

BAB 1

Pengenalan kepada Skim Strata

Salfarina Samsudin dan Ainur Zaireen Zainudin

1.1 PENGENALAN

Secara umum, 'strata' ditakrifkan sebagai lapisan. Dalam konteks pembinaan harta tanah, bangunan strata dirujuk sebagai bangunan yang berbilang tingkat. Pembinaan bangunan berbilang tingkat bukanlah sesuatu yang baharu di Malaysia. Perkembangannya di negara ini didorong antaranya oleh faktor pembangunan pesat di kawasan-kawasan bandar yang mencetuskan migrasi penduduk luar bandar ke bandar. Situasi ini telah meningkatkan populasi bandar sekali gus menyebabkan permintaan ke atas tanah semakin tinggi. Oleh kerana kesediaan tanah di bandar terhad, maka pembinaan bangunan berbilang tingkat terutamanya untuk tujuan kediaman menjadi alternatif terbaik untuk memenuhi keperluan perumahan di bandar. Azman (2017) melaporkan bahawa daripada keseluruhan 28.3 juta penduduk di Malaysia, 20 juta adalah penduduk bandar dan daripada jumlah itu pula, kira-kira 30 peratus atau enam juta orang tinggal dalam 1.4 juta petak (*parcel*) strata.

Pertumbuhan bangunan-bangunan berbilang tingkat yang mendadak di bandar menuntut kepada bentuk pemilikan harta tanah yang lebih terjamin. Ia penting bagi membolehkan harta tanah diurusniagakan selain sebagai satu jaminan hak yang tidak boleh disangkal di bawah undang-undang. Bentuk pemilikan yang jelas dan terjamin juga akan dapat membantu merancakkan lagi industri pembinaan harta tanah negara. Sehubungan itu, konsep pemilikan harta tanah strata telah

diperkenalkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965) dengan mengguna pakai model *New South Wales Conveyancing (Strata Titles) Act 1961*, Australia (Mahmood, 2017). Peruntukan di dalam KTN 1965 pada ketika itu membolehkan bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih dipecah bahagi kepada petak dengan pengeluaran hakmilik subsidiari ke atas setiap petak yang telah dipecah bahagi tersebut. Namun, dengan pembangunan pesat perumahan pada era 1980-an dipengaruhi oleh kemajuan teknologi dalam industri pembinaan dan revolusi seni bina, didapati peruntukan berhubung hakmilik subsidiari di dalam KTN 1965 tidak lagi memadai (Choon et al., 2016). Sehubungan itu, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) diwujudkan bagi memudahkan proses pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak dan pelupusan hak milik-hak milik dan bagi maksud yang sama (Azman, 2017). Akta ini telah diseragamkan dalam Negeri-negeri iaitu Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan.

1.2 PRINSIP PEMILIKAN HARTA TANAH BERBILANG TINGKAT

Terdapat pelbagai sistem pemilikan harta tanah yang berbeza bagi harta tanah berstrata dengan berbilang pemilik (*multi-owned*) di seluruh dunia. Perbezaan ini berlaku berikutan terdapatnya kepelbagaian undang-undang harta tanah dalam menangani proses pecah bahagi bangunan dan pengurusan kolektifnya. Easthope, Nouwelant & Thompson (2020) mengkategorikan sistem-sistem pemilikan ini kepada dua jenis iaitu sistem unitari dan sistem dualistik. Menurut mereka, setiap pemilik unit sesebuah pangsapuri dalam sistem pemilikan unitari adalah

pemilik bersama dalam syer yang tidak dipecah bahagi ke atas tanah serta semua bahagian bangunan pangsapuri tersebut. Ini bermakna, setiap pemilik unit hanya mempunyai hak eksklusif bagi menggunakan unit individunya, namun tidak memilikinya. Koperasi perumahan atau *housing cooperatives* di Amerika Syarikat adalah contoh mekanisme bagi sistem unitari ini. Saegert dan Benítez (2005) menyifatkan koperasi perumahan sebagai satu mekanisme yang sesuai untuk menyediakan rumah mampu milik berikutan keupayaannya membendung spekulasi melalui had penjualan semula sesebuah unit oleh ahlinya. Mekanisme ini muncul di Amerika Syarikat sejak berakhirnya Perang Dunia Pertama. Selepas Perang Dunia Kedua, ia turut menjadi pilihan di bandar-bandar di Sweden dan India bagi menyelesaikan pelbagai krisis perumahan seperti menguruskan penempatan setinggian di bandar-bandar (Sukumar, 2010). Menurut Sukumar lagi, koperasi perumahan wujud dalam pelbagai bentuk. Walau bagaimanapun, kesemuanya adalah berasaskan kepada sistem pemilikan dan pengurusan kolektif.

Hakmilik Syarikat atau *Company Title* adalah satu lagi jenis mekanisme pemilikan di bawah sistem unitari. Ia diamalkan di New South Wales, Australia sebelum mereka beralih sepenuhnya kepada hakmilik strata (Hussain, 1999). Di bawah hakmilik syarikat, syarikat (iaitu syarikat swasta yang diperbadankan) merupakan pemilik tanah serta bangunannya, manakala pembeli sesebuah unit rumah di dalam bangunan tersebut merupakan pemegang syer syarikat. Syarikat akan memberikan setiap pemegang syer suatu pajakan atau suatu lesen pendudukan eksklusif yang memberikan hak eksklusif bagi menggunakan unit individunya. Setiap pemegang syer ini diatur oleh *Memorandum and Articles* syarikat, dengan demikian mereka tertakluk kepada Akta Syarikat di negara itu. Contoh lain mekanisme hakmilik syarikat ini ialah *Finnish asunto-osakeyhtio*