

# conference proceeding



**SIMPOSIUM  
NU SANTARA 9**

THE 9TH REGIONAL SYMPOSIUM OF THE MALAY ARCHIPELAGO  
*Revisit Islamic Civilization and Built Environment In The Malay World*

11 & 12 December 2012  
Al-Khawarizmi Lecture Hall  
UiTM(Perak)

Centre for Knowledge & Understanding of Tropical Architecture & Interior (KUTAI)  
Centre for Islamic Thought & Understanding (CITU)  
Faculty of Architecture, Planning & Surveying (FSPU)  
Universiti Teknologi MARA (Perak)  
<http://perak.uitm.edu.my/simpor9>



FSPU

## ADAKAH PEMILIKAN STRATA MERUPAKAN PEMILIKAN SEBENAR?

<sup>a</sup> Nor Azalina Yusnita Bte Abdul Rahman, <sup>b</sup> Mohd Zamri Bin Husin, <sup>c</sup> Asma Senawi

<sup>a,c</sup> Fakulti Senibina, Perancangan & Ukur, Universiti Teknologi MARA (Perak), Malaysia

<sup>b</sup> Ciplan Networks, No. 20-1, Jalan Pera A U2/A, Seksyen U2, TTDI Jaya, 40150 Shah Alam, Selangor, Malaysia

[noraz235@perak.uitm.edu.my](mailto:noraz235@perak.uitm.edu.my)

### Abstrak

Pemilikan harta tanah adalah merupakan suatu perkara penting yang perlu diberi keutamaan oleh setiap individu, antara aspek penilaian yang perlu diambil kira adalah jenis harta, kos pembelian, lokasi (risiko), kemudahan yang menyokong kepada keperluan serta aspek kemudahsampaian. Jenis harta tanah dalam konteks pemilikan di negara ini boleh dikategorikan kepada dua (2) iaitu harta bertanah (*landed property*) dan pemilikan bagi harta tanah berbilang tingkat yang juga dinamakan skim strata. Pemilikan bagi kedua-dua jenis pembangunan ini tertakluk kepada pemilikan dan perundangan yang berbeza di mana pemilikan menerusi Kanun Tanah Negara memberi hak kepada pemiliknya untuk memindahmilik, memajak, menggadai, selain itu pemilik juga berhak untuk memecah dan menyatukan sempadan dan bahagian serta berhak untuk menggunakan dan menikmati seluas ruang udara yang ada di atas permukaan tanah dan seluas mana tanah yang ada di bawah permukaan bumi. Manakala pemilikan menerusi Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS), menyediakan urusan pecah bagi bangunan dan tanah bagi harta tanah yang dikongsi. Ia melibatkan permohonan untuk pecah bahagi, pendaftaran dan pengeluaran hakmilik, menyediakan sistem untuk pengurusan skim strata selepas pengeluaran hakmilik dan juga menyediakan sistem bagi menangani ‘*disputes*’ yang dikenali sebagai ‘Lembaga Hakmilik Strata’. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji pemilikan bagi kediaman bertingkat dari aspek cirinya, pengurusan dan hak pemilik petak berbanding pemilikan harta tanah mengikut Kanun Tanah Negara.

**Kata Kunci:** skim strata; Akta Hakmilik Strata 1985; Hakmilik dan Kanun Tanah Negara

### 1. Pengenalan

Setiap orang pasti menyimpan keinginan untuk memiliki sebuah kediaman. Memiliki rumah merupakan satu keperluan dan boleh membawa kebahagiaan, ketenangan dan kesejahteraan kepada kita. Rumah merupakan satu daripada keperluan asas manusia. Oleh itu, memiliki rumah sendiri akan memenuhi satu keperluan hidup manusia.

Atas alasan itu, ada antara kita yang masih merasakan bahawa hidup ini belum lengkap lagi tidak memiliki rumah sendiri dan dari segi pemilikan rumah ianya bergantung atau mengikut kemampuan samada jenis rumah bertingkat strata atau rumah jenis bertanah seperti teres, berkembar, banglo dan sebagainya. Manakala dari segi kemampuan untuk memilih dari segi harga juga memainkan peranan samada jenis berharga tinggi, sederhana atau rendah. Namun, dalam kertas kerja ini, fokus adalah terhadap persoalan, jika individu tersebut memilih untuk memiliki rumah berstrata atau pemilikan rumah secara berpetak maka **Adakah Pemilikan Strata Tersebut Merupakan Pemilikan Yang Sebenar?**

Apabila kita menyebut pemilikan perumahan strata atau bertingkat, perhatian atau fokus kepada perundangan kita adalah terhadap Akta Hakmilik Strata 1985 atau dikenali juga dengan Akta 318 yang merupakan satu undang-undang utama yang membolehkan bangunan berbilang tingkat dipecah bahagi untuk dikeluarkan hakmilik strata ke atas petak-petak bangunan dan kemudiannya membolehkan bangunan-bangunan ini diurus dan diselenggara secara berterusan oleh suatu badan statutori dikenali sebagai perbadanan pengurusan. Akta ini mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 dan telah melalui beberapa kali pindaan. Terkini, Akta 318 telah melalui satu lagi pindaan yang berkuatkuasa pada 12 April 2007. Akta Hakmilik Strata 1985 mampu menjadi suatu instrumen undang-undang yang berdaya saing seiring dengan peredaran masa, baik dari segi pemohonan pecah bagi bangunan mahu pun dari segi penyenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata.

## 2. Definisi Pemilikan Strata

### 2.1 Definisi Pemilik Tanah dan Hakmilik Strata dalam konteks KTN, 1965

Mengikut *Salleh Buang* (1993), interpretasi atau istilah ‘pemilik’ mengikut KTN, 1965 adalah dipakai secara umum, iaitu merangkumi setiap orang atau perbadanan yang telah dibermilik oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) samada selama-lamanya (pegangan bebas) atau pajakan (pegangan sementara berjangkamasa tertentu) atau telah mendapatkan pajakan tanah rizab atau telah menerima lesen menduduki sementara (TOL) menduduki tanah kerajaan. Kepada pemilik tersebut KTN telah menjelaskan bahawa terdapat dua (2) jenis hak iaitu hak utama yang dijamin oleh undang-undang dan hak sampingan. Namun dalam konteks istilah di atas hanya refleks kepada pemilikan tanah tetapi dari segi pemilikan strata sebenarnya KTN juga mempunyai peruntukan mengenai pengeluaran hakmilik strata untuk bangunan-bangunan bertingkat seperti kompleks pejabat atau kondominium. Namun peruntukan-peruntukan dalam KTN 1965 mengenai hakmilik strata telah digantikan dengan Akta 318, iaitu Akta Hakmilik Strata 1965 yang berkuatkuasa pada 1 Jun 1985.

### 2.2 Hak Milik Strata Mengikut Akta 318, Hakmilik Strata 1985

Pada asasnya hakmilik strata menurut kuatkuasa Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318-Pindaan 2007) adalah manifestasi pecah bahagi bangunan berbilang tingkat kepada petak-petak strata dalam satu (1) lot tanah. Pecah bahagi ini bermaksud pengeluaran hakmilik berasingan yang dipanggil hakmilik strata bagi tiap-tiap petak (unit) dalam bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih. Apabila bangunan itu dipecah bahagi, hakmilik bagi tanah di atas mana bangunan itu terletak masih kekal dan tidak luput tetapi ianya akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali sebagai perbadanan pengurusan (*Management Corporation*) yang wujud secara automatik sebaik sahaja hakmilikhakmilik strata didaftarkan kepada petak-petak bangunan itu.

Menurut Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) iaitu agensi di bawah Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar mendefinisikan Hakmilik Strata sebagai:

- Hakmilik strata merupakan satu bentuk pemilikan untuk bangunan atau blok berbilang tingkat atau berbilang lapisan tanah yang dibangunkan di atas sebidang tanah berimilik. Perkataan ‘strata’ merujuk kepada unit yang dipecah bahagi pada berbilang lapisan. Skim hakmilik strata mengandungi petak-petak individu dan harta bersama yang ditadbir secara ‘self-governance’ oleh sistem perbadanan strata yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan. Petak-petak samada apartmen, kondominium, rumah Bandar, kompleks komersil, GACOS dan lain-lain ditunjukkan diatas hakmilik sebagai dippunyai oleh Pemilik Petak. Harta Bersama ditakrifkan sebagai semua di atas tanah berimilik kecuali petak dan petak aksesori seperti tanggan, bumbung, taman dan sebagainya.

Konsep ini seterusnya dikembang dan diperluaskan di bawah kuatkuasa Akta Hak Milik Strata (Pindaan 2007) Akta A 1290. Dengan mengekalkan ciri-ciri yang serupa seperti dinyatakan di bawah ini, konsep baru hakmilik strata menurut Akta ini dizahirkan melalui pendekatan-pendekatan berikut:

- pecah bahagi bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih kepada petak-petak (unit-unit dalam bangunan) yang masing-masingnya akan dipegang di bawah hakmilik strata dalam satu (1) lot tanah; atau,
- pecah bahagi bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih kepada petak-petak (unit-unit dalam bangunan) dan pecah bahagi tanah kepada petak-petak tanah (*land parcels*) yang di atas tiap-tiap petak tanah itu terdapat bangunan tidak melebihi empat (4) tingkat dan setiap petak berkenaan itu akan dipegang di bawah hakmilik strata masing-masing dalam satu (1) lot tanah yang sama.
- pecah bahagi tanah kepada petak-petak tanah (*land parcels*) yang di atas tiap-tiap petak tanah itu terdapat bangunan tidak melebihi empat (4) tingkat dan setiap petak tanah itu akan dipegang di bawah hakmilik strata masing-masing dalam satu (1) lot tanah yang sama.

### 3. Pemilikan Strata Mengikut Perundangan

#### 3.1 Latarbelakang Perundangan Hakmilik Strata

Hakmilik Strata adalah merupakan suatu hakmilik bagi bangunan-bangunan bertingkat. Konsep perumahan strata ini mula diperkenalkan pada tahun 1961 di New South Wales, Australia bagi menangani masalah perundangan bagi bangunan kediaman bertingkat dan di Malaysia, perundangan strata telah diperkenalkan pada tahun 1966 melalui Kanun Tanah Negara, 1965 (*dikenali dulu sebagai Hakmilik Subsidiri*) namun digunakan serta diwartakan secara rasmi pada 1 Jun 1985 melalui Akta 318, Akta Hakmilik Strata. Namun dalam membuat penambahbaikan terhadap perundangan perumahan ini, beberapa pindaan telah dibuat ke atas Akta 318 iaitu pada tahun 1990 dan terkini ialah pada tahun 2007. Antara negara-negara lain yang mengamalkan konsep pemilikan strata ialah seperti Canada, Singapura, Indonesia, Fiji dan Filipina. Negara-negara tersebut mempunyai asas principal perundangan yang sama tetapi berlainan dari segi definisi dan mekanisma pentadbirannya.

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) yang dipinda melalui Akta A 1290 telah dikuatkuasakan pemakaianya melalui Warta P.U.(B) 148 & 149/2007 pada 12 April 2007 di semua negeri Semenanjung Malaysia, termasuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Asas pindaan dan pengubahsuaian undang-undang hakmilik strata di bawah Akta A 1290 ini pada umumnya adalah menekankan keperluan menjadikan pengurusan hakmilik strata yang setanding dengan kehendak dan kepentingan pelanggan (*customer-focused services*) serta bermatlamatkan penambahbaikan sistem penyampaian pentadbiran tanah dalam pengurusan dan pengeluaran hakmilik strata di samping memperkemaskin praktis pengurusan *self-governance* perbadanan pengurusan skim strata.

Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS), menyediakan urusan pecah bahagi bangunan dan tanah bagi harta tanah yang dikongsi. Ia melibatkan permohonan untuk pecah bahagi, pendaftaran dan pengeluaran hakmilik, menyediakan sistem untuk pengurusan skim strata selepas pengeluaran hakmilik dan juga menyediakan sistem bagi menangani '*disputes*' yang dikenali sebagai 'Lembaga Hakmilik Strata'. Akta ini terletak di bawah bidangkuasa Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) di bawah Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar. AHS mula dikuatkuasakan pada 1 Jun 1985. Sebelum ini, permohonan untuk hakmilik individu bagi petak dalam bangunan berbilang tingkat boleh dibuat di bawah peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). Hakmilik subsidiari telah dikeluarkan bagi petak-petak tersebut.

AHS telah diwujudkan bagi menangani kelemahan dan kekurangan peruntukan di dalam KTN berkaitan pecah bahagi bangunan dan juga membantu dalam rujukan lain berkaitan pecah bahagi dan pengurusan bagi bangunan berbilang tingkat, di mana sehingga kini boleh diperolehi di pelbagai Bahagian, Bab dan Jadual dalam KTN. Walaubagaimanapun AHS mengandungi hampir semua peruntukan KTN berkaitan pecah bahagi bangunan, elemen-elemen baru dan peningkatan umum telah dilakukan kepada proses dan prosedur permohonan hakmilik strata dan pengurusan bangunan berbilang tingkat.

AHS telah dipinda sebanyak 4 kali sejak diperkenalkan iaitu pada 23 Februari 1990 (Akta A753), 2 Ogos 1996 (Akta A951), 1 Disember 2001 (Akta A1107) dan 12 April 2007 (Akta A1290). Dalam pindaan terkini, pecah bahagi tanah kepada petak tanah, petak aksesori dan harta bersama telah diperkenalkan. Pindaan ini memberi ruang kepada konsep pembangunan perumahan baru yang dikenali sebagai Skim Komuniti Berpagar (GACOS). Skim perumahan ini mengandungi harta tanah seperti banglo, rumah teres dan juga rumah berkembar yang dibina di atas satu lot dengan kemudahan harta bersama yang dikongsi seperti rumah kelab, kolam renang dan padang terbuka. Ia merupakan komuniti tertutup dengan dinding atau pagar di sekeliling kawasan perumahan dan akses keluar masuk adalah terhad.

Dalam pindaan Akta 318 (Akta A1290-Pindaan 2007) dinyatakan sebuah badan yang dikenali dengan Perbadanan Pengurusan atau '*Management Corporation*' di mana badan ini mengandungi semua orang / badan / syarikat yang didaftarkan sebagai pemilik-pemilik hakmilik strata berdaftar bagi petak-petak dalam bangunan itu. Apabila hakmilik-hakmilik strata mula-mula didaftarkan, semua hakmilik itu adalah atas nama orang / badan / syarikat yang terakhir didaftarkan sebagai pemilik tanah. Badan ini seterusnya mengambil alih daripada pemilik tanah, kewajipan dan tanggungan berkenaan tanah dan bangunan selain daripada petak-petak yang untuknya hakmilik-hakmilik strata didaftarkan. Ini bererti bahawa antara lain, badan ini bertanggungjawab ke atas pembayaran cukai berkenaan tanah, menginsurangkan bangunan itu dan menjaga kemudahan-kemudahan bersama dalam bangunan dan lot tanah itu dalam keadaan baik.

Bagi bangunan atau tanah yang akan dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata, wujud bahagian yang dinamakan harta bersama (*common property*) yang boleh digunakan oleh semua penghuni. Bangunan dan harta bersama ini perlu disenggara dan diurus dengan sempurna. Ini memerlukan pihak yang diberi kuasa dan

tanggungjawab mengendalikannya dan dana untuk membiayai kos penyenggaraan dan pengurusan ini. Bagi memastikan tanggungjawab penyenggaraan dan pengurusan dapat dilaksanakan dengan teratur dan berkesan serta untuk menjaga kepentingan semua yang terlibat secara adil, Kerajaan telah menyediakan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] dan peraturan-peraturan di bawahnya.

Namun terdapat satu Akta baru diperkenalkan khusus untuk memperkemaskan hal-hal berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama, iaitu Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663]. Akta ini mula berkuatkuasa di seluruh negeri mulai 12 April 2007. Di bawah ini diuraikan secara ringkas beberapa perkara penting mengenai perubahan dalam Akta 318 (Pindaan 2007). Antaranya ialah :

- **Hakmilik strata** merupakan hak milik hanya dikeluarkan kepada unit di dalam satu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi. Apabila hakmilik strata dikeluarkan, pemilik unit boleh melakukan beberapa urusan yang dibenarkan di bawah Kanun Tanah Negara, seperti memindah milik atau mengadai.
- Unit strata yang dibeli atau dimiliki tersebut dinamakan **petak** dan satu hakmilik strata berasingan didaftarkan dan dikeluarkan bagi setiap petak. Selain petak bagi setiap pemilik, terdapat juga apa yang dinamakan **petak aksesori** iaitu petak yang digunakan secara eksklusif oleh petak yang mana hakmilik strata itu didaftarkan. Contohnya ialah tempat letak kereta. Petak aksesori ini tidak didaftarkan sebagai satu hakmilik strata yang berasingan. Dengan itu ia tidak boleh dijual tanpa petak utamanya.
- Sebagai pembeli atau pemilik, berhak mempunyai hak penggunaan ke atas **harta bersama** iaitu tangga, laluan kecemasan, pintu masuk dan pintu keluar, koridor, lobi, lekapan dan pemasangan, lif, pelongsor sampah, tong sampah, kawasan, parit, tangki air, pembetung, paip, wayar, kabel dan saluran yang member kemudahan kepada lebih daripada satu petak, bahagian luar semua bahagian bersama bangunan, padang permainan dan kawasan rekreasi, jalan masuk, tempat letak kereta dan kawasan meletakkan kereta, ruang terbuka, kawasan landskap, tembok dan pagar, dan segala kemudahan dan pepasangan lain dan mana-mana bahagian tanah yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati bersama oleh semua penghuni.

#### 4. Mengapa Memilih Pemilikan Strata?

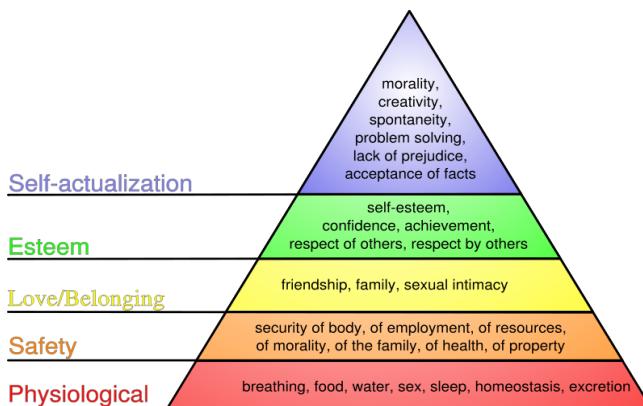
Pembangunan bandar, jika dirancang dan dikawal dengan baik dapat membantu dalam meningkatkan tahap pembangunan ekonomi sesebuah negara. Ini disebabkan tidak semua proses perbandaran meninggalkan kesan yang positif terutamanya dalam memenuhi keperluan kualiti kehidupan sosial terutama sekali dalam permasalahan pemilikan perumahan di bandar-bandar besar. Pembangunan bandar di Malaysia setakat ini sememangnya boleh dibanggakan jika dibandingkan dengan kebanyakan negara membangun yang lain. Dalam tempoh 52 tahun Merdeka sehingga tahun 2009, kita telah dapat mewujudkan prasarana lengkap dan berjaya membina suatu sistem perbandaran yang lebih baik dan teratur berbanding negara-negara sedang membangun yang lain.

Sebelum melihat secara lebih terperinci berkaitan dengan isu kertas kerja ini, mungkin boleh dilihat secara ringkas mengenai definisi perumahan di mana rumah adalah keperluan asas yang perlu ada pada setiap individu. **Abraham Maslow (1943)** di dalam teori hierarki keperluannya mengatakan ia sebagai tempat berlindung dan merupakan keperluan peringkat kedua yang mesti dicapai untuk tujuan keselamatan sebelum keperluan-keperluan dalam peringkat lebih yang tinggi dipenuhi. Rumah sebagai keperluan diri dan keluarga, merupakan sempadan fizikal yang memisahkan satu keluarga dengan keluarga yang lain. Pemisahan begini ada rasionalnya tersendiri kerana dalam kehidupan ini telah ditentukan batas-batas pergaulan di antara seorang individu dengan individu yang lain terutamanya di antara lelaki dan perempuan yang bukan dari keluarga yang sama.

#### Maslow's Hierarchy of Needs.

*Maslow believed that any individual or group is motivated by the satisfaction of a set of needs, which is determined by current circumstances. These needs, e.g. food, water, shelter, sleep, sex, need for achievement, need for power over others etc, have a hierarchy which determines the priority in which the needs should be satisfied, for maximum effect.*

<http://www.brotherhood-of-man.net/id38.htm>



Dari definisi di atas juga jelas menunjukkan kepentingan rumah sebagai satu alat kawalan di mana ia mempunyai fungsi sebagai satu tempat penginapan yang menjaga kesihatan dan keselamatan fizikal pemilik dan penghuni di dalamnya. Namun, fungsinya tidak hanya tertakluk sebagai tempat yang memberi teduhan atau kawalan dari aspek kesihatan fizikal sahaja, malahan lebih dari itu, ia juga perlu untuk pembangunan mental dan rohani orang yang mendiami di dalamnya.

Dalam pada itu, dari perspektif corak permintaan dan penawaran pemilikan perumahan secara amnya menggambarkan hubungan antara kemampuan penduduk dalam memiliki rumah jenis tersebut. Di samping itu, permintaan juga merupakan suatu keinginan semua orang untuk membeli sesuatu samada berbentuk keperluan ataupun sekadar memenuhi kehendak.

Permintaan yang berkesan akan disokong oleh kemampuan kuasa membeli di mana pembeli sanggup membayar sesuatu yang diingini dengan nilai harga yang ditawarkan. Demikian juga alam aspek perumahan, penduduk akan membuat permintaan terhadap perumahan di mana pertimbangan terhadap faktor harga rumah dan juga kemampuan untuk membayar dalam jangkamasa yang ditetapkan.

Namun begitu, dalam konteks perumahan strata, semenjak tahun kebelakangan ini di Malaysia sudah menjadi tren atau gaya terutama sekali masyarakat bandar yang memilih untuk memiliki atau membeli harta tanah yang berbentuk strata samada jenis bertenik seperti kondominium, apartment ataupun strata jenis komuniti berpagar. Pemilikan perumahan strata mendapat sambutan permintaan masyarakat bandar boleh dilihat dari aspek individu dan juga pemaju perumahan, bagi individu yang memilih untuk membeli harta tanah strata ialah kerana mereka tidak mampu untuk miliki harta tanah kediaman '*landed*' ataupun mereka lebih tertarik untuk tinggal di bandar atas alasan berdekatan dengan tempat bekerja, kemudahan dan sebagainya. Manakala bagi pemaju perumahan pula melihat pembangunan harta tanah strata sebagai faktor penjana kepada keuntungan kerana mereka dapat membina lebih banyak unit dengan rekabentuk senibina yang tipikal dan kos binaan yang lebih ekonomik.

Faktor kekurangan tanah dan nilai harta tanah yang tinggi menyebabkan pemaju perumahan beralih kepada pembangunan perumahan strata yang menawarkan pelbagai pilihan kepada pembeli dari segi keluasan, rekabentuk dalam, estetik, kemudahan, keselamatan dan sebagainya. Namun hakikat sebenarnya tidak sedari oleh pemilik perumahan strata bahawa setelah pemilikan termetrai tanggungjawab bukan sahaja terhadap premis mereka sahaja bahkan kepada pematuhan terhadap perundangan, komuniti dan sebagainya.

## 5. Adakah Pemilikan Strata Merupakan Pemilikan Sebenar?

Apabila memilih untuk pemilikan strata secara tidak langsung juga seseorang individu itu sebenarnya membeli aspek gaya hidup, lengkap dengan kemudahan serta perkhidmatan seperti sekuriti, pembersihan kawasan harta bersama, kolam renang, dewan serbaguna, taman permainan kanak-kanak dan sebagainya. Dari segi jenis pemilikan harta tanah terdapat dua (2) bahagian utama iaitu pemilikan petak-petak unit individu dan pemilikan harta bersama dengan unit-unit lain.

Sebelum membuat keputusan adalah wajar juga mengetahui apakah hak dan tanggungjawab sebenar. Kebanyakan pembeli atau pemilik strata tidak sedar apabila membeli harta tanah strata secara otomatisnya mereka menjadi ahli badan korporat yang dikenali dengan Perbadanan Pengurusan (MC). Sepertimana di bawah

perundangan Akta 318, Hakmilik Strata – Pindaan 2007, sebagai ahli perbadanan individu tersebut akan terlibat dengan obligasi, tugas, halangan dan tanggungjawab serta hak, kelayakan dan juga keistimewaan selain dari memiliki petak strata mereka sendiri. Antaranya ialah :

#### 5.1 Pengurusan Bersama (Joint Management Body)

Di Malaysia, hakmilik strata tidak dikemukakan secara terus apabila mendapat pemilikan kosong (vacant possession). Sementara menunggu hakmilik tersebut, pemaju perumahan akan tertakluk kepada Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan & Pengurusan), Akta 2007 di mana penubuhan Pengurusan Bersama (Joint Management Body-JMB) perlu ditubuhkan selepas pemilikan kosong iaitu sebelum penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC). Semua harta bersama seperti bangunan atau tanah yang akan dipecah bahagi mestilah di bawah kawalan pihak JMB (pengurusan pemaju dan pemilik strata) dalam aspek pengurusan dan penyelenggaran bangunan dan harta bersama sehingga tertubuhnya MC.

#### 5.2 Penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC)

Selepas sebulan mesyuarat penubuhan MC, JMB mestilah menyerahkan semua dokumen mengenai ‘house rules’, akaun BMF yang telah audit dan tidak diaudit, aset dan liabiliti dan semua rekod yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan dan harta bersama. Dengan itu juga JMB secara rasminya telah dibubarkan tiga (3) bulan dari tarikh mensyuarat pertama penubuhan MC.

Pemilikan atau pembelian harta tanah strata merupakan sesuatu yang berlainan dengan pembelian harta tanah biasa terutama sekali kepada mereka yang pernah menjadi penghuninya. Dalam sesetengah kes bagi mereka yang tidak pernah mengalami pengalaman dalam kehidupan strata tidak akan sedar dan fahami apa perbezaan antara kehidupan rumah strata dengan kehidupan dalam rumah biasa di mana ada peraturan yang perlu dipatuhi, perlu membayar setiap bulan sebagai satu komitmen dan kewajipan sebagai sebahagian penghuni dalam kompleks yang dikongsi bersama dengan pemilik-pemilik strata yang lain seperti harta bersama (*common property*), menjadi ahli dan sebahagian dari Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*) atau Jawatankuasa Eksekutif yang memegang portfolio tugas perlu bermesyuarat sentiasa bagi menangani pelbagai isu dan masalah dalam persekitaran mereka dan sebagainya.

Banyak persoalan yang perlu dihuraikan apabila kita telah membuat keputusan untuk memilih pemilikan strata sebagai pemilikan rumah yang sebenar. Kemampuan belanjawan atau bajet atau gaya hidup bukanlah suatu faktor yang perlu dipertimbangkan apabila bercadang untuk membeli harta tanah yang diingini. Pembelian perumahan jenis bertenjat seperti kondominium, apartmen atau pangaspuri akan menentukan hak pemilikan samada individu tersebut mempunyai tanggungjawab terhadap persatuan penduduk atau perbadanan pengurusan (*body corporate*).

#### 5.3 Perumahan Hakmilik Individu (konvensional bukan Strata)

Dalam konteks pemilikan perumahan bertanah sememangnya pemilik tanah adalah pemilik sebenarnya dan mereka bebas melakukan apa jua tindakan selagi tidak bercanggah dengan peraturan dan kehendak PBT. Sebagai contoh, mereka boleh menjual harta tanah tersebut pada bila-bila masa dirasakan perlu, boleh memilih untuk disewakan kepada sesiapa saja dan mereka bebas seseka hati pada bila-bila masa untuk menukar ganti warna rumah kediaman mereka dan sebagainya. Perumahan secara hakmilik individu merupakan suatu bentuk pemilikan yang paling mudah dan ideal dari aspek pemilikan harta tanah, hakikatnya seluruh harta tanah tersebut adalah milik mereka dan di bawah tanggungjawab pemiliknya. Sebagai pemilik individu, secara tersendiri tertakluk kepada pembayaran cukai samada cukai pintu atau cukai tanah kepada pihak berkuasa bagi perkhidmatan yang diperlukan oleh masyarakat seperti bekalan air, elektrik, pembuangan sisa pepejal dan juga mungkin untuk penambahbaikan serta penyelenggaraan harta tanah dan sebagainya. Apabila membeli harta tanah jenis ini, individu yang berkepentingan akan diberikan hakmilik bagi harta tanah tersebut dan pemilikan mutlak didaftarkan dengan Pejabat Pentadbir Tanah (PTD) atau Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG).

#### 5.4 Perumahan Hakmilik Strata (Berpetak)

Di Malaysia, dalam kebanyakan pembelian harta tanah perumahan seperti pangaspuri, rumah Bandar, apartmen dan kondominium serta perumahan berkonsepkan komuniti berpagar adalah tertakluk kepada hakmilik strata di bawah Akta Hakmilik Strata, 1985 (Pindaan 2007). Dalam ertikata lain, setiap individu dengan pemilikan strata memiliki

lebih dari ruang atau diperuntukkan untuk mereka sendiri (*living space*) di mana pemiliknya juga memiliki atau berkongsi harta bersama (*common property*).

Pemilik strata hanya mempunyai pemilikan mutlak terhadap kawasan yang bersempadan dengan dinding (tengah dinding) dengan unit atau petak lain, lantai dan siling termasuk berkongsi harta bersama seperti mana yang kuota diperuntukkan dalam strata. Kuota dalam hakmilik strata ialah keluasan lantai unit berbanding dengan keluasan lantai unit-unit lain dalam kawasan perumahan tersebut yang ditunjukkan dalam bentuk peratusan.

Dalam sesetengah kes juga, di mana Jawatankuasa MC membuat keputusan melantik agen atau firma hartanah professional untuk mengurus atau membantu mereka dalam mengendalikan urusan sehari-hari dalam kompleks tersebut dengan mengenakan fi atau bayaran perkhidmatan dalam urusan-urusan termasuklah seperti berikut :

- Menjalankan pungutan bayaran fi penyelenggaraan setiap bulan;
- Membuat bayaran cukai dan caj perkhidmatan kepada pihak berkuasa tempatan;
- Menjelaskan bayaran Premium insuran kompleks tersebut;
- Mengatur dan menganjurkan mesyuarat rasmi atau mesyuarat tahunan dengan Jawatankuasa dan memaklumkan kepada mesyuarat tersebut kepada semua penghuni;
- Memastikan pemilik dan jawatankuasa MC mematuhi perundangan yang terkandung dalam Akta Hakmilik Strata, 1985 (Pindaan 2007); dan
- Memastikan pemilik atau penyewa mematuhi keperluan peraturan Jawatankuasa MC
- MC akan melulus serta menyediakan akaun tahunan dan prospektif pembeli dengan salinan peraturan dan pelan kompleks tersebut.

#### 5.5 *Hak terhadap Penggunaan Kawasan Eksklusif (Rights to exclusive-use areas)*

Sebagai penghuni perumahan strata, hak-hak kepentingan terhadap penggunaan kawasan ekslusif mestilah jelas kerana individu tersebut sebenarnya membayar untuk kos penyelenggaraan kawasan tersebut. Dalam ertikata lain, dalam sesuatu keadaan kos tambahan perlu dibayar melebihi apa yang sepatutnya di bayar berbanding dengan penghuni lain yang tidak mempunyai hak-hak eksklusif tersebut. Namun begitu, bagi pemilik strata yang diberikan kebenaran menggunakan hak eksklusif dan menikmati penggunaan secara mutlak, namun kawasan tersebut masih kekal sebagai sebahagian dari harta bersama (*common property*) dan bukannya menjadi hakmilik individu.

Pemilik telah terikat secara mutlak mengenai syarat-syarat penggunaan hak eksklusif. Sebagai contohnya, keadaan di mana terdapat lebihan jumlah tempat letak kereta (TLK) disediakan dalam sesebuah premis kediaman strata, namun pemilik strata tersebut tidak secara otomatisnya layak memiliki TLK tadi, hanya badan korporat sahaja yang boleh menentukan unit-unit TLK tersebut dari segi pemilikannya. Ini juga bererti bahawa pemilik strata juga tidak berhak untuk menjual atau membuat pindah milik unit TLK tanpa kebenaran badan korporat.

#### 5.6 *Mengapa Hakmilik Strata Penting?*

Hakmilik Strata merupakan salah satu struktur pemilikan dan kawalan ke atas harta dan digunakan dalam pecah bahagi bangunan-bangunan atau kompleks seperti bangunan-bangunan tinggi, rumah bandar, pangaspuri, apartmen, kondominium dan bangunan-bangunan komersil. Bentuk hakmilik ini membolehkan pemilik atau pemilik unit individu mempunyai kawalan terhadap ruang yang mereka duduki manakala tanah dan harta bersama akan dikawal oleh Perbadanan Pengurusan (MC) atau Jawatankuasa Penduduk.

Dari perspektif pihak kerajaan, MC hanyalah sebuah badan di mana hanya bertanggungjawab terhadap perkara-perkara yang berkaitan dengan perundangan atau jawatankuasa sahaja. Manakala dari perspektif pemilik strata pula, MC kebiasaan mengambil tanggungjawab bagi kerja-kerja penyelenggaraan harta bersama, insuran, pengurusan dan mediator antara penduduk.

#### 5.7 *Masalah-Masalah Pemegang Hakmilik Strata dan Penyelesaian Melalui Pindaan Akta terkini*

Semenjak kebelakangan ini, pihak berkuasa telah mengarahkan kepada semua pemaju perumahan supaya membuat bayaran cukai tanah bagi hakmilik induk (master title) sebelum apa-apa pendaftaran hakmilik petak atau yang berkaitan dengannya bagi pemilikan strata. Sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat di Malaysia samada memiliki hartanah bertanah (*landed*) ataupun strata. Hakmilik biasa bagi hartanah bertanah dikemukakan oleh pihak

berkuasa yang terbabit di bawah Kanun Tanah Negara, 1965 (KTN) atau Akta Hakmilik Strata (AHS), 1985 (Akta 318-Pindaan 2007) bagi dokumen hakmilik strata.

Jenis Hartanah Strata Merupakan Petak-Petak Dalam Hartanah Dalam Sebuah Bangunan Yang Telah Dipecahbahagikan Dalam Bentuk Petak Yang Berasingan Seperti Pejabat, Petak Atau Unit Komersil Dalam Kompleks, Apartmen, Flat, Kondominium Dan Rumah Berbandung (Townhouses). Apabila Hakmilik Strata Dikeluarkan, Hakmilik Induk Bagi Tanah Yang Dibangunkan Dengan Bangunan Bertingkat Tersebut Akan Didafarkan Atas Nama Pemaju Perumahan Atau Projek Ataupun Jika Pendaftaran Strata Telah Dibuat Atas Nama Perbadanan Pengurusan (MC). Dalam Kes Ini, Apa Yang Harus Difahami Ialah Bahawa Semua Hakmilik Induk Yang Dikeluarkan Oleh Pihak Berkua Negeri Adalah Di Bawah KTN Dan Bukan Di Bawah AHS. Namun Demikian, Dalam Konteks Pemilikan Strata Terdapat Beberapa Permasalahan Yang Biasa Dihadapi Oleh Pemilik Strata Namun Tidak Dihadapi Oleh Pemegang Hakmilik Bertanah Atau Hakmilik Biasa.

## KESIMPULAN

Kita lihat manusia hari ini di kejiranan strata, mereka terlalu sibuk dengan tugas atau urusan masing-masing tanpa mengambil peduli siapakah jiran-jiran sekeliling mereka sehingga memisahkan dirinya dari jiran sebelah dan hidup sendiri tanpa mempedulikan orang lain. Tidak terkecuali juga dalam konteks kehidupan sebenar di kawasan perumahan strata samada jenis pangsa, apartment atau kondominium kerana sebaiknya mestilah kita kembali kepada sunnah Rasulullah dan ajaran Islam dalam menghidupkan masyarakat Islam dengan mengamalkan sunnah yang sudah semakin dilupakan iaitu menghidupkan semangat kejiranan.

Disebut oleh baginda Rasulullah s.a.w. bahawa memiliki jiran yang baik termasuk salah satu di antara tanda-tanda kebahagiaan dan memperolehi jiran yang jahat dan tidak baik termasuk tanda keburukan dan derita. Islam merupakan agama yang sempurna dan lengkap dengan segala pertunjuk dalam pelbagai perkara termasuk dalam soal kemasyarakatan.

Manusia secara fitrah hidup bermasyarakat dan berkelompok kerana setiap orang harus saling memerlukan di antara satu sama lain dalam menjalani kehidupan. Tidak mungkin seorang manusia boleh hidup seorang diri tanpa perlu berurusan dengan orang lain selama dia tinggal dalam sebuah masyarakat. Memiliki tempat tinggal termasuk di antara salah satu rezeki dan nikmat kerana padanya manusia tinggal dan huni serta menetap untuk melindungi diri dan meneruskan kehidupan dengan teratur dan selesa. Tempat tinggal itu berbeza-beza menurut situasi dan keadaan seseorang ada yang mampu memiliki rumah yang mewah dan selesa dan ada yang hanya sekadar mampu menghuni rumah teres atau pangsa dan rumah beratapkan zink dan diperbuat dari kayu dan papan. Walaubagaimana sekalipun keadaan penempatan seseorang itu maka sudah menjadi lumrah dia tidak akan berseorangan sebaliknya pasti memiliki jiran baik bagaimana jenis keadaan rumah penempatannya.

## RUJUKAN

Asiah Abdul Rahim 2008, *Housing from Islamic Perspective*, IIUM Press, International Islamic University.

Strata Title Act 1985 (Act 318)- 1985, International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS 2001, Strata Title Act 1985 (Act 318)- Amended 2001, International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS 2007, Strata Title Act 1985 (Act 318)- Amended 2007, International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS 2000, National Land Code & Regulations-NLC 1965, Act 56 (*Kanun Tanah Negara, KTN 1965*), International Law Book Services (ILBS), KL

ILBS Housing Developers (Control And Licensing) (Amendment) Act 2006, International Law Book Services.

Property and Trust Law – Suppl.2 (July 2002)- *Ownership in General* – Nota Kuliah 2009

C G Van Der Merwe 1992, *Is Sectional Ownership True Ownership?* Nota Kuliah 2009

Salleh Buang, 1993, *Undang-Undang Tanah di Malaysia*, Dewan Bahasa dan Pustaka Malaysia.

**The 9<sup>th</sup> Regional Symposium of The Malay Archipelago 2012 (SIMPOSIUM NUSANTARA 9 2012)**  
11-12 December 2012, Perak, MALAYSIA

<http://www.strataman.com.au/buying.html>, 23 September 2009

The Sun, 23<sup>rd</sup> March 2007, Law & Realty: problems faced by owners of strata title properties,— oleh Nicole Tan and Sumathi Murugiah.

Kenyataan Akhbar - <http://www.rehda.com/posts/061129.html>

The Star, 25/05/2002, Why strata titles are important, [www.hba.org.my/news/2002/502/why\\_strata.htm](http://www.hba.org.my/news/2002/502/why_strata.htm)

Factors Contributed To The Problems In Managing High-Rise Residential Building In Malaysia (Artikel)  
[http://www1.intproperties.com/articles.php?subaction=showfull&id=1188204971&archive=&start\\_from=&ucat=4&](http://www1.intproperties.com/articles.php?subaction=showfull&id=1188204971&archive=&start_from=&ucat=4&)