

**PEMBANGUNAN SKIM
STRATA DI MALAYSIA
PERATURAN, AMALAN DAN CABARAN**

PEMBANGUNAN SKIM STRATA DI MALAYSIA PERATURAN, AMALAN DAN CABARAN

EDITOR

**SALFARINA SAMSUDIN
AINUR ZAIREEN ZAINUDIN**



www.penerbit.utm.my

2024

First Edition 2024

© SALFARINA SAMUDIN & AINUR ZAIREEN ZAINUDIN 2024

Hak cipta terpelihara. Tiada dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian artikel, ilustrasi, dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan cara apa jua sama ada dengan cara elektronik, fotokopi, mekanikal, atau cara lain sebelum mendapat izin bertulis daripada Timbalan Naib Canselor (Penyelidikan & Inovasi), Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim, Malaysia. Perundingan tertakluk kepada perkiraan royalti atau honorarium.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical including photocopying, recording, or any information storage and retrieval system, without permission in writing from Deputy Vice-Chancellor (Research & Innovation), Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor Darul Ta'zim, Malaysia. Negotiation is subject to royalty or honorarium estimation.

Editor: **SALFARINA SAMUDIN & AINUR ZAIREEN ZAINUDIN**

Editor Penyelaras / *Acquisition Editor*: **MAZLAN SAID**

Pereka Kulit / *Cover Designer*: **NUR'ATIQA AH ARSHAD**

Diatur huruf oleh / *Typeset by*:

SALFARINA SAMUDIN & AINUR ZAIREEN ZAINUDIN

Fakulti Alam Bina dan Ukur

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

81310 UTM Johor Bahru

Johor Darul Ta'zim, MALAYSIA

Diterbitkan di Malaysia oleh:

PENERBIT UTM PRESS

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

81310 UTM Johor Bahru

Johor Darul Ta'zim, MALAYSIA

(PENERBIT UTM ahli MAJLIS PENERBITAN

ILMIAH MALAYSIA–MAPIM dan MABOPA

dengan no. keahlian 9101)

Dicetak di Malaysia oleh:

JASAMAX ENTERPRISE

No. 16, Jalan Kebudayaan 2,

Taman Universiti

81300 Skudai, Johor, MALAYSIA



Cataloguing-in-Publication Data

Perpustakaan Negara Malaysia

A catalogue record for this book is available from the
National Library of Malaysia

ISBN 978-983-52-2004-3

Kandungan

<i>Penyumbang</i>		<i>ix</i>
<i>Prakata</i>		<i>xi</i>
Bab 1	Pengenalan kepada Skim Strata	1
	<i>Salfarina Samsudin dan Ainur Zaireen Zainudin</i>	
Bab 2	Cabaran Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Akta A1450	13
	<i>Khor Ting Shen, Ainur Zaireen Zainudin, dan Robiah Suratman</i>	
Bab 3	Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas di Perak	33
	<i>Salfarina Samsudin, Nurulashikin Suid, dan Nurul Sal Shabila Izanda</i>	
Bab 4	Pembangunan Skim Strata Sebagai Pangsapuri Perkhidmatan dari Perspektif Pembeli	61
	<i>Ariyanti Murni Salleh, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria, Aminah Mohsin, dan Norhidayah Md. Yunus</i>	

Bab 5	Keperluan Penambahbaikan Garis Panduan Kiraan Cukai Petak bagi Pangsapuri Perkhidmatan	83
	<i>Nazrul Shukri Ali dan Norhidayah Md. Yunus</i>	
Bab 6	Persepsi Penghuni Terhadap Keperluan Elemen Reka Bentuk Keselamatan Kanak-kanak di Kediaman Berbilang Tingkat	99
	<i>Sitiayu Zubaidah Yusuf, Muhammad Uzair Azizan, dan Salfarina Samsudin</i>	
Bab 7	Kesesuaian Reka Bentuk Tempat Letak Kereta di Kediaman Bertingkat	119
	<i>Aminah Mohsin, Ahmad Kamil P'zzuddin Mohd Hussein, dan Nur Berahim</i>	
Bab 8	Sistem Maklumat Pengurusan Strata	143
	<i>Abd Halim Hamzah dan Fatin Afiqah Md Azmi</i>	
Bab 9	Tahap Kesedaran Pemilik Petak Terhadap Bidang Kuasa Tuntutan ke Tribunal Pengurusan Strata	163
	<i>Salfarina Samsudin, Wong Siew Li, Fatin Afiqah Md Azmi, dan Nurul Sal Shabila Izanda</i>	

Bab 10	Guna Pakai Kaedah Penamatan Skim Strata dalam Pembangunan Semula Harta Tanah	181
	<i>Zafirah Ab. Muin, Khadijah Husin, Farin Ain Ismail Kassim, dan Maryanti Mohd Raid</i>	
Indeks		195

Penyumbang

Abdul Halim Hamzah *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Ahmad Kamil P'zzuddin Mohd Hussein *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Ainur Zaireen Zainudin *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Aminah Mohsin *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Ariyanti Murni Salleh *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Farin Ain Ismail Kassim *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Fatin Afiqah Md Azmi *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Khadijah Husin *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Khor Ting Shen *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Maryanti Mohd Raid *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Muhammad Uzair Azizan *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Nazrul Shukri Ali *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Norhidayah Md. Yunus *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Nur Berahim *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Nurul Sal Shabila Izanda *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Nurulashikin Suid *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi
Malaysia, Johor Bahru*

Robiah Suratman *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi
Malaysia, Johor Bahru*

Salfarina Samsudin *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi
Malaysia, Johor Bahru*

Siti Radiaton Adawiyah Zakaria *Fakulti Alam Bina dan Ukur,
Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Sitiayu Zubaidah Yusuf *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti
Teknologi Malaysia, Johor Bahru*

Wong Siew Li *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia,
Johor Bahru*

Zafirah Ab. Muin *Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi
Malaysia, Johor Bahru*

Prakata

Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang Alhamdulillah, jutaan kesyukuran kami panjatkan ke hadrat Ilahi kerana dengan rahmat-Nya, hasrat untuk menerbitkan kompilasi penyelidikan pembangunan strata dapat direalisasikan dengan keizininannya. Naskah *Pembangunan Skim Strata di Malaysia: Peraturan, Amalan dan Cabaran* ini dihasilkan bagi tujuan menyingkap realiti pembangunan berstrata dalam konteks yang mencakupi aspek perundangan yang terpakai, pelaksanaannya di lapangan dan cabaran yang dihadapi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dalam mendepani isu-isu sejagat.

Naskah ini mengandungi 10 bab yang dimulakan dengan memperkenalkan skim strata dalam bab pertama. Pada bab kedua dan ketiga, naskah ini mengupas isu pengeluaran hak milik strata sebagaimana pindaan terkini dan juga isu pengeluaran hak milik strata kategori bangunan khas. Seterusnya, pada bab keempat diketengahkan kajian berkaitan pembangunan pangsapuri perkhidmatan sebagai salah satu kategori skim strata. Bab kelima pula membincangkan isu penguatkuasaan dan pelaksanaan cukai petak. Manakala bab keenam dan bab ketujuh masing-masing membincangkan isu reka bentuk bangunan bertingkat dengan keselamatan kanak-kanak dan juga reka bentuk tempat letak kereta dengan menggunakan teknologi. Pada bab lapan dibincangkan isu-isu pengurusan bangunan strata secara manual dan bab sembilan membincangkan berkaitan peranan Tribunal Pengurusan Strata. Bab terakhir pada penulisan ini mengetengahkan tatacara penamatan skim strata mengikut peruntukan perundangan yang terpakai.

Tahap pembandaran Malaysia dan kepadatan penduduk telah mendorong lebih banyak pembangunan bertingkat terutamanya dalam kawasan yang padat. Pembangunan skim strata telah menjadi pilihan utama di kebanyakan kawasan-kawasan tumpuan seperti Lembah Klang. Oleh yang demikian, penerbitan naskah ini adalah sememangnya bertepatan dengan keadaan semasa yang mana ianya bersesuaian sebagai bacaan umum mahupun teks rujukan. Dengan adanya kompilasi penulisan hasil penyelidikan ini diharap bukan sahaja dapat menyuburkan budaya perkongsian ilmu dan seterusnya membantu pihak-pihak yang berkepentingan menambah pengetahuan dalam proses pembangunan skim strata dan aspek pengurusannya.

Justeru, kami dengan penuh yakin dan memberi komitmen mendalam bahawa penerbitan ini bukan sekadar satu sumber rujukan, tetapi juga satu dokumen yang boleh memainkan peranan penting dalam berkongsi pengetahuan dan pengalaman di kalangan warga skim strata. Dengan memahami ciri-ciri bangunan yang mereka miliki atau diami melalui naskah ini, kami berharap agar individu dalam komuniti ini dapat meningkatkan kesedaran mereka terhadap faktor-faktor keselamatan, pemeliharaan, perundangan, dan pembangunan yang relevan.

Kami juga mengharapkan agar penerbitan ini mampu menjadi sumber inspirasi kepada pembuat dasar dan pengelola pembangunan skim strata. Dengan pemahaman yang lebih mendalam tentang isu-isu dan cabaran semasa, kami percaya kita dapat merancang masa hadapan dengan lebih baik, memastikan bahawa setiap keputusan yang diambil adalah strategik dan memberi manfaat kepada semua pihak dalam komuniti ini.

Di kesempatan ini kami merakamkan setinggi-tinggi tahniah kepada kesemua penyumbang bab dalam naskah ini terhadap usaha gigih untuk bersama menghasilkan bahan ilmiah sebagai panduan dan rujukan terkini. Perkongsian ilmu melalui medium ini merupakan salah satu asas kepada bercambahnya pengurusan ilmu yang baik dan sempurna. Semoga usaha yang baik ini mendapat rahmat dan keberkatan Ilahi hendaknya.

Salfarina Samsudin

Ainur Zaireen Zainudin

Universiti Teknologi Malaysia

2024

