sebaik-baiknya oleh kaedah-kaedah yang telah dinyatakan sebelum ini, (terutamanya kepentingan penyewa dan keluarga mereka) maka keperluan untuk mewujudkan suatu undang-undang khusus bagi melindungi hak-hak mereka terpaksa diwujudkan.

Keperluan kepada suatu perundangan yang mengawal kepentingan penyewa dan keluarga mereka semakin meningkat selepas berakhirnya perang Dunia Kedua dimana terdapat peningkatan permintaan terhadap premis-premis kediaman dan perniagaan. Dalam keadaan tersebut, banyak berlaku kes-kes dimana penyewa

---

1. Premis terkawal adalah merupakan premis-premis yang siap sebelum 31 Januari 1948 (Seksyen 4 (2), Akta Kawalan Sewa).