

BAB 10

**Guna Pakai Kaedah Penamatan  
Skim Strata dalam  
Pembangunan Semula Harta  
Tanah**

*Zafrah Ab. Muin, Khadijah Husin, Farin Ain Ismail Kassim, dan  
Maryanti Mohd Raid*

**10.1 PENGENALAN**

Pada masa kini, pembangunan pambandaran yang pesat telah menggalakkan ramai pemaju untuk membina lebih banyak harta tanah berstrata bagi menampung kepadatan penduduk di kawasan bandar. Hal ini telah menyebabkan harta tanah berstrata yang lebih awal dibina telah banyak dikosongkan dan menjadi semakin usang akibat tidak diselenggara dengan baik serta terdapat penduduknya berpindah ke kawasan pembangunan yang menawarkan kemudahan dan suasana yang lebih praktikal dan memenuhi cita rasa.

Konsep pembangunan bandar lestari yang menjurus kepada idea kebolehunian bandar adalah merupakan salah satu isu dalam pengurusan bandar. Pelaksanaan konsep ini dilihat memerlukan usaha ke arah pembangunan penempatan yang terancang dan berterusan terutama di kawasan-kawasan bandar. Justeru, penambahbaikan perancangan dan pengurusan bandar yang lebih sistematik adalah disarankan bagi memastikan kawasan bandar lestari dapat diwujudkan dan berdaya tahan.

Melalui aspirasi Malaysia untuk menjadi sebuah negara maju, kawasan bandar terutamanya perlu menarik untuk didiami dengan menyediakan perumahan dan perkhidmatan yang berkualiti. Walaubagaimanapun, bagi merealisasikan aspirasi tersebut, Malaysia berdepan dengan cabaran termasuk pertambahan penduduk bandar yang pesat. Dalam hubungan ini, keperluan ke arah pembangunan semula yang melibatkan harta tanah berstrata perlu dilaksanakan dengan melihat kepada aspek penamatan skim strata. Penamatan skim strata ini merupakan satu kaedah yang perlu dicadangkan sebagai salah satu inisiatif dalam pembangunan semula di kawasan bandar. Perkara ini penting bagi memastikan bangunan-bangunan strata lama atau terbengkalai yang tidak mampu lagi berfungsi dengan baik, dapat dirobohkan dan dibangunkan semula.

Sehubungan dengan itu, bab ini akan menengahkan isu ini dengan membincangkan keperluan guna pakai kaedah penamatan skim strata dalam membangunkan semula harta tanah. Konteks ini penting untuk didalami bagi melihat keupayaan pelaksanaan penamatan skim strata dalam memperkasakan konsep pembangunan mampan di Malaysia sekali gus mengambil kira keperluan semua pihak berkepentingan di samping menjaga keharmonian rakyat dan negara.

## **10.2 SKIM STRATA**

Pembangunan ekonomi dan penstrukturan sosial selepas merdeka telah menggalakkan migrasi penduduk dari kawasan pendalaman ke kawasan bandar. Situasi ini telah menyebabkan wujud keperluan yang mendadak untuk pembangunan perumahan dan infrastruktur. Bagi menampung keperluan tersebut, pihak kerajaan secara proaktif telah menyediakan

langkah dengan mendirikan bangunan berbilang tingkat. Hal ini secara tidak langsung telah mengakibatkan keperluan untuk mewujudkan suatu akta berhubung hak milik strata yang dikenali sebagai Akta Hakmilik Strata 1985. Akta ini telah diperkenalkan pada 01 Jun 1985 sebagai suatu perundangan khusus untuk pemilikan strata bagi bangunan berbilang tingkat yang menumpukan kepada konsep pemilikan hartanah berstrata termasuk pemilik bangunan sementara, petak aksesori, peruntukan undang-undang berkenaan bangunan kos rendah dan lain-lain.

Berdasarkan Rancangan Fizikal Negara Ke-3, jumlah penduduk Malaysia adalah dianggarkan berjumlah 46.1 juta pada tahun 2040 di mana 85% daripadanya dijangka akan tinggal di kawasan bandar. Secara dasarnya, tahap urbanisasi yang tinggi ini telah mewujudkan keperluan untuk melakukan pembangunan semula di kawasan bandar sedia ada berdasarkan kepada beberapa faktor seperti peningkatan jumlah bangunan lama yang semakin usang dan tidak lagi memenuhi piawaian semasa, sumber tanah terutama di bandar-bandar utama semakin terhad, keperluan bagi mengoptimumkan guna tanah serta keperluan untuk mengekalkan dan meningkatkan daya saing bandar.

Ringkasnya, isu pembangunan semula dalam kawasan bandar sedia ada ini telah secara langsung menyebabkan permintaan untuk pembangunan berstrata semakin meningkat malah telah menyebabkan wujudnya cadangan untuk membangunkan semula skim strata sedia ada. Ini kerana pembangunan skim strata dilihat sebagai alternatif yang lebih praktikal berbanding pembangunan konvensional demi merealisasikan dasar pembangunan negara bagi menampung populasi yang semakin bertambah dan memastikan kawasan bandar berdaya tahan dan lestari.