



JABATAN KETUA PENGARAH  
TANAH & GALIAN PERSEKUTUAN



# KAJIAN KEPERLUAN PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM BANGUNAN BERSTRATA

# KAJIAN KEPERLUAN PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM BANGUNAN BERSTRATA



JABATAN KETUA PENGARAH  
TANAH & GALIAN PERSEKUTUAN

Disediakan oleh:

**Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum**  
**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan**  
**Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli**  
**No.25, Persiaran Perdana, Presint 4**  
**62574 Putrajaya**

ISBN 978-967-18650-0-2

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2020

**Hak cipta terpelihara.** Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

# ISI KANDUNGAN

<b>RINGKASAN EKSEKUTIF</b>	4
<b>LATAR BELAKANG PENAMATAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH</b>	7
Pemilikan Tunggal ( <i>Single Proprietorship</i> )	7
Pemilikan Berbilang ( <i>Multiple Ownership</i> )	8
Pembangunan Semula Melalui Akta Pengambilan Tanah 1960	9
Persetujuan Majoriti ( <i>Majority Consent</i> )	9
<b>KEPERLUAN PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA</b>	12
Kos Penyenggaraan Skim Perumahan Berstrata	12
Perundangan Berkaitan Pengurusan Bangunan – Jangka Hayat Bangunan	14
Bangunan Hakmilik Subsidiari	18
<i>Trend</i> Pendaftaran Hakmilik Strata di Semenanjung Malaysia	19
Permintaan dan Penawaran Hartanah Berstrata	20
Isu Kekurangan Kemudahan Awam Dalam Kawasan Berkepadatan Tinggi	22
Keperluan Pembangunan Berorientasikan Transit ( <i>Transit Oriented Development – TOD</i> )	23
<b>USAHA KE ARAH PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA STRATA DAN PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR (<i>URBAN REDEVELOPMENT</i>) DI SEMENANJUNG MALAYSIA</b>	26
Kerajaan Negeri Pulau Pinang - Jawatankuasa Pembaharuan Semula Bandar ( <i>Urban Regeneration Committee - URC</i> ), Pulau Pinang	26
Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang	27
Rumah Pangsa Padang Tembak, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang (Flat Rifle Range)	29
Flat Taman Free School, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang	30
Flat Mak Mandin Lama, Seberang Perai Utama, Pulau Pinang	31
Taman Siakap, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang	32
Kerajaan Negeri Selangor	32
Kementerian Wilayah Persekutuan	42
Kondominium Desa Kudalari, WPKL	46
Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bharu, WPKL	47
Perumahan Awam Razak ( <i>Razak Mansion</i> ), WPKL	51

<b>OVERVIEW PINDAAN AKTA 318 BERKAITAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA</b>	53
Skop Pembangunan Semula Strata	53
<b>BENGKEL KAJIAN KADEAH PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA SIRI KE-5</b>	55
Pelaksanaan Bengkel	55
Cadangan Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) Berkaitan Pembangunan Semula Strata	56
Kajian Ringkas Maklumbalas <i>Online Survey</i>	67
<b>KESIMPULAN</b>	
<b>SENARAI JADUAL</b>	77
<b>SENARAI JADUAL GAMBARAJAH</b>	79
<b>SENARAI JADUAL GAMBAR</b>	80
<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	82
<b>RUJUKAN</b>	83
	90

## RINGKASAN EKSEKUTIF

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah berkuatkuasa pada Jun 1985 bagi menggantikan Bab Dua Puluh Lima (25) Kanun Tanah Negara berkenaan hakmilik subsidiari. Sehingga Januari 2020, sejumlah 17,654 skim strata melibatkan 1,444,858 petak telah didaftarkan di seluruh Semenanjung Malaysia. Pembangunan berstrata di Malaysia semakin pesat dan kompleks dengan purata pendaftaran sebanyak 30,000<sup>1</sup> petak setahun di seluruh negara terutama di bandar-bandar utama Semenanjung Malaysia.

Sebilangan bangunan berstrata pada masa kini telah berusia lebih daripada 30 tahun dan berada dalam keadaan usang dan tidak lagi ekonomik untuk diselenggara. Antara kediaman berstrata yang paling lama di Malaysia adalah Flat Melati Jalan Loke Yew (61 tahun) dan Blue Boy Mansion, Jalan Tong Shin, Bukit Bintang (58 tahun). Walaupun bangunan tersebut masih kukuh berdiri, penetapan rekabentuk dan keselamatan bangunan tersebut adalah merujuk kepada piawaian perundangan enam (6) dekad yang lampau. Bangunan-bangunan tersebut juga terletak di kawasan berkepadatan tinggi dan pusat perkembangan ekonomi setempat yang boleh dioptimumkan dan diintegrasi bagi menampung keperluan sosioekonomi masyarakat.



Gambar 1: Blue Boy Mansion, Bukit Bintang



Gambar 2: Flat Jalan Loke Yew<sup>2</sup>

Pemulihan dan pemuliharaan adalah antara aspek paling penting di dalam perkara berkaitan pengurusan skim kediaman berstrata dan perlu dilaksanakan dengan efektif dan berkesan. Isu ini memberi kesan yang ketara kepada kelompok penduduk yang mencecah kepada ribuan orang termasuk pemilik, penyewa dan semua pihak berkepentingan. Sebahagian besar daripada mereka melaburkan duit yang banyak untuk mendapatkan harta tanah ini untuk didiami atau dijadikan sebagai aset masa hadapan. Tahap kepadatan penduduk yang tinggi di dalam sesebuah kawasan ini menjadi justifikasi utama kepada kawalan keselamatan dan kesejahteraan sosioekonomi yang perlu dititik beratkan oleh pihak berwajib.

Memandangkan struktur bangunan dan bahan pembinaan mempunyai jangka hayat yang berlainan dan tersendiri, maka keperluan untuk pembangunan semula perlu dipertimbangkan terutama apabila bangunan tersebut telah melepas jangka hayat fizikal dan ekonominya. Ini adalah penting bagi mengelakkan risiko keselamatan dan kerugian kepada penghuni serta pemilik petak seperti mana keretakan bangunan yang terjadi di Blok F, Taman Keramat Permai, Daerah Gombak, Selangor<sup>3</sup>. Penduduk di skim kediaman ini terpaksa berhadapan dengan bahaya dan ketidakselesaan

<sup>1</sup> Mesyuarat Pemantauan Pendaftaran Hakmilik Strata, JKPTG, 2 Julai 2019.

<sup>2</sup> "Sekelip Mata Dinding Tercabut" Laporan Berita Harian Online Isnin 13 Oktober 2014

<sup>3</sup> (Keretakan Flat Taman Keramat Permai Masih Aktif, 2019)

akibat keretakan bangunan. Keretakan ini boleh berpunca daripada usia bangunan, bangunan tidak diselenggara dan masalah penggunaan bahan pembangunan yang tidak berkualiti atau tidak mengikut spesifikasi. Pembangunan semula skim berkenaan dapat menyelesaikan masalah yang dihadapi dan tanah tersebut dapat dimajukan dengan lebih optimum. Perkara ini juga adalah selaras dengan Dasar Perumahan Negara untuk menggalakkan pembaharuan bandar (*urban renewal*) dan pembangunan semula bangunan lama selari dengan matlamat Kerajaan bagi tujuan pemuliharaan dan pemeliharaan<sup>4</sup> skim perumahan berstrata.

Selain daripada itu, bangunan strata berhakmilik subsidiari sebanyak 89 skim termasuk 75 skim di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur membuktikan bahawa projek berbilang tingkat telah mula dibangunkan sebelum kewujudan Akta 318. Sebagai contoh, bangunan Chamberlain Mansion di Ipoh, Perak telah mula diduduki pada tahun 1972 dan kini telah berusia 47 tahun. Hakmilik subsidiari adalah hakmilik bagi bangunan berstrata yang dibangunkan sebelum kewujudan Akta 318 dengan merujuk kepada Kanun Tanah Negara 1965.

Terdapat juga bangunan-bangunan strata yang telah dikenal pasti untuk dibangunkan semula dan pernah melalui proses penjualan secara *en bloc* seperti Kondominium Desa Kudalari, di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) yang telah mula diduduki pada tahun 1984 dan kini memerlukan kos pembinaan sebanyak RM12.5 juta untuk terus kukuh berdiri sekurang-kurangnya sedekad lagi. Walau bagaimanapun, usaha penjualan secara *en bloc* tersebut gagal akibat terdapat segelintir penduduk yang enggan menjual akibat tidak berpuas hati dengan harga yang ditawarkan.

Sebagai contoh, skim flat Mahsuri Five Points di Bayan Baru, Pulau Pinang yang telah mula diduduki oleh penduduk berpendapatan rendah pada tahun 1981 kini tidak lagi memenuhi piawaian pembangunan kediaman semasa kerana masih kekal dengan keluasan petak kediaman bermula dari 256 kaki persegi dengan beberapa rumah tidak mempunyai bilik. Salah satu daripada blok di dalam skim berkenaan telah dirobohkan pada bulan Mei 2005 oleh *Penang Development Corporation* (PDC) dengan menawarkan beberapa pakej perpindahan yang menarik kepada penduduk terlibat. Lima (5) blok flat yang tinggal kini berada di dalam keadaan uzur dan tidak selesa untuk didiami. Cadangan pembangunan semula skim ini juga mengalami masalah apabila terdapat beberapa penduduk yang gagal ditemui bagi membolehkan persetujuan sebulat suara dapat diperolehi sebelum penjualan secara *en bloc* dapat dilaksanakan.

Oleh itu, cadangan pindaan Akta 318 berkenaan penambahbaikan penamatan pecah bagi bangunan dan seterusnya pembangunan semula skim strata adalah merupakan salah satu inisiatif Kerajaan yang dilaksanakan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Kementerian Tenaga dan Sumber Asli untuk memberi peluang bagi pemilik petak untuk menamatkan skim masing-masing dengan tujuan untuk membangunkannya semula, di samping menetapkan prosedur dan kaedah yang lengkap untuk melindungi kepentingan pemilik-pemilik petak dan meraikan hak mereka sebagai pemegang hakmilik strata yang sah. Cadangan penambahbaikan ini juga merupakan pelengkap kepada Rancangan Fizikal Negara dalam usaha untuk memastikan bandar-bandar utama di Malaysia dapat kekal kompetitif dan sesuai dengan keperluan semasa. Suatu prosedur yang telus dengan pampasan yang munasabah dan berdasarkan kepada persetujuan majoriti tanpa menidakkannya hak minoriti, selaras kehendak Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan sedang dirangka dengan kerjasama semua agensi Kerajaan dan swasta yang terlibat melalui penubuhan satu unit gerak kerja khas iaitu *Strata Renewal Taskforce* yang telah ditubuhkan pada Ogos 2017. Taskforce ini telah membincangkan berkaitan keperluan sebenar pembangunan semula di Malaysia, kajian perbandingan antara negara-negara lain, cabaran utama pelaksanaan penamatan dan pembangunan semula di Malaysia, prosedur sedia ada berkaitan pembangunan semula di Malaysia serta cadangan penyelesaian permasalahan yang dihadapi.

<sup>4</sup> Teras 5 (Pemampaman Sektor Perumahan) DRN 5.3 Dasar Perumahan Negara, Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Pembangunan bangunan bertingkat secara vertikal dengan densiti yang tinggi telah menjadi pilihan utama bagi menampung pertambahan penduduk dan kepesatan pembangunan di bandar-bandar utama di seluruh dunia, termasuk di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Butterworth dan Johor Bahru. Justeru, penggunaan tanah sedia ada perlu dioptimumkan sebaik mungkin bagi memastikan keperluan pembangunan dan keperluan masyarakat dapat dipenuhi.

Bangunan-bangunan lama yang telah usang dan mengalami banyak kerosakan struktur dan bahan perlu dibangunkan semula dengan bangunan yang lebih selamat, berdensiti lebih tinggi dan lebih kondusif untuk didiami. Perkara ini telah diterjemah di dalam polisi pembangunan negara melalui Dasar Perbandaran Negara ke-2 dan Rancangan Fizikal Negara ke-3 di bawah pembangunan semula bandar (*urban redevelopment*). Justeru, pelaksanaan dasar tersebut perlu disambut oleh setiap jabatan Kerajaan berkaitan agar polisi dan perundangan sedia ada dapat menyokong dan melengkapi dasar yang telah dirangka dengan sempurna bagi menjamin kesejahteraan rakyat dan negara pada masa akan datang.

## LATAR BELAKANG PENAMATAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH

### Pemilikan Tunggal (*Single Proprietorship*)

Berdasarkan statistik Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG WPKL), sehingga Disember 2019, hanya lima (5) skim strata sahaja yang pernah terlibat dengan penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 57(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Kesemua skim yang terlibat adalah merupakan skim berpemilikan tunggal (*single proprietor scheme*). Berikut adalah rekod penamatan bangunan berstrata mengikut negeri:

BILANGAN PERMOHONAN PENAMATAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH DI BAWAH SEKSYEN 57 AKTA 318							
Bil	Negeri	Nama Skim	Bil. Petak	Tarikh Buku Daftar Strata Buka	Tarikh Tamat	Pemilik Tunggal	
						Ya	Tidak
1.	Johor	Perbadanan Pengurusan Lot 168960, Plentong	4	23.04.09	09.01.14	/	
2.	WPKL	Kompleks Niaga Utama	67	15.11.16	25.04.96	/	
		Bangunan Pangsapuri 6 Tingkat	10	19.10.17	08.02.02	/	
		Bangunan Cahaya Suria	63	15.01.18	08.11.10	/	
		Bangunan Perdagangan	8	23.04.18	20.07.01	/	
		Perumahan Pantai Pernai	898	17.06.19	28.12.09	/	
3.	Terengganu	Tiada Permohonan					
4.	Perak	Tiada Permohonan					
5.	Kedah	Tiada Permohonan					
6.	Kelantan	Tiada Permohonan					
7.	Pulau Pinang	Tiada Permohonan					
8.	N.Sembilan	Tiada Permohonan					
9.	Selangor	Tiada Permohonan					
10.	Melaka	Kediaman – Perintah Mahkamah	-	-	-	-	
11.	Pahang	Tiada Permohonan					
12.	Perlis	Tiada Permohonan					
13.	Putrajaya	Tiada Permohonan					
	<b>Jumlah</b>	<b>7 skim</b>	<b>1,050 petak</b>				

**Jadual 1: Bilangan permohonan penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 57 (1)(a), (b) dan (c) Akta 318**

Penamatan skim berstrata berpemilikan tunggal adalah lebih mudah berbanding pemilik berbilang kerana persetujuan sebulat suara hanya melibatkan satu pihak sahaja. Pemindahan penduduk di dalam bangunan tersebut adalah bergantung kepada persetujuan dan insentif yang ditawarkan oleh pemilik tunggal tersebut. Hakmilik strata yang dikeluarkan adalah didaftarkan atas nama pemilik asal tanah. Skim yang terlibat dengan pemilikan tunggal kebanyakannya adalah skim-skim kediaman yang disewakan atau dipajak dan dibangunkan di atas tanah yang dimiliki oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), anak syarikat Kerajaan Negeri, Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) dan sebagainya.

Sebagai contoh, Perumahan Awam Razak atau Razak Mansion yang dimiliki oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) telah ditamatkan dan dibangunkan semula sebagai 1Razak Mansion pada tahun 2014. Kesemua penduduk yang merupakan penyewa bangunan tersebut telah diberikan insentif seperti gantian kediaman di 1Razak Mansion dengan keluasan yang lebih besar, hakmilik strata dengan pegangan pajakan 99 tahun, tanggungan kos penyelenggaraan oleh pemaju selama dua (2) tahun dan sebagainya.

### **Pemilikan Berbilang (*Multiple Ownership*)**

Pelaksanaan penamatan pecah bahagi bangunan dan pembangunan semula tapak berkenaan perlu melalui satu proses yang kompleks bagi skim yang mempunyai pemilik petak yang ramai. Perkara ini adalah demikian kerana memandangkan pemilikan hakmilik strata yang didaftarkan di atas nama pemilik petak secara rasmi adalah tertakluk kepada peruntukan seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) iaitu hakmilik tidak boleh disangkal dan ianya tidak boleh dilucutkan tanpa sebarang pampasan yang munasabah selaras kehendak Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. Akta 318 juga memerlukan persetujuan sebulat suara (*unanimous resolution*) sebelum sebarang penamatan dan penjualan secara keseluruhan skim dapat dilaksanakan.

Merujuk kepada seksyen 57 Akta 318, sekiranya majoriti pemilik petak berhasrat untuk menamatkan skim bagi tujuan pembangunan semula, hasrat tersebut boleh terhalang walaupun hanya seorang sahaja pemilik petak yang tidak bersetuju. Sebagai contoh, cadangan penjualan secara *en bloc* skim kondominium Desa Kudalari pada tahun 2006 telah menemui jalan buntu apabila terdapat beberapa orang pemilik yang enggan menerima tawaran pembelian sebanyak RM2,000 sekaki persegi dan mengemukakan permintaan sebanyak RM6,000 sekaki persegi yang tidak dapat dipenuhi oleh pemaju. Permintaan yang lebih daripada nilai semasa tanah tersebut telah menidakkann hak majoriti penduduk tersebut sehingga menyebabkan mereka terpaksa menanggung kerugian kewangan atau risiko keselamatan sekiranya bangunan itu telah usang tetapi harus terus didiami akibat tiada persetujuan sebulat suara. Kesannya, akan terdapat peningkatan bilangan bangunan-bangunan usang di bandar-bandar sedia ada yang tidak lagi sesuai untuk didiami disebabkan oleh kesukaran proses persetujuan untuk didapati daripada semua pemilik petak skim berkaitan.

Kegagalan mendapatkan persetujuan sebulat suara tersebut juga terjadi pada skim flat Mahsuri Five Points di Pulau Pinang apabila penjualan secara *en bloc* tidak dapat diteruskan akibat kesukaran mengesan beberapa pemilik petak yang telah meninggal dunia dan tidak tinggal di bagunan tersebut setelah sekian lama. Disebabkan itu, nasib majoriti penduduk yang telah bersedia untuk berpindah ke kediaman yang lebih luas dan selesa seperti mana dijanjikan oleh *Penang Development Corporation* (PDC) tidak dapat dilaksanakan.

Merujuk kepada perundangan lain-lain negara di dunia seperti di Singapura, Hong Kong, British Columbia dan New South Wales, Australia mendapati bahawa perundangan di negara berkenaan telah ditambahbaik untuk memudahkan pelaksanaan penamatan pecah bahagi bangunan daripada persetujuan sebulat suara kepada persetujuan majoriti. Pendekatan tersebut diambil bagi membolehkan skim yang telah usang dan tidak selamat diduduki dapat dibangunkan semula selain daripada mengoptimumkan penggunaan tanah di bandar-bandar yang pesat membangun.

## **Pembangunan Semula Melalui Akta Pengambilan Tanah 1960**

Melalui perundangan sedia ada, bagi sebarang tindakan pembangunan tanah yang telah mempunyai pembangunan komited, Akta Pengambilan Tanah 1960 di bawah seksyen 3(1)(c) boleh digunakan untuk tujuan pembangunan kediamanan, industri dan sebagainya sebagaimana yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Ini bermakna, bagi tujuan penamatan dan pembangunan semula sesuatu skim berstrata ini boleh dilaksanakan dengan mengambil secara paksa keseluruhan petak dan tanah skim berkenaan. Walau bagaimanapun, persetujuan PBN adalah penting untuk memastikan pengambilan tanah secara autoritatif ke atas pemilikan individu untuk tujuan pembangunan bersifat komersil dan *profit-oriented*. Dalam konteks ini, PBN adalah penentu kepada keputusan untuk menggunakan pakai peruntukan perundangan ini walaupun penduduk telah bersetuju dan bersedia untuk menamatkan bangunan berstrata yang diduduki untuk dibangunkan semula.

Bagi melaksanakan pembangunan semula bandar, perundangan dan dasar-dasar kerajaan yang sedang berkuatkuasa perlu dilihat secara komprehensif. Dalam hubungan ini, kebolehlaksanaan dari segi peruntukan di bawah Perlembagaan Persekutuan, perundangan tanah, perundangan perancangan bandar dan perundangan pengurusan strata perlu dilihat bersekali dan disesuaikan dengan fungsi masing-masing.

Pembangunan semula bandar melibatkan pelbagai perundangan yang saling berkait. Aspek perancangan dan kawalan terhadap pembangunan semula perlu ditangani melalui rangka perundangan dan dasar perancangan bandar yang sedang berkuatkuasa. Manakala perundangan tanah pula perlu menyambut keperluan pembangunan semula tersebut dengan mengadakan *enabling provision* dan memudahkan cara proses pelaksanaannya.

Oleh yang demikian, kesemua undang-undang yang berkaitan perlu diharmonikan dan saling menyokong antara satu sama lain supaya pembangunan semula bandar dapat dilaksanakan tanpa sebarang konflik dari segi skop dan limitasi setiap perundangan dan bidang kuasa jabatan masing-masing.

### **Persetujuan Majoriti (*Majority Consent*)**

Merujuk kepada seksyen 57(1) Akta 318, penamatan pecah bahagi bangunan dan seterusnya perobohan bangunan tersebut untuk sebarang tujuan seperti pembangunan semula hanya boleh dilaksanakan sekiranya bangunan tersebut berkait dengan salah satu daripada tiga (3) keadaan berikut:-

- i) iaitu sekiranya bangunan tersebut telah musnah sama sekali;
- ii) pemilik memohon agar bangunan/bahagian bangunan dirobohkan; atau
- iii) hanya terdapat seorang pemilik bagi petak tersebut.

Seksyen tersebut menyatakan bahawa hanya tiga (3) keadaan tertentu sahaja yang dibenarkan untuk penamatan pecah bahagi dilaksanakan. Maka sekiranya bangunan tersebut telah tidak selamat untuk diduduki, tetapi persetujuan sebulat suara tidak dapat diperolehi maka majoriti penduduk terpaksa terus tinggal di kediamanan berkenaan atau berpindah ke tempat lain sehingga persetujuan sebulat suara setiap pemilik petak dapat diperolehi. Walaupun seksyen 57(7) Akta 318 membenarkan kuasa Mahkamah untuk mengarahkan perbadanan pengurusan (*management corporation-MC*) mengemukakan permohonan pecah bahagian walaupun tidak mendapat persetujuan sebulat suara, tetapi peruntukan tersebut tidak membolehkan kuasa Mahkamah untuk mengarahkan agar Pendaftar menamatkan hakmilik pemilik yang tidak bersetuju dengan penamatan tersebut. Selain itu, seksyen tersebut juga tidak menyatakan dengan jelas berkaitan prosedur yang lengkap berkaitan penamatan pecah bahagi bangunan agar pemilik yang tidak bersetuju dapat diraikan hak pemilikan harta mereka dengan adil dan saksama selaras Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

Sekiranya bangunan tersebut menepati salah satu daripada tiga (3) keadaan tersebut maka MC boleh mengemukakan permohonan penamatan pecah bahagi kepada Pejabat Tanah Galian (PTG) dengan dua (2) syarat utama berikut :-

- i) tiada hasil tanah tertunggak; dan
- ii) mendapat ketetapan sebulat suara daripada penduduk skim berkenaan.

Maksud ketetapan sebulat suara di dalam seksyen 4 Akta 318 menyatakan sepertimana berikut :-

*“ketetapan sebulat suara” ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang diadakan dengan sempurnanya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan dan terhadapnya tiada undi yang menentang dibuat”*

Tafsiran kepada ketetapan sebulat suara ini perlu dirujuk kepada Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) memandangkan ianya adalah berkait rapat dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Merujuk kepada seksyen 2 akta berkenaan, ketetapan sebulat suara mempunyai definisi berikut :-

*“ketetapan sebulat suara” ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam suatu mesyuarat agung yang diadakan dengan sewajarnya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan, dan diputuskan oleh tiap-tiap undi yang sah yang dibuat pada mesyuarat agung itu secara mengangkat tangan, atau sekiranya suatu pengundian dituntut dan diambil, oleh tiap-tiap undi yang dibuang pada pengundian itu”*

Merujuk kepada kedua-dua tafsiran berkenaan memberi gambaran bahawa, persetujuan sebulat suara adalah didapati daripada semua undian yang dikira daripada kehadiran mesyuarat yang diadakan. Mesyuarat tersebut pula perlu melalui suatu prosedur yang lengkap iaitu penyerahan notis sekurang-kurangnya 21 hari. Ini bermakna, sekiranya penduduk skim berkenaan mempunyai 100 orang penduduk dan kehadiran mesyuarat adalah 70 orang yang turut mengundi dengan undian yang sah maka permohonan untuk penamatan pecah bahagi bangunan tersebut boleh diteruskan dan 30 orang pemilik yang tidak menyatakan sebarang persetujuan akan ditamatkan pemilikan mereka.

Walaupun begitu, penyerahan Borang 8 Akta 318 kepada Pendaftar tanpa dokumen hakmilik semua pemilik petak, pecah bahagi bangunan tersebut tidak boleh ditamatkan. Perkara ini adalah kerana seksyen 384 KTN telah melindungi pemilikan hakmilik strata yang telah didaftarkan secara sah dan sebarang penamatan tanpa persetujuan pemilik petak tidak boleh dilaksanakan oleh Pendaftar.

Ini bermakna, maksud persetujuan sebulat suara di dalam Akta 318 seharusnya mewakili persetujuan setiap pemilik petak, bukan hanya bergantung kepada persetujuan kehadiran mesyuarat dengan undi yang sah. Dalam konteks ini, terdapat percanggahan konsep perundangan iaitu *property law and ownership* yang menfokuskan kepada hak pemilikan individu berdasarkan pendaftaran dokumen hakmilik serta konsep perundangan *company law* atau *democracy approach* yang mementingkan persetujuan majoriti.

Di dalam kajian oleh *British Colombia Law Institute* bertajuk *Report on Terminating a Strata*<sup>5</sup> menyatakan bahawa perundangan berstata di negara tersebut (*The Strata Property Act*) adalah merupakan penyatu daripada dua (2) konsep perundangan yang berbeza di

<sup>5</sup> Report on Terminating a Strata : A Report Prepared for the British Columbia Law Institute by the Members of Strata Property Law (Phase Two) Project Committee, February 2015.

mana konsep perundangan untuk menamatkan skim adalah merujuk kepada *property law* sedangkan keseluruhan prosedur pelaksanaannya adalah merujuk kepada *corporate law* yang memerlukan persetujuan keseluruhan yang diperolehi daripada resolusi yang dibentangkan di dalam *Annual General Meeting* (AGM) atau *Extraordinary General Meeting* (EGM). Perkara yang menjadi fokus utama adalah prosedur pelaksanaan yang bersifat *administrative* ini boleh dianggap sebagai prosedur merampas hakmilik petak bagi pemilik minoriti yang tidak bersetuju.

Dalam melaksanakan pembangunan semula yang melibatkan skim strata atau bangunan yang berbilang pemilik, suatu perundangan khusus perlu diadakan bagi memudahkan pelaksanaan pembangunan semula tersebut. Kajian perbandingan yang dibuat dengan Hong Kong, Singapura dan *New South Wales* menunjukkan bahawa kesemuanya telah mengadakan perundangan yang membolehkan ketetapan majoriti diterima untuk meneruskan pembangunan semula sama ada melalui *en bloc/ collective sale, compulsory sale* atau *redevelopment of strata scheme*.

Ketetapan majoriti tidak melanggar Perlembagaan Persekutuan kerana sekiranya terdapat mana-mana pemilik yang tidak bersetuju dan sekiranya undang-undang memperuntukkan supaya pampasan yang mencukupi diberikan, maka seharusnya ia adalah tidak bertentangan dengan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

## KEPERLUAN PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA

### Kos Penyenggaraan Skim Perumahan Berstrata

Merujuk kepada data di dalam *Handbook Pengurusan Strata Versi 2.0* yang dikeluarkan oleh Unit Pembangunan Komuniti Strata, Cawangan Pengurusan Strata, Bahagian Perkhidmatan Perbandaran, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) pada tahun 2017 menyatakan bahawa terdapat sebanyak kira-kira 17,625 skim strata di seluruh Semenanjung Malaysia termasuk Wilayah Persekutuan Labuan. Jenis kediaman berestrata tersebut adalah termasuk kondominium, *apartment*, flat, rumah kedai, *townhouse* serta *land parcel* (*Gated & Guarded Community - GACOS*).

Berlainan dengan perkara berkaitan hakmilik dan urusniaga skim strata yang dikawal di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), perkara berkaitan pentadbiran, pengurusan dan penyenggaraan kediaman berestrata adalah dikawal di bawah Akta Pengurusan Strata 2003 (Akta 757). Akta ini adalah gantian kepada Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan & Pengurusan) 2007 yang telah dimansuhkan pada tahun 2015. Akta 757 ini berperanan menyediakan satu rujukan dan panduan yang seragam berhubung penyenggaraan dan pengurusan sesebuah skim kediaman strata.

Antara tanggungjawab pemilik petak adalah untuk menjelaskan kutipan fi penyenggaraan (*maintenance fees*) dan bayaran kutipan wang penjelas (*sinking fund*) kepada perbadanan pengurusan (*management corporation – MC*). Bayaran fi penyenggaraan akan digunakan untuk membayar perbelanjaan am seperti penyenggaraan harian, bil elektrik dan air harta bersama, bayaran kepada kontraktor pembersihan, pembayaran premium insuran dan sebagainya. Manakala bagi *sinking fund*, bayaran ini diperlukan untuk menanggung perbelanjaan modal seperti mengecat, perolehan harta alih seperti perabot untuk harta bersama (ruang legar, kolam renang, dsb.), pemberian harta bersama (kebocoran paip di bilik air kolam renang, kerosakan pada bumbung bangunan, dsb.) dan lain-lain keperluan.

Kedua-dua akaun kutipan ini perlu diaudit dan dibentangkan di dalam Mesyuarat Agung Tahunan (*Annual General Meeting – AGM*). Sekiranya pemilik petak gagal menjelaskan kutipan berkaitan, beberapa tindakan boleh dilaksanakan seperti kad akses disekat, nama dipapar di notis, dihalang untuk menggunakan harta bersama, harta alih disita atau denda sebanyak RM5,000.

Justeru, perkara yang paling utama untuk mengekalkan keharmonian penduduk di dalam sesebuah skim berestrata adalah dengan memastikan perbadanan pengurusan melaksanakan tugas dengan baik untuk menyenggara dan mengurus skim berkaitan. Penduduk perlu mematuhi peraturan, membayar caj yang dikenakan dan memberi kerjasama baik kepada perbadanan pengurusan. Walau bagaimanapun, berdasarkan kepada beberapa rujukan kajian yang telah dilaksanakan mendapati bahawa, tahap pengurusan dan penyenggaraan bangunan di Malaysia adalah pada tahap yang kurang memuaskan<sup>6</sup>. Kos untuk menyenggara sesebuah bangunan berestrata adalah penyumbang terbesar kepada kos pentadbiran bangunan berkenaan dan 90% penyebab utama kepada hayat sesuatu bangunan adalah daripada kerja-kerja penyenggaraan yang baik.

Kajian tersebut turut menyatakan bahawa, selain daripada kos penyenggaraan bangunan tahunan, jumlah fi penyenggaraan dan *sinking fund* yang perlu dijelaskan oleh penduduk seharusnya

<sup>6</sup> *Operations and Maintenance Cost for Stratified Buildings : A Review*, Zaimah et al, Department of Building Surveying, Faculty of Built Environment, University of Malaya, 2016.

turut mengambil kira jangka hayat komponen-komponen bangunan tersebut (contohya water proofing, plumbing, etc.). Perkara ini penting kerana kos yang dikutip seharusnya mencukupi untuk menggantikan komponen yang rosak (termasuk kos upah buruh) dan persediaan ini harus dilaksanakan sebelum jangka hayat komponen tersebut tamat. Walau bagaimanapun, kesedaran penduduk skim berkenaan adalah penyebab utama kepada kelemahan penyenggaraan bangunan di Malaysia<sup>7</sup>. Sekiranya diselenggara dengan rapi, sesebuah bangunan mempunyai jangka hayat selama 50 hingga 60 tahun. Semakin lama usia sesebuah bangunan tersebut maka semakin tinggi kos penyenggaraannya<sup>8</sup>.

Isu berkaitan kurang kesedaran penduduk untuk memastikan penyelenggaraan bangunan strata yang didiami ini jelas terbukti dengan kos penyelenggaraan yang perlu ditanggung oleh Kerajaan melalui Program Penyelenggaraan Perumahan (Awam) dan Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia (Perumahan Swasta). Merujuk kepada data yang dikemukakan oleh pihak KPPT menunjukkan bahawa bagi tahun 2015, sebanyak lebih daripada RM59 juta telah dibelanjakan untuk menampung kos penyelenggaraan 161 skim kediaman berstrata terpilih di seluruh negara. Data tersebut adalah seperti manakah berikut:-

NEGERI	PROGRAM PENYELENGGARAAN PERUMAHAN (AWAM)		TABUNG PENYELENGGARAAN 1MALAYSIA (PERUMAHAN SWASTA)	
	BILANGAN PROJEK	PERUNTUKAN (RM)	BILANGAN PROJEK	PERUNTUKAN (RM)
Johor	5	2,693,540.86	51	20,947,451.55
Kedah	4	5,266,642.67	-	-
Kelantan	1	-	-	-
Melaka	7	1,784,205.79	6	1,588,817.40
Negeri Sembilan	2	-	6	730,660.20
Pahang	3	3,166,761.44	-	-
Perak	1	601,760.70	5	1,237,077.12
Perlis	1	867,567.60	-	-
Pulau Pinang	-	-	16	2,973,551.00
Sabah	6	1,787,540.60	3	744,480.30
Sarawak	6	6,970,184.37	-	-
Selangor	4	-	7	2,769,580.61
Terengganu	3	1,098,027.00	2	60,300.00
W.P. Kuala Lumpur	5	782,775.00	16	3,330,570.21
W.P. Labuan	-	-	-	-
W.P. Putrajaya	-	-	1	-
<b>JUMLAH</b>	<b>48</b>	<b>25,019,006.03</b>	<b>113</b>	<b>34,382,488.39</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>161 SKIM</b>		<b>59,019,006.03</b>	

**Jadual 2: Program Penyelenggaraan Perumahan (Awam) dan Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia (Perumahan Swasta) mengikut negeri, 2015.**

<sup>7</sup> M.A. El-Haram and M.W. Horner, *Factors in Affecting Housing Maintenance Cost*. *Journal of Quality in Maintenance Engineering*.

<sup>8</sup> D.O. Mac Barango, I. I. Kakulu, *Establishing a Maintenance Cost Profile of Residential Buildings*. In S.Laryea, R.Leiringer & W. Hughes (Eds.). *Procs West Afrika Built Enviroenment Research (WABER) Conference (2011)*.

Merujuk kepada data di atas didapati bahawa secara keseluruhannya, kos untuk menyelenggara satu (1) skim kediaman berstrata adalah sebanyak RM368,953 setahun (RM30,746 sebulan). Sekiranya satu (1) skim strata mempunyai 500 petak kediaman, maka kos penyelenggaraan yang perlu dijelaskan oleh penduduk adalah sebanyak RM61<sup>9</sup> untuk setiap petak. Kos ini yang gagal dikutip oleh perbadanan pengurusan sama ada kelemahan sistem pengurusan atau keengganan penduduk untuk menjelaskannya kepada perbadanan pengurusan.

Selain daripada fi penyenggaraan dan *sinking fund*, fi yang dijelaskan oleh penduduk perlu mengambil kira kos cukai tanah<sup>10</sup>. Merujuk kepada data yang diperolehi daripada Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTG WPKL) mendapati bahawa, bagi tahun 2019 sahaja terdapat tuggakan cukai tanah (termasuk denda lewat) sebanyak RM3.7 juta bagi 311 skim strata di seluruh Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL). Ini bermakna secara purata, 1 skim strata di WPKL mempunyai hutang sebanyak RM12,000 dengan Kerajaan akibat gagal menjelaskan cukai tanah. Sekiranya sesebuah skim tersebut gagal menjelaskan fi penyelenggaraan dan *sinking fund*, terdapat kebarangkalian yang tinggi bahawa skim tersebut juga gagal menjelaskan kos cukai tanah. Perkara ini disebabkan oleh kos penyelenggaraan adalah kos yang perlu dijelaskan secara bulanan (contoh : bil elektrik dan air harta bersama, bil pembersihan, dsb.) yang akan mengganggu keselesaan semua penduduk sekiranya tidak dijelaskan dalam tempoh masa yang ditetapkan, berbanding cukai tanah yang dikenakan secara tahunan.

## **Perundangan Berkaitan Pengurusan Bangunan – Jangka Hayat Bangunan**

Bangunan adalah merupakan aset infrastruktur yang mempunyai satu jangka hayat atau tempoh purata/maksimum kewujudannya dalam bentuk fungsi asal<sup>11</sup>. Jangka hayat ini terbahagi kepada empat (4) keadaan berikut: -

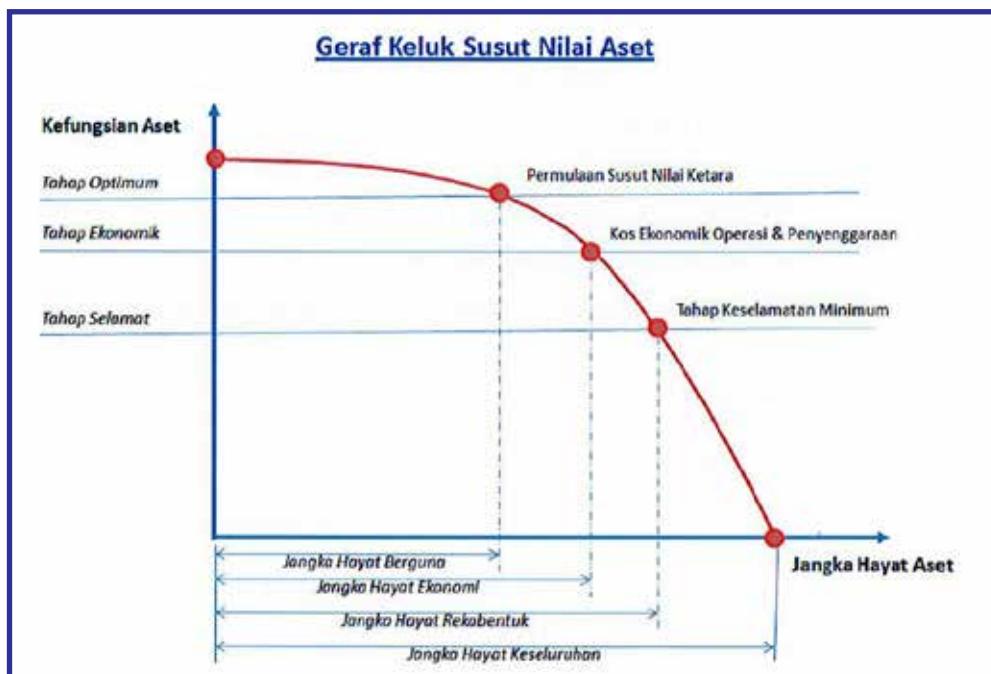
- i) **Jangka Hayat Berguna (*Useful Life*):**  
Maksud: Jangkaan tempoh sesuatu aset berupaya berfungsi sepetimana yang ditetapkan.
- ii) **Jangka Hayat Ekonomi (*Economic Life*):**  
Maksud: Jangkaan tempoh sesuatu aset yang mana nilai ekonomi adalah lebih besar daripada kos operasi dan penyenggaraan, atau kos terendah sebagai alternatif untuk memenuhi keperluan tertentu.
- iii) **Jangka Hayat Rekabentuk (Design Life); dan**  
Maksud: Jangkaan tempoh sesuatu aset berupaya berfungsi dari masa ia mula diwujudkan sehingga tamat tempoh perkhidmatan secara keseluruhan.
- iv) **Jangkat Hayat Keseluruhan (*Whole Life*):**  
Maksud: Jangkaan tempoh sesuatu aset berupaya berfungsi dengan selamat mengikut spesifikasi teknikal yang ditetapkan dengan mengambil kira kebarangkalian persekitaran dan penggunaan yang boleh diterima tanpa memerlukan penggantian dan pembaikan yang besar.

Dengan merujuk kepada kategori nilai jangka hayat di atas, kaitan terhadap jangka hayat ke atas sesuatu bangunan adalah seperti berikut: -

<sup>9</sup> Kos anggaran tanpa mengambil kira jumlah syer unit petak.

<sup>10</sup> Sebelum pelaksanaan cukai petak

<sup>11</sup> Surat Arahan Ketua Pengarah Kerja Raya (KPKR) Bil 1/2013 berkenan Piawaian JKR Bagi Jangka Hayat Aset Infrastruktur dan Aset Kejuruteraan.



Gambarajah 1: Graf keluk susut nilai bangunan.  
(Sumber: Pekeliling KPKR Bil. 1/2013)

Merujuk kepada keluk tersebut, secara *ideal/jangka hayat* yang praktikal untuk sesebuah bangunan diduduki tanpa melibatkan kos operasi dan penyelenggaraan yang tinggi adalah sehingga tamat *economic life*. Perkara ini demikian kerana, sesuatu bangunan akan mengalami susut nilai apabila bangunan tersebut memerlukan kerja-kerja pembalikan yang besar ke atas komponen binaan (bumbung, tingkap, struktur, dsb).

Walau bagaimanapun, jangka hayat bangunan juga bergantung kepada elemen teknikal, fungsi, keselamatan, ekonomi, perundangan dan kelestarian bangunan berkenaan. Ia juga ditentukan oleh faktor dalaman seperti kualiti bahan binaan yang digunakan, teknologi pembuatan dan rekabentuk, kekerapan penggunaan aset dan penyelenggaraan bangunan. Selain itu, faktor luaran seperti keadaan cuaca dan kadar pencemaran udara juga memberikan kesan kepada ketahanan sesuatu bangunan.

Bagi *useful life* sesuatu bangunan pula turut merujuk kepada keusangan bangunan, perubahan pandangan komuniti, kadar pengeluaran atau permintaan produk yang tinggi dan keperluan pematuhan kepada peraturan baharu. Ini bermakna, bagi sesuatu bangunan lama berdensiti rendah yang terletak di kawasan berkepadatan tinggi dan pusat ekonomi setempat, terdapat banyak faktor yang mengurangkan tempoh jangka hayat bangunan tersebut walaupun bangunan tersebut masih selamat diduduki, termasuk pematuhan kepada perundangan terkini. Sebagai contoh, luas minimum bilik dalam bangunan kediaman termasuk dimensi minimum tandas dan bilik mandi perlu merujuk kepada Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (*Uniform Building By-Law - UBBL*) terkini.

Merujuk kepada Pekeliling KPKR Bil. 1/2013, walaupun *useful life* substruktur dan struktur bangunan kediaman yang diperbuat daripada konkrit adalah selama 50 tahun, namun *useful life* bagi komponen pembangunan seperti sistem pembentungan (*tangki septic, fibre reinforce plastic* dan *reinforced concrete*) adalah antara 5 hingga 20 tahun. Kos untuk memperbaharui keseluruhan sistem pembentungan bagi satu bangunan 200 petak boleh mencecah sehingga RM50 ribu. Selain daripada itu, sistem retikulasi air (*mild steel cement lining* dan *high density polyethylene*) mempunyai *useful life* selama 15 hingga 20 tahun, kolam mandi (kemasan *tile* dan *waterproofing*) adalah selama 10 tahun dan pendawaian lampu adalah selama 15 tahun. Ini bermakna secara purata, sesuatu bangunan boleh mengalami susut nilai ketara apabila bangunan tersebut mula mencecah usia

15 tahun (*useful life* komponen pembangunan), mengalami peningkatan kos penyelenggaraan kritikal apabila mula mencecah usia 50 tahun (*whole life* struktur dan substruktur bangunan) dan menghadapi tahap keselamatan paling rendah pada usia 80 tahun.

Merujuk kepada kajian yang dilaksanakan oleh *City Future Research Centre University of New South Wales* menyatakan bahawa antara punca utama kepada masalah penyelenggaraan sesebuah bangunan adalah seperti berikut<sup>12</sup> :-

- i) masalah kerosakan yang telah wujud sejak pembinaan bangunan; dan
- ii) masalah kerosakan akibat kelemahan pengurusan bangunan.

Kajian tersebut juga menyatakan bahawa masalah bangunan yang utama adalah berkaitan dengan kebocoran, kegagalan lif, longkang tersumbat, masalah pendawaian elektrik, kanser konkrit, masalah yang disebabkan oleh rekaan bangunan yang tidak efektif, keretakan bangunan, kerosakan bumbung, lain-lain kerosakan yang sukar untuk diperbaiki dan masalah berkaitan struktur bangunan.

Dalam keadaan ini, pihak perbadanan pengurusan adalah bertanggungjawab untuk memperbaiki kerosakan yang dihadapi. Kos pembaikan ini boleh didapat daripada kos *sinking fund* yang dijelaskan oleh penduduk atau daripada insuran yang dicarum oleh perbadanan pengurusan. Walau bagaimanapun, penyelesaian ini tidak mudah untuk dilaksanakan.

Sekiranya pihak perbadanan pengurusan mengemukakan permohonan kepada syarikat insuran, terdapat kemungkinan bahawa kos keseluruhan yang sepatutnya diperlukan tidak dapat diperolehi daripada syarikat insuran yang berkaitan. Perkara tersebut boleh berlaku sekiranya pihak syarikat insuran boleh membuktikan bahawa usaha pemeliharaan dan penyelenggaraan yang sepatutnya tidak dilaksanakan dengan baik oleh perbadanan pengurusan. Kos pembalikan tersebut akhirnya terpaksa ditanggung oleh perbadanan pengurusan yang terdiri daripada pemilik petak.

Bagi kos penyelenggaraan yang dijelaskan melalui *sinking fund* pula, terdapat pelbagai punca kepada kutipan yang dilaksanakan adalah tidak mencukupi untuk menampung kos pembalikan yang tinggi. Merujuk kepada kajian yang dilaksanakan oleh *University of New South Wales* (UNSW) di komuniti strata di *New South Wales* (NSW) mendapati bahawa, antara sebab kepada permasalahan ini adalah seperti berikut :-

- i) keengganan pemilik untuk menjelaskan bayaran *sinking fund* kepada perbadanan pengurusan;
- ii) masalah pentadbiran dalam perbadanan pengurusan yang tidak jelas dan tidak menjalankan kutipan; dan
- iii) kegagalan pihak perbadanan pengurusan (atau agen pengurusan) untuk menganggar kos sebenar yang diperlukan untuk memperbaiki kerosakan bangunan.

Antara justifikasi utama kepada kepentingan pengurusan dan penyelenggaraan bangunan adalah seperti berikut :-

- i) terdapat banyak bangunan strata yang telah menjangkaui usia lebih daripada 30 tahun dan telah usang serta tidak ekonomik dan selamat untuk diduduki;
- ii) tanah yang menempatkan bangunan-bangunan usang ini telah menjadi tanah premier yang memerlukan penggunaan yang optimum; dan

<sup>12</sup> *Managing Major Repairs in Residential Strata Development in New South Wales* by Dr. Hazel Easthope, Prof. Bill Randolph, Ms Sarah Judd, July 2009.

iii) jumlah penduduk di bandar-bandar utama di Semenanjung Malaysia adalah semakin bertambah terutama di WPKL, Selangor, Pulau Pinang dan Johor. Negeri lain yang menunjukkan pertambahan sifat-sifat ini adalah Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Perak.

Setiap bangunan mempunyai tempoh hayat yang tersendiri dan apabila telah tamat tempoh useful life, ianya perlu dilupuskan mengikut kaedah-kaedah yang ditetapkan.

Kesimpulannya, jangka hayat aset tidak hanya bergantung kepada penyelenggaraan bangunan, tetapi turut bergantung kepada rekabentuk bangunan tersebut, kualiti bahan binaan dan spesifikasi pembangunan yang dipatuhi, penggunaan teknologi semasa, fungsi bangunan berkenaan berbanding dengan pembangunan sekitar serta keperluan perundangan semasa. Perkara tersebut juga turut diambil kira dalam menilai sesuatu bangunan, termasuk aset tak alih Kerajaan.

Merujuk kepada kes cadangan pembangunan semula Highland Towers<sup>13</sup> mendapati bahawa, tindakan perobohan baki kepada dua (2) bangunan yang masih kukuh tersebut memerlukan satu (1) kajian kemungkinan (*feasibility study*) sebelum satu (1) notis perobohan terhadap bangunan yang tidak selamat diduduki boleh dikeluarkan oleh pihak Majlis Perbandaran Ampang Jaya, walaupun arahan pengosongan telah dikeluarkan sebaik tragedi perobohan berlaku pada tahun 1993. Kajian kemungkinan ini adalah penting untuk mengetahui tahap keselamatan tanah dan struktur bangunan. Kos pelaksanaan kajian ini menelan kos sebanyak RM178 ribu dan dilaksanakan oleh pihak Institut Kerja Raya Malaysia (IKRAM).

Sekiranya dapatan kajian mendapati bahawa integriti kedua-dua bangunan tersebut masih kuat dan selamat, maka cadangan untuk merobohkan bangunan tersebut perlu diperhalusi semula memandangkan pembeli asal petak bangunan tersebut akan mengemukakan bantahan walaupun kediaman tersebut telah lama ditinggalkan. Keadaan ini akan menyebabkan cadangan pembangunan semula kawasan ini akan tergendala dan mengakibatkan peningkatan kos yang tinggi.

Sekiranya dapatan kajian mendapati bahawa struktur tanah di kawasan ini adalah tidak sesuai untuk sebarang pembangunan, maka cadangan pemaju untuk membangunkan kediaman mewah di sekitar tapak asal Highland Towers ini akan turut terjejas. Kos yang telah dikeluarkan oleh pihak syarikat untuk membiayai bayaran pampasan dan perobohan kelak tidak akan menghasilkan pulangan sepetimana yang diharapkan.

Di bawah seksyen 83A(3) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) berkenaan Pemeriksaan Bangunan Secara Berkala menyatakan berkenaan kuasa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) untuk mengeluarkan notis agar bangunan tersebut diperiksa selepas 10 tahun penerimaan perakuan siap dan pematuhan bangunan berkenaan dan pemeriksaan kedua dan seterusnya dilaksanakan pada tempoh kurang daripada 10 tahun daripada tarikh akhir bangunan tersebut diperiksa.

PBT akan mengeluarkan notis pemeriksaan bangunan kepada pemilik bangunan yang perlu melantik jurutera profesional menggunakan kos yang ditanggung olehnya. Sekiranya pemilik bangunan gagal memenuhi kehendak notis tersebut, PBT boleh melaksanakan pemeriksaan bangunan dengan melantik jurutera profesional dengan kos yang ditanggung oleh pemilik bangunan<sup>14</sup>.

Perkara ini memberi maksud bahawa, bagi tujuan penamatan pecah bahagian bangunan akibat bangunan telah tidak selamat diduduki dan perlu dirobohkan selaras seksyen 57(1)(b) Akta 318, memerlukan satu (1) pengesahan berkaitan tahap keselamatan bangunan berkenaan sebelum sebarang tindakan lanjut boleh dilaksanakan. Pengesahan ini perlu dikeluarkan oleh pihak berkelayakan dengan kos yang perlu ditanggung oleh pemilik bangunan. Bangunan tersebut tidak

<sup>13</sup> Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pembangunan Semula Highland Towers Bil. 5/2018

<sup>14</sup> Seksyen 85A(5) Akta 118

lagi selamat diduduki boleh disebabkan oleh kebakaran, bencana alam, terlalu usang dan tidak ekonomik untuk disenggara. Tidak selamat dalam konteks ini adalah dalam keadaan bangunan tersebut boleh mengancam nyawa dan keselamatan penduduk sedia ada.



Gambar 3: Keretakan di Flat PKNS  
Taman Keramat Permai



Gambar 4: Keretakan tiang di Flat PKNS Jubli Perak  
Bandar Baru Bangi

### Bangunan Hakmilik Subsidiari

Sebelum pengenalan dan pelaksanaan Akta 318, prosedur dan panduan berkaitan pecah bahagi bangunan dan tanah dilaksanakan melalui peruntukan sedia ada termaktub di bawah seksyen 151(1)(a) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) bagi membolehkan bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih dipecah bahagi kepada petak-petak. Hakmilik yang terhasil daripada prosedur tersebut adalah dikenali sebagai hakmilik subsidiari.

Hakmilik subsidiari membuktikan bahawa terdapat pembangunan skim berstrata di Malaysia yang telah berusia lebih daripada 30 tahun. Terdapat lima (5) negeri di seluruh Semenanjung Malaysia yang masih mempunyai hakmilik subsidiari iaitu Pulau Pinang, Melaka, Perak, Terengganu dan WPKL. Pecahan bilangan hakmilik subsidiari tersebut adalah sepetimana berikut :-

Bil.	Negeri	Jumlah Skim	Jumlah Petak
1.	Pulau Pinang	4 skim	138 petak
2.	Melaka	1 skim	18 petak
3.	Perak	5 skim	138 petak
4.	Terengganu	5 skim	130 petak
5.	Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur	68 skim	1,330 petak
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>83 skim</b>	<b>1,754 petak</b>

Jadual 3 : Bilangan hakmilik subsidiari di Semenanjung Malaysia

Berdasarkan kepada data tersebut didapati bahawa daripada mula kewujudan KTN sehingga kini (2019), terdapat 83 skim strata yang telah berusia secara purata 40 tahun dengan bangunan paling lama adalah skim Chamberlain Mansion, Ipoh, Perak yang berusia 47 tahun. Bangunan tersebut telah dibina pada tahun 1972 dengan hanya 21 petak kediaman berstrata.

Daripada data bangunan berhakmilik subsidiari ini, sebanyak 82% daripada skim tersebut terletak di pusat bandar Kuala Lumpur yang menjadi kawasan tumpuan ekonomi dan kediaman penduduk di Malaysia. Dalam tempoh tersebut kini bangunan-bangunan berkaitan tidak lagi mengikut spesifikasi rekabentuk, keperluan dan keselamatan bangunan terkini, bangunan adalah berdensiti rendah di dalam kawasan berkepadatan tinggi, bangunan tidak diselenggara dengan baik serta terdapat *wear and tear* yang sifnifikan terhadap struktur dan utiliti bangunan berkenaan. Data berkaitan bangunan berhakmilik subsidiari di negeri-negeri berkaitan adalah seperti di **Lampiran A**.

### **Trend Pendaftaran Hakmilik Strata di Semenanjung Malaysia**

Pembangunan berstrata di Malaysia telah melalui satu (1) evolusi yang pesat dan semakin rancak berdasarkan permintaan yang tinggi terutama di bandar-bandar utama di Malaysia sehingga tahun 2019, sejumlah 15,615 skim strata melibatkan 1,444,858 petak telah didaftarkan di seluruh Semenanjung Malaysia<sup>15</sup>. Daripada bilangan ini, Selangor mendominasi bilangan hakmilik strata di Malaysia iaitu sebanyak 41%, diikuti oleh WPKL sebanyak 24%, 18% di Pulau Pinang dan 9% di Johor.

Secara purata, sebanyak 36 ribu hakmilik strata didaftarkan setiap tahun dan angka ini bertambah sebanyak 18 ribu petak setiap tahun bermula 2017. Walau bagaimanapun, terdapat perbezaan yang ketara antara trend pendaftaran dan penjualan. Merujuk kepada data *National Property Information Centre* (NAPIC), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) sebanyak 317 ribu petak strata kini sedang dalam pembangunan yang akan siap untuk diduduki menjelang tahun 2020.

BIL.	NEGERI	BIL. PETAK
1.	Selangor	592,742
2.	WP Kuala Lumpur	353,636
3.	Pulau Pinang	227,874
4.	Johor	129,693
5.	Melaka	36,434
6.	N. Sembilan	34,693
7.	Perak	27,850
8.	Pahang	17,691
9.	Kedah	6,129
10.	Kelantan	5,424
11.	Terengganu	4,681
12.	Perlis	374
<b>JUMLAH</b>		<b>1,444,858</b>

**Jadual 4: Pendaftaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia sehingga 2019**

<sup>15</sup> Mesyuarat Jawatankuasa Kumpulan Kerja Hakmilik Strata Bil. 1/2019.

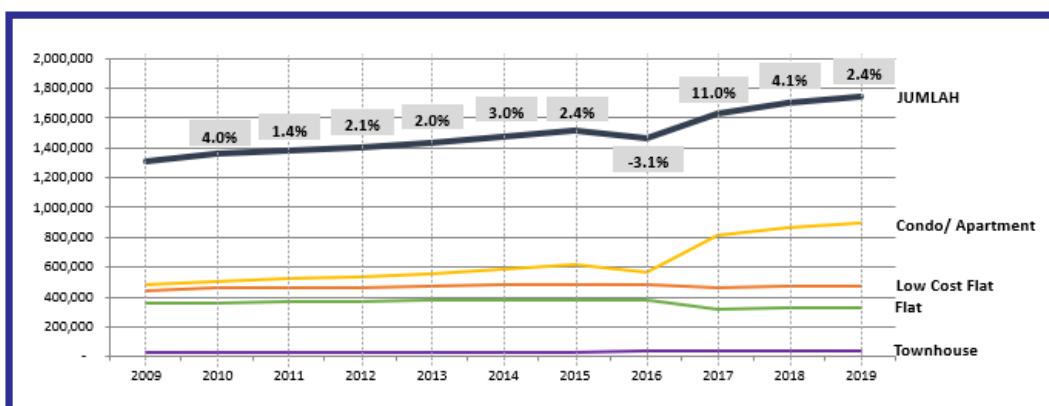
Berdasarkan data terkumpul pendaftaran hakmilik strata menyaksikan terdapat pertambahan bilangan permohonan hakmilik strata daripada purata 3,260 sebulan pada tahun 2013 kepada purata sebanyak 14,111 sebulan pada tahun 2018. Pertambahan yang ketara ini membuktikan bahawa pembangunan berstrata semakin menjadi tumpuan dalam usaha untuk mengoptimumkan penggunaan tanah bagi memastikan pertambahan penduduk dan peningkatan ekonomi setempat dapat dipenuhi.

TAHUN	PURATA PERMOHONAN SEBULAN
2013	3,260
2014	3,592
2015	8,407
2016	637
2017	10,507
2018	14,111

Jadual 5: Purata permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dalam tempoh sebulan di Semenanjung Malaysia

## Permintaan dan Penawaran Hartanah Berstrata

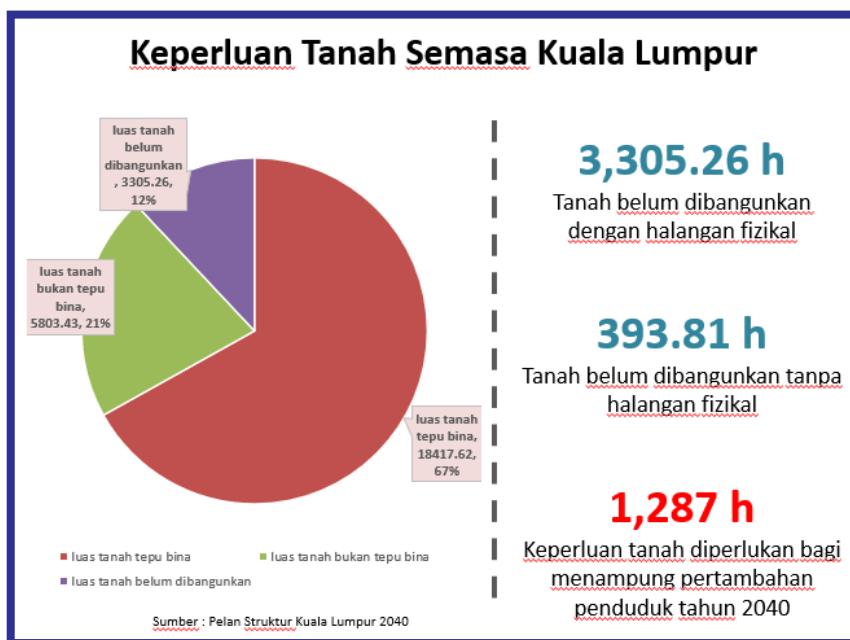
Lebihan penawaran sebanyak 65% berbanding *trend* semasa pendaftaran hakmilik ini menunjukkan terdapat permintaan yang semakin tinggi bagi pembangunan berstrata di Malaysia terutama bagi jenis pembangunan *service apartment*. Merujuk kepada laporan yang dinyatakan oleh NAPIC menunjukkan bahawa purata stok hartaanah bagi kediaman berstrata (tidak mengambil kira *land parcel*) adalah sebanyak 1.7 juta unit (31%) berbanding kediaman bukan strata iaitu 3.9 juta unit (69%). Terdapat kenaikan sebanyak 382,295 unit daripada tahun 2009 sehingga 2019 terhadap stok kediaman berstrata seluruh negara dengan komponen skim berstrata jenis kondominium dan *apartment*.



Gambarajah 2: *Trend* stok hartaanah kediaman berstrata

Daripada graf di atas didapati bahawa terdapat peningkatan ketara terhadap penawaran stok kediaman berstrata jenis kondominium/*apartment* bermula pada tahun 2016 sehingga 2019 berbanding jenis-jenis kediaman berstrata yang lain seperti flat kos rendah, flat dan *townhouse*.

Peningkatan mendadak ini berkemungkinan daripada penawaran yang bertambah daripada pemaju yang mampu membina lebih banyak unit kediaman dalam keluasan tanah yang terhad terutama bagi bandar-bandar utama yang mengalami masalah *scarcity of land* untuk menampung pertambahan penduduk (urbanisasi) yang semakin mendadak. Merujuk kepada Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040 (belum diwartakan), jumlah penduduk WPKL pada masa kini adalah 1.79 juta orang bersamaan dengan kepadatan penduduk seramai 310 orang per hektar. Menjelang tahun 2040, penduduk WPKL dianggar akan meningkat kepada 2.26 juta iaitu pertambahan seramai 460,000 orang. Bagi menampung keperluan ini, WPKL memerlukan sebanyak 1,287 hektar tanah untuk dibangunkan bagi pelbagai tujuan terutama berkaitan keperluan asas penduduk seperti kediaman dan kemudahan awam. Data tersebut adalah seperti berikut :



Gambarajah 3: Keperluan tanah semasa WP Kuala Lumpur.  
(Sumber : Pelan struktur Kuala Lumpur 2040.)

Merujuk kepada gambarajah di atas, luas tanah tepsu bina atau tanah yang telah mempunyai pembangunan komited di seluruh WPKL adalah seluas 18,417.62 hektar iaitu 67% daripada luas keseluruhan tanah di WPKL. Daripada keluasan tersebut, luas tanah bukan tepsu bina adalah 5,803.43 hektar atau 21% manakala luas tanah belum dibangunkan adalah 3,305.26 hektar atau 12% daripada luas keseluruhan tanah.

Walaupun masih terdapat tanah yang belum dibangunkan, namun ia tidak bermakna tanah tersebut sesuai untuk sebarang pembangunan. Merujuk kepada data tersebut, daripada keseluruhan baki tanah yang boleh dibangunkan, hanya 393.81 hektar tanah yang sesuai untuk dibangunkan tanpa halangan fizikal seperti tanah bercerun dan berpaya. Walau bagaimanapun, keluasan ini adalah tidak mencukupi memandangkan keperluan tanah untuk menampung penambahan penduduk sekurang-kurangnya sehingga 20 tahun akan datang.

Selain itu, permintaan semasa didapati meningkat berbanding lima (5) tahun sebelum ini memandangkan penawaran yang terhad terhadap kediaman tidak berstrata di bandar-bandar utama yang padat. Kemudahan dan utiliti yang ditawarkan di dalam rekabentuk bangunan berstrata pada masa kini adalah lebih efektif.

## Isu Kekurangan Kemudahan Awam Dalam Kawasan Berkepadatan Tinggi

Konsep pembangunan berstrata ini mampu menempatkan lebih ramai penduduk di dalam satu kawasan serta berupaya mengisi kelomongan masalah kekurangan tanah (*scarcity of land*) dengan mengoptimumkan kegunaan tanah dalam usaha untuk menawarkan lebih banyak petak kediaman, perniagaan dan kemudahan masyarakat yang menjadi asas kepada sebuah bandar berdaya huni.

Walau bagaimanapun, merujuk kepada Laporan Teknikal Kajian Keperluan dan Kesesuaian Kemudahan Masyarakat Di Kawasan Berkepadatan Tinggi oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor yang telah menjalankan kajian di kawasan-kawasan bandar utama di Negeri Selangor terutama di Shah Alam (29 ribu hektar dan 543 ribu penduduk), Petaling Jaya (9,720 hektar dan 722 ribu penduduk), Subang Jaya (162 ribu hektar dan 834 ribu penduduk) dan Klang (57 ribu hektar dan 797 ribu penduduk), terdapat keperluan yang mendesak terhadap kemudahan awam di kawasan bandar utama di Selangor. Laporan ini telah mengambil kira keperluan kemudahan pendidikan, kesihatan dan keselamatan sepermima berikut:

KEMUDAHAN	PIAWAIAN	SEDIADA	KEPERLUAN
SEKOLAH RENDAH	1 sekolah : 1,260 murid	1 sekolah : 1,746 murid	88 UNIT
SEKOLAH MENENGAH	1 sekolah : 1,470 murid	1 sekolah : 2,799 murid	226
KLINIK	1 klinik : 20,000 pesakit	1 klinik : 214,310 pesakit	232
POLIS			80
TADIKA	1 tadika : 200 murid	1 tadika : 3,616 murid	312

Jadual 6: Kekurangan kemudahan awam dalam kawasan berkepadatan tinggi di Selangor.  
(Sumber: Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor.)

- i) bilangan penawaran tadika / tabika di kawasan kajian adalah tidak mencukupi memandangkan terdapat bilangan kekurangan yang tinggi iaitu 312 tadika dengan nisbah piawaian 1:3,616 murid berbanding penetapan piawaian PBT iaitu pada 1:200 murid. Pola taburan semasa sekolah adalah tidak serata mengikut taburan skim perumahan;
- ii) merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Bangunan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri bilangan *ideal* murid bagi satu (1) sekolah rendah adalah pada nisbah 1:1,260 murid, walau bagaimanapun nisbah semasa sekolah rendah dalam kawasan kajian adalah 1:1,746 murid dengan kekurangan sebanyak 88 unit sekolah rendah;
- iii) kesemua kawasan kajian menghadapi kekurangan sekolah menengah dengan catatan jumlah kekurangan sebanyak 226 sekolah dan setiap sekolah adalah melebihi bilangan *ideal* pelajar iaitu 1:2,799 pelajar berbanding piawaian semasa iaitu 1:1,470 pelajar;
- iv) nisbah keperluan klinik kesihatan adalah pada tahap kritis iaitu 1:214,310 penduduk berbanding nisbah piawaian perancangan semasa iaitu 1:20,000 penduduk. Setiap kawasan kajian mempunyai kehadiran pesakit per hari yang sangat tinggi dan mencatatkan sebanyak 45% daripada keseluruhan bilangan klinik kesihatan adalah sangat sesak.

Secara keseluruhan, kawasan kajian memerlukan pertambahan sebanyak 232 buah klinik kesihatan bagi menampung jumlah penduduk yang semakin bertambah; dan

- v) kesemua kawasan kajian mengalami kekurangan perkhidmatan polis terutama bagi perkhidmatan hierarki paling rendah iaitu Balai Polis Komuniti atau Pondok Polis, dengan kekurangan sebanyak 80 unit bagi menampung keperluan keselamatan keseluruhan penduduk terlibat. Keperluan ini semakin mendesak sekiranya mengambil kira pertambahan penduduk akibat daripada pembangunan sedia ada di setiap kawasan terlibat.

Hasil kajian ini jelas menunjukkan bahawa di dalam kawasan berkepadatan tinggi, terdapat kekurangan yang ketara terhadap keperluan kemudahan awam kepada penduduk yang tidak memungkinkan keberhasilan Dasar Pembangunan Negara ke-2 yang telah menetapkan antara lain prinsip dasar tersebut adalah dengan melaksanakan konsep Bandar Yang Berdaya Huni.

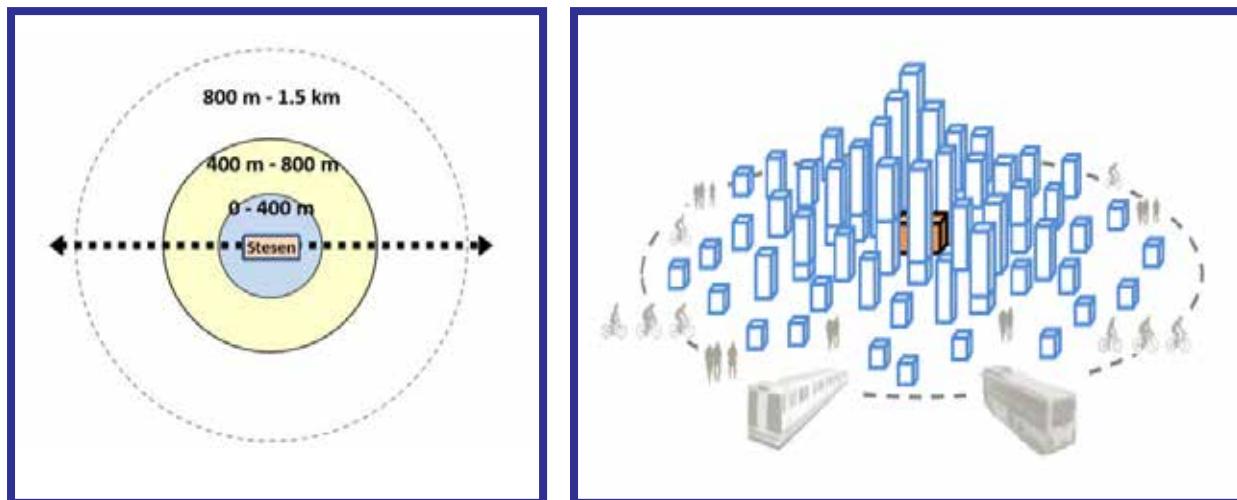
### **Keperluan Pembangunan Berorientasikan Transit (*Transit Oriented Development – TOD*)**

Draf Garis Panduan Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit (GPP TOD) telah disediakan oleh Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) pada Julai 2018. GPP TOD ini bertujuan untuk merancang pembangunan di sekitar stesen pengangkutan awam dalam usaha untuk meningkatkan daya saing kawasan ini dan membawa kesan positif kepada kualiti hidup, ekonomi dan alam sekitar.

GPP TOD telah menetapkan panduan pembangunan kemudahan masyarakat dalam kawasan *Transit Oriented Development /TOD* yang merupakan salah satu komponen terpenting yang mencadangkan bahawa kemudahan masyarakat boleh disediakan di dalam bangunan milikan persendirian dan bercampur yang boleh dipertimbangkan di kawasan TOD tepu bina, di mana tanah dan ruang pembangunan adalah terhad tetapi memerlukan kemudahan masyarakat yang mencukupi untuk penduduk kekal.

Justeru, memandangkan pembangunan strata telah dan akan terus mendominasi lanskap pembangunan perbandaran negara pada masa hadapan, maka pembangunan di sekitar pusat transit terutama di bandar-bandar besar di Semenanjung Malaysia boleh dibangunkan dengan lebih pesat. Ini termasuk pembangunan sedia ada yang terdiri daripada bangunan-bangunan berstrata yang berdensiti rendah, telah usang dan tidak selamat serta tidak diselenggara dengan baik.

Bangunan-bangunan tersebut boleh ditamatkan dan dibangunkan semula dengan pembangunan bercampur (*mixed-use development*) dengan densiti yang lebih tinggi agar lebih ramai penduduk dapat menetap di dalam kawasan zon pengaruh transit stesen-stesen transit utama seperti *Light Rail Transit (LRT)* dan *Metro Rail Transit (MRT)*. Selain daripada penggunaan tanah-tanah premium dapat dioptimumkan, pembangunan sebegini juga dapat meningkatkan penggunaan pengangkutan awam yang telah disediakan oleh Kerajaan.

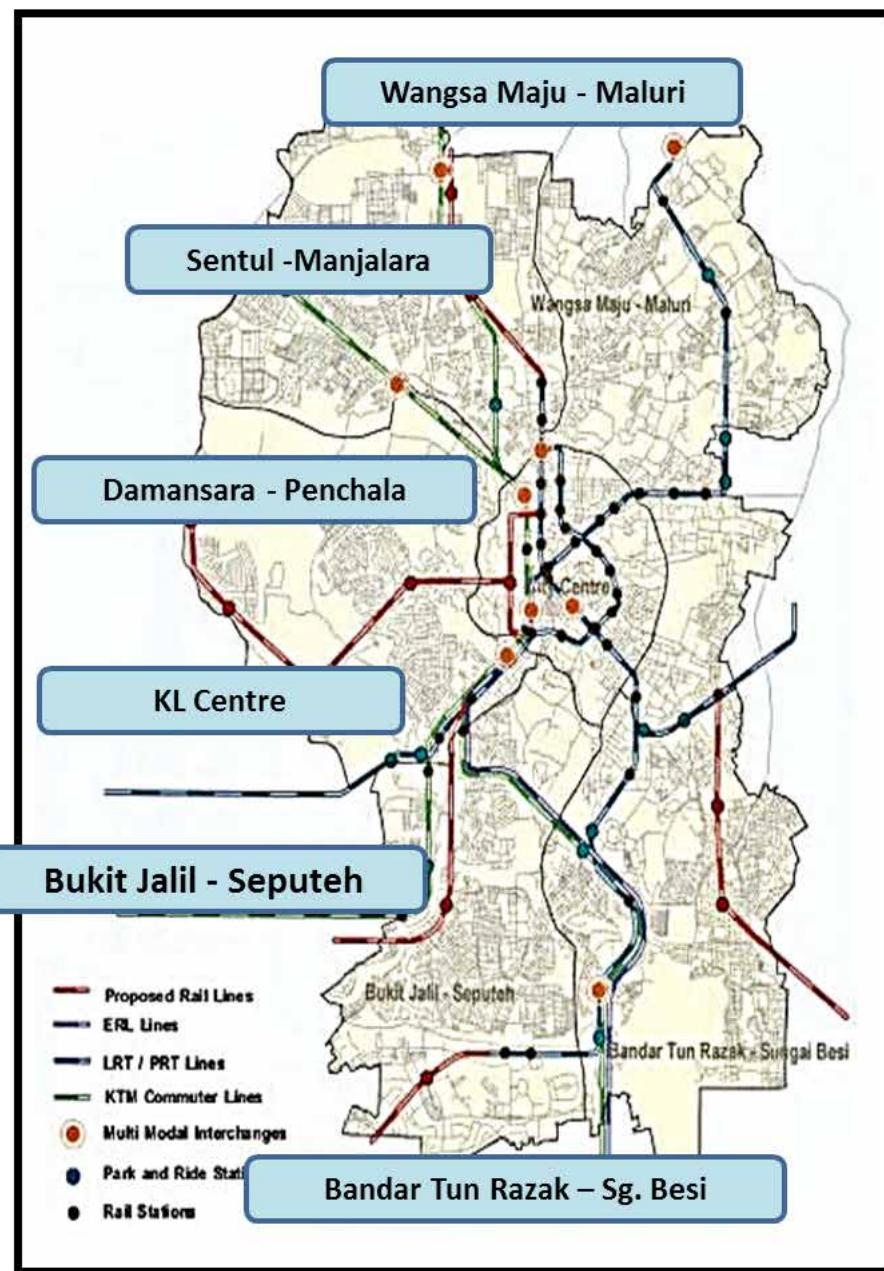


Gambarajah 4 : Zon Pengaruh Transit Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD).

(Sumber : Draf Garis Panduan Pembangunan Berorientasikan Transit (2019), PLANMalaysia.)

Dengan pembangunan yang lebih pesat di dalam kawasan TOD juga mampu membantu mengurangkan kesesakan lalulintas akibat daripada penggunaan kenderaan yang banyak di jalan raya, sekaligus mengurangkan kadar kemalangan jalan raya yang semakin meningkat iaitu berkadar langsung dengan pertambahan bilangan kenderaan yang digunakan. Dengan menggalakkan orang awam menggunakan pengangkutan awam ini bukan sahaja lebih selamat, tetapi lebih mesra kepada alam semulajadi kerana iaanya dapat mengurangkan jejak karbon (*carbon footprints*) setiap orang kerana kurang pembakaran bahan api fosil daripada kenderaan persendirian yang menghasilkan banyak karbon yang akan terperangkap di atmosfera sekaligus memburukkan lagi kesan pemanasan global (*global warming*).

Selain itu, pembangunan berkonsepkan TOD ini adalah dicadangkan untuk turut merangkumi pembangunan kemudahan awam seperti sekolah, balai polis dan klinik, agar kemudahan-kemudahan ini lebih mudah untuk diakses oleh orang awam melalui pengangkutan awam. Pengangkutan awam yang mudah dan selamat akan dapat digunakan dengan lebih optimum oleh setiap kelompok masyarakat tanpa perlu menanggung kos dan risiko memiliki dan mengendali kenderaan persendirian. Penyediaan kemudahan masyarakat tidak harus dipandang ringan kerana sebarang kekurangan akan menjelaskan kualiti kehidupan masyarakat keseluruhan. Kewujudan kemudahan masyarakat di sesuatu kawasan akan meningkatkan nilai harta tanah dan mampu menjadi nilai tambah kepada penjualan sesebuah pembangunan kediaman.



Gambarajah 5 : Kawasan Pusat Transit Utama di WPKL.  
(Sumber : Draf Garis Panduan *Transit Oriented Development* (2019), PLANMalaysia).

Pembangunan kemudahan awam yang berpusat di satu lokasi atau secara *integrated* adalah konsep yang bersesuaian untuk dilaksanakan di dalam pembangunan berstrata yang dibangunkan di dalam kawasan tumpu bina dan berdekatan dengan TOD. Kemudahan awam juga boleh disediakan di dalam bangunan milikan persendirian dan bercampur (*mixed development*) seperti perumahan dan perniagaan.

Justeru, pembangunan semula bangunan berstrata (*strata renewal*) adalah penting bagi membolehkan mana-mana bangunan berstrata ditamatkan atau dibangunkan semula (*redevelop*) dengan densiti yang lebih tinggi bagi memastikan lebih ramai penduduk dapat menikmati kemudahan yang disediakan. Selain daripada tawaran kediaman yang lebih banyak, kemudahan awam dan utiliti yang sempurna dapat dibangunkan di dalam bangunan tersebut bagi menampung keperluan penduduk terutama terhadap pendidikan, keselamatan dan kesihatan.



## **USAHA KE ARAH PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA STRATA DAN PEMBANGUNAN SEMULA BANDAR (*URBAN REDEVELOPMENT*) DI SEMENANJUNG MALAYSIA**

### **Kerajaan Negeri Pulau Pinang - Jawatankuasa Pembaharuan Semula Bandar (*Urban Regeneration Committee - URC*), Pulau Pinang**

Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menubuhkan satu (1) Jawatankuasa Pembaharuan Semula Bandar di bawah nama *Urban Regeneration Committee (URC)* pada 15 November 2015 yang dipengerusikan oleh Exco Perumahan dan Perancangan Bandar serta dianggotai oleh Exco Kerajaan Tempatan, Pengurusan Lalu Lintas dan Tebatan Banjir dan Exco Kerja Raya, Utiliti dan Pengangkutan Pulau Pinang.

Tujuan badan ini diwujudkan adalah untuk membolehkan pembangunan semula dapat dilaksanakan dengan lancar selari dengan Fokus 1 Strategi 1.2 Dasar Perumahan Negara iaitu untuk memastikan perumahan yang berkualiti untuk semua. Memandangkan penduduk di Pulau Pinang akan meningkat daripada 1.66 juta pada tahun 2016 kepada 1.75 juta pada tahun 2020, perancangan yang strategik perlu dirangka bagi memastikan pembangunan yang mampan dapat dilaksanakan bagi menampung keperluan masa hadapan di mana jangkaan penduduk pada tahun 2030 akan mencecah 1.86 juta orang.

Di sekitar bandar utama di negeri Pulau Pinang terdapat beberapa skim pembangunan berstrata yang telah dikesan memerlukan pembaharuan yang mendesak disebabkan oleh perkara berikut:-

- i) profil bangunan terutama Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) telah berusia lebih daripada 30 tahun dan telah tidak selamat untuk diduduki;
- ii) keadaan bangunan telah usang, rosak dan tidak seimbang dengan keperluan penghunian;
- iii) kos penyenggaraan yang semakin tidak efisyen;
- iv) peningkatan gunatanah yang lebih optimum; dan
- v) *urban decay* di kawasan utama penempatan.

Pihak URC juga telah mengadakan kerjasama dengan pihak *Penang Development Corporation (PDC)* dalam usaha untuk merancang dan membangun kawasan yang telah dikenal pasti. Sehingga kini, perancangan pembangunan semula telah masuk tahun ke-4 bermula dari awal penubuhan URC. Pihak URC juga hadir di dalam Bengkel *Taskforce Pembangunan Semula Strata* yang diadakan di Johor Bahru pada tahun 2018 dan di Pulau Pinang pada tahun 2019.

Sepanjang tempoh perancangan tersebut, sebanyak lima (5) projek telah diberi keutamaan iaitu Flat Rifle Range, Flat Mahsuri Five Points, Flat Taman Free School, Flat Mak Mandin Lama dan Flat Taman Siakap. Ringkasan kepada senarai skim yang terlibat termasuk keperluan kos yang dianggarkan untuk pembangunan semula kawasan berkenaan adalah seperti berikut:-

	MAHSURI	FREE SCHOOL	RIFLE RANGE	SIAKAP	MAK MANDIN
<b>UNIT</b>	300	1,130	3,639	200	200
<b>LUAS (KP)</b>	256 & 429	100	387 & 441	10	388
<b>USIA BANGUNAN</b>	50	38	50	-	50
<b>TEMPOH MILIKAN TANAH</b>	99	Freehold	99	99	99
<b>KOS</b>	-	RM1 bil	RM3 bil	-	-
<b>STATUS</b>	Rundingan selesai	Kertas konsep	Kajian	Kajian	

Jadual 7: Senarai skim yang dikenal pasti dan kos berkaitan pembangunan semula

### Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang



Gambar 5: Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang

Skim Mahsuri Five Points ini pada asalnya terdiri daripada enam (6) blok flat kos rendah yang dibina pada tahun 1981 di atas tanah milik PDC. Jumlah keseluruhan unit kediaman adalah sebanyak 360 petak dan telah selesai pendaftaran hakmilik strata pada tahun 1996.

Salah satu daripada blok tersebut telah mengalami keretakan yang teruk dan telah diklasifikasikan sebagai tidak selamat untuk diduduki. Pada Mei 2005, pihak PDC telah mengambil inisiatif untuk merobohkan bangunan tersebut dan menawarkan beberapa pakej perpindahan kepada penduduk yang terlibat. Daripada keseluruhan 60 unit kediaman di dalam blok berkenaan, sebanyak 26 unit masih diduduki oleh pemilik asal, 29 unit telah disewakan dan baki lima (5) unit adalah kosong tidak diduduki.

Keadaan lima (5) blok bangunan sedia ada kini telah usang dan tidak selesa untuk diduduki. Kerajaan Negeri Pulau Pinang melalui PDC dan URC telah memaklumkan kepada penduduk berkenaan hasrat untuk membangunkan semula skim strata tersebut. Sambutan positif telah diterima daripada penduduk skim Mahsuri Five Points ini.

Kajian untuk pembangunan semula skim ini telah bermula pada tahun 2012 yang melibatkan kajian kemungkinan dan pengumpulan data primer. Pihak PDC mencadangkan bahawa pembangunan semula kelak akan melalui dua (2) fasa utama. Pada fasa pertama, Blok F & G akan dirobohkan dan sebanyak 120 unit kediaman akan dibayar RM700 sebulan untuk tujuan sewaan rumah transit. Tapak tersebut akan dibangunkan semula dengan 345 unit Rumah Kos Sederhana Rendah seluas 700 kaki persegi dengan nilai RM72,500 yang lengkap dengan ruang komersil, dewan komuniti, pusat penjaja, tadika, surau, kawalan keselamatan, kawasan rekreasi dan sebagainya.



**Gambar 6: Bangunan rumah kos sederhana yang dicadangkan untuk dibangunkan semula di atas tapak Flat Mahsuri yang akan terlibat dengan penamatan dan perobohan (lakaran artis).**

Blok J, K & L akan dirobohkan tiga (3) tahun kemudian dan penduduk bangunan tersebut akan dipindahkan ke Rumah Kos Sederhana Rendah yang telah siap dibangunkan. Setelah itu, pembinaan semula akan dilaksanakan di tapak tersebut dengan 805 unit Rumah Kos Sederhana seluas 850 kaki persegi dengan harga jualan sebanyak RM300,000.00. Jumlah saguhati adalah berbeza mengikut keluasan petak kediaman asal. Berikut adalah pakej saguhati yang ditawarkan :-

Built up (kp)	In Kind	Tunai
256	1 unit of KSR (700kp) + 1 TLK	-
327	1 unit of KSR (700kp) + 1 TLK	RM3,550
429	1 unit of KSR (700kp) + 1 TLK	RM8,650
540	1 unit of KSR (700kp) + 1 TLK	RM14,200
<b>Jumlah Ex-gratia (termasuk 1 unit of Kos Sederhana Rendah + TLK)</b>		<b>RM29.6 juta</b>

Jadual 8: Pakej saguhati yang ditawarkan oleh PDC kepada pemilik kediaman yang terlibat dengan pembangunan semula skim Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang

Selain daripada itu, keluarga induk pertama (*extended family*) akan diberi keutamaan untuk membeli Rumah Kos Sederhana yang dibina di tapak kediaman lama tersebut. Walaubagaimanapun, sekiranya pemilik mahu tempat letak kereta yang lebih daripada satu (1), maka ianya akan dijual pada harga RM27,500 seunit. Pemberian saguhati ini adalah tidak melibatkan penyewa, peniaga atau penjaja di kawasan berkenaan yang terlibat dengan penamatan pecah bahagi bangunan tersebut, tetapi mereka akan diberi keutamaan untuk menyewa premis perniagaan yang akan dibina dalam projek pembangunan baharu tersebut.

Skim ini adalah merupakan salah satu skim strata yang telah dikenal pasti oleh Kerajaan Negeri Pulang Pinang untuk dibangunkan semula, selain daripada skim Rifle Range, Taman Free School, Taman Tun Sardon dan Flat Mak Mandin. Walaubagaimanapun, terdapat beberapa skim berstrata yang masih belum memiliki hakmilik dan telah diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas seperti Taman Tun Sardon dan Flat Mak Mandin.

### Rumah Pangsa Padang Tembak, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang (Flat Rifle Range)



Gambar 7: Flat Rifle Range, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang

Flat Rifle Range adalah terletak di Seksyen 2 Ayer Itam dan merupakan sebahagian daripada bangunan lama yang telah didirikan selama lebih 40 tahun yang lalu. Tanah *freehold* ini dimiliki oleh Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang dengan syarat nyata kediaman dan hakmilik strata telah didaftarkan pada tahun 1995. Flat kediaman berkepadatan tinggi ini mempunyai sembilan (9) blok bangunan setinggi 16 dan 17 tingkat dengan jumlah petak sebanyak 3,744 unit iaitu 3,639 unit adalah kediaman, 65 unit adalah perniagaan (kedai) manakala baki sebanyak 40 unit adalah petak aksesori. Daripada keseluruhan petak kediaman yang ada, sebanyak 449 unit petak di Blok E (184 unit daripada 431 unit kediaman) dan Blok J (265 unit daripada 397 unit kediaman) adalah merupakan petak yang dimiliki oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang dan disewa kepada penduduk yang layak.

Terdapat dua (2) jenis kediaman di dalam pembangunan ini iaitu flat kediaman dengan satu (1) bilik dan dengan dua (2) bilik. Bagi petak satu (1) bilik, keluasan petak tersebut adalah 387.36 kaki persegi manakala keluasan petak yang mempunyai dua (2) bilik adalah 441.16 kaki persegi. Sehingga kini, terdapat seramai 25,000 penduduk yang mendiami Flat Rifle Range ini dan kini bangunan tersebut telah mengalami kerosakan struktur dan memerlukan kerja-kerja pengukuhan. Kos pembangunan semula bangunan ini adalah dijangka sebanyak RM 1 billion.

### **Flat Taman Free School, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang**



**Gambar 8: Flat Taman Free School, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang**

Skim ini terdiri daripada 28 blok strata yang mengandungi sebanyak 1,130 petak kediaman dan 102 petak perniagaan (kedai) dan telah siap dibina pada tahun 1983. Daripada keseluruhan unit petak kediaman tersebut, sebanyak 472 unit adalah milik Majlis Bandaraya Pulau Pinang manakala baki sebanyak 658 unit pula adalah milik individu yang diuruskan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang.

Skim pembangunan yang terdiri daripada empat (4) hingga lima (5) tingkat ini adalah berdensiti rendah dan tapak tanah ini mempunyai potensi untuk dibangunkan dengan densiti yang lebih tinggi agar dapat menampung pembangunan sekitar yang semakin pesat.

Satu sesi bertemu penduduk telah diadakan pada tahun 2016 dan sidang media telah berlangsung pada 2 Januari 2019 berkenaan hasrat Kerajaan Negeri untuk membangunkan tanah ini melalui URC dan PDC.

Terdapat dua (2) konsep pembangunan yang telah diteliti iaitu salah satunya melibatkan pembangunan bercampur dengan komponen pembangunan 39 tingkat Rumah Mampu Milik (RMM) sebanyak 2,835 unit seluas 850 kaki persegi dan 46 tingkat RMM sebanyak 803 unit seluas 750 kaki persegi setiap satu, 45 tingkat Pangsapuri Kos Sederhana Rendah seluas 650 kaki persegi, tiga (3) tingkat Kompleks Komuniti yang akan dipenuhi dengan pasar, pusat penjaja dan dewan serta sebuah tiga (3) tingkat Rumah Kelab / Pusat Sukan yang melibatkan sebuah kolam renang bersaiz Olimpik, gym, dewan dan sebagainya.



Gambarajah 6: Cadangan pembangunan semula Flat Taman Free School

### **Flat Mak Mandin Lama, Seberang Perai Utama, Pulau Pinang**



Gambar 9: Flat Mak Mandin Lama, Seberang Perai Utama, Pulau Pinang

Flat kediaman ini mempunyai tiga (3) blok bangunan empat (4) tingkat yang mempunyai 200 unit kediaman dan 20 unit perniagaan (kedai). Skim ini telah siap dibina pada 1969 dengan luas petak 388 kaki persegi.

Bangunan ini telah diklasifikasikan sebagai Bangunan Khas dan telah dikemukakan kepada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) untuk mendapatkan bantuan peruntukan melalui Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS) bagi membolehkan hakmilik strata didaftarkan.

### **Taman Siakap, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang**



Gambar 10: Flat Taman Siakap, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang

Flat Taman Siakap ini mempunyai lima (5) blok berdensiti empat (4) tingkat dengan 200 unit kediaman dan 20 unit petak perniagaan (kedai).

### **Kerajaan Negeri Selangor**

Pihak Kerajaan Negeri Selangor bersama agensi-agensi Kerajaan Negeri yang berkaitan adalah komited untuk melaksanakan urban renewal melalui platform Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Perumahan dan Kehidupan Bandar Negeri Selangor. Melalui mesyuarat ini, satu (1) Garis Panduan berkenaan Pembaharuan Semula Penempatan Bandar di Negeri Selangor telah dikenal pasti.

Pendekatan ini telah mula diambil perhatian penuh bermula pada Disember 2018 melalui Mesyuarat STANDCO Perumahan dan Kehidupan Bandar yang membentangkan berkaitan kajian untuk mengenal pasti kawasan-kawasan *brownfield* di Negeri Selangor. Penemuan kajian tersebut diteruskan dengan membentuk kerangka penyediaan garis panduan pada 16 April 2019 dan seterusnya pembentangan draf awal garis panduan tersebut pada 1 Oktober 2019. Pada Januari 2020, sesi bengkel bersama pihak teknikal telah diadakan untuk menambahbaik draf garis panduan yang telah dirangka.

Berdasarkan kepada draf garis panduan yang telah dirangka, terdapat empat (4) keperluan pembaharuan semula (*redevelopment/renewal*) iaitu bangunan telah usang, projek pembangunan terbengkalai, penurunan nilai hartanah dan masalah sosial di skim masing-masing.



**Gambarajah 7: Keperluan pembaharuan semula bandar oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor**

Bangunan usang adalah termasuk sama ada yang berpenghuni atau tidak berpenghuni yang mempunyai kerosakan pada struktur dan fasad bangunan dan memberi kesan negatif kepada visual dan fizikal bangunan. Kesan negatif tersebut adalah sama dengan projek pembangunan terbengkalai yang secara tak langsung mengganggu ekosistem perbandaran. Bangunan usang dan terbengkalai ini menyebabkan nilai harta tanah di bandar menurun dan harta tanah tersebut seharusnya boleh dieksloitasi agar memberi pulangan ekonomi yang lebih baik sekaligus mengoptimalkan sumber tanah sedia ada. Ia juga mampu memberi nilai tambah kepada pelaburan infrastruktur di bandar. Bangunan-bangunan usang yang tidak berpenghuni lazimnya menjadi tumpuan aktiviti sosial yang negatif seperti jenayah, penagihan dadah dan menjadi tumpuan penempatan warga asing atau gelandangan. Ini akan menjelaskan keselamatan dan kesihatan awam.

Garis panduan ini disediakan sebagai dokumen rujukan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), PBT serta pihak berkepentingan untuk melaksanakan pembaharuan semula. Antara objektif garis panduan ini adalah seperti berikut :-



**Gambarajah 8: Objektif pembangunan semula bandar di Selangor**

Pembaharuan semula dapat memperbaiki nilai visual dan keceriaan penempatan melalui fasad yang menarik, ciri-ciri dan elemen baharu yang bersesuaian menggantikan pembangunan yang usang, contohnya konsep bangunan hijau. Ia juga mampu membangunkan infrastruktur yang lebih efisen setara dengan teknologi terkini dan penyediaan kemudahan awam yang selamat, inklusif, mudah diakses, berkualiti sekaligus meningkatkan interaksi sosial antara generasi.

Pembaharuan semula dapat mengoptimakan penggunaan tanah sekaligus merangsang pertumbuhan ekonomi yang mampan, meningkatkan nilai harta tanah, menjana produktiviti yang tinggi dan menyuntik ekonomi setempat. Selain itu, penempatan bandar akan menjadi lebih tersusun dan lengkap iaitu secara tidak langsung dapat meningkatkan kesejahteraan sosial dan kualiti hidup (*quality of life*) masyarakat di samping dapat memupuk perpaduan sosial di kalangan masyarakat. Rumah Mampu Milik juga dapat disediakan dengan lebih banyak dalam usaha untuk memenuhi keperluan golongan B40.

Terdapat tiga (3) pendekatan utama berkaitan pembaharuan semula bandar di bawah cadangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) Selangor iaitu suatu pendekatan yang lebih luas daripada pelaksanaan penamatan dan pembangunan semula skim strata. Ia adalah seperlimana berikut :-



Gambarajah 9: Pendekatan pembaharuan semula bandar di bawah cadangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor

### **Pembangunan Semula Bandar (*Urban Redevelopment*)**

Pembangunan semula bandar adalah pembangunan yang dibuat secara holistik dengan mengubah struktur fizikal sedia ada. Ia melibatkan kerja-kerja pembersihan tapak, perobohan bangunan dan perubahan gunatanah yang menjurus kepada pembangunan yang bersepadu dan berintensiti tinggi. Pendekatan ini akan memberikan satu (1) nilai baharu kepada penduduk dari segi peningkatan ekonomi, keadaan fizikal, infrastruktur dan utiliti, sosial serta kehidupan bandar yang lebih berdaya huni. Antara contoh pembangunan semula bandar yang telah dilaksanakan adalah Flat Kampung Kerinchi yang dahulunya merupakan sebuah perumahan strata kos rendah empat (4) tingkat telah diroboh dan dibangunkan semula dengan Residensi Kerinchi setinggi 17 tingkat. Tanah ini adalah milik Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dan pembangunan semula telah melibatkan perpindahan penduduk asal kawasan tersebut. Kos pemindahan atau sewaan telah ditanggung sepenuhnya oleh pihak pemaju Suez Capital Sdn. Bhd.



Gambar 11: Pembangunan semula Flat Kampung Kerinchi (kiri) kepada Residensi Kerinchi (kanan)

Contoh kedua pembangunan semula yang telah dilaksanakan adalah melibatkan Depoh Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB) yang telah dibangunkan semula dengan pembangunan KL Sentral. Pembangunan ini adalah berkonsepkan *Transit Oriented Development* (TOD). Tanah ini dimiliki oleh DBKL dan dibangunkan oleh Malaysian Resources Corporation Berhad (MRCB).



Gambar 12: Pembangunan semula Depoh KTMB kepada KL Sentral yang berkonsepkan TOD

### **Penjanaan Semula Bandar (*Urban Regeneration*)**

Penjanaan semula bandar menfokuskan kepada pemulihian sesuatu tapak yang telah lama, usang dan terbengkalai. Ia dilaksanakan melalui pembinaan bangunan baharu atau penyediaan kemudahan dan infrastruktur tanpa memusnahkan keseluruhan reka bentuk, susun atur atau fungsi kawasan tersebut. Penjanaan semula ini akan menjana semula aktiviti di kawasan tersebut sama ada dari segi ekonomi, sosial atau persekitaran.



Gambar 13: Penjenamaan semula Acmar Hotel & Residences kepada Myndham Hotel.

Contoh penjenamaan semula yang telah dilaksanakan adalah melibatkan *Acmar Hotel & Residences* yang telah terbengkalai selama 21 tahun akibat kegawatan ekonomi. Bangunan tersebut telah diperbaharui semula menjadi *Myndham Hotel* melalui kaedah *urban regeneration*.

### **Penyegaran Semula Bandar (*Urban Revitalisation*)**

Penyegaran semula bandar adalah bertujuan untuk menyegarkan semula pemandangan dan keadaan sesuatu kawasan atau bangunan yang telah menunjukkan ciri-ciri usang dan kemerosotan aktiviti sosio-ekonomi. Pendekatan ini memfokuskan kepada pemuliharaan sesuatu kawasan atau bangunan yang tidak melibatkan perubahan fizikal secara menyeluruh. Ia turut merangkumi kerja-kerja membaik pulih, menaik taraf, pengindahan dan penyediaan lanskap sesuatu kawasan atau bangunan.



Gambar 14: Penyegaran semula bandar Rumah Pangsa Murni, Ayer Keroh, Melaka.

Antara contoh pelaksanaan penyegaran semula bandar adalah kerja-kerja mengecat dan mengindahkan semula bangunan Rumah Pangsa Murni di Ayer Keroh, Melaka termasuk membaiki dan mengganti tangki air dan bumbung kediaman berstrata berkenaan.

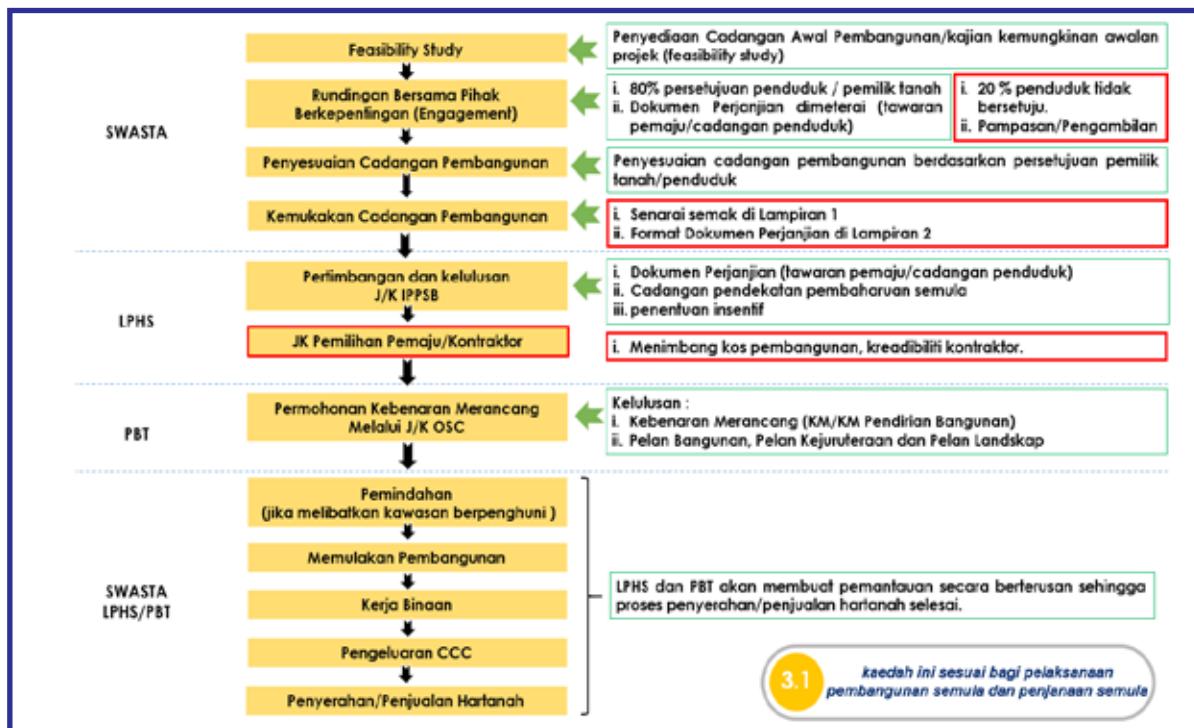
### **Kaedah Pelaksanaan**

Pihak Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor dengan kerjasama Lembaga Perumahan Hartanah Selangor dan setiap agensi Kerajaan Negeri yang berkaitan telah merangka satu (1) kaedah pelaksanaan, garis panduan, kriteria tapak yang bersesuaian untuk pembangunan semula, prinsip perancangan dan penawaran insentif yang boleh diberikan untuk menarik perhatian pelabur. Walaupun ianya masih di peringkat perancangan, namun penemuan tersebut adalah sesuai untuk dijadikan rujukan kepada pelaksanaan pembangunan semula oleh lain-lain negeri yang mempunyai hasrat yang sama. Ia juga memberi justifikasi yang lebih kukuh terhadap cadangan pindaan Akta 318 bagi memudahkan penamatan skim strata agar pembangunan semula dapat dilaksanakan di atas tanah tersebut.

Terdapat empat (4) pendekatan pembaharuan semula yang sedang dirangka iaitu seperti manfaat berikut:-

- i) Pembaharuan Semula Atas Inisiatif Swasta;
- ii) Pembaharuan Semula Secara Penswastaan Atas Tanah Kerajaan;
- iii) Pembaharuan Semula Secara Pembangunan Tanah Bersepakat; dan
- iv) Pembaharuan Semula Secara Corporate Social Responsibility (CSR).

Daripada kajian yang dilaksanakan didapati bahawa pendekatan yang sesuai untuk mengadaptasi penamatan dan pembangunan semula skim strata oleh JKPTG adalah Pembaharuan Atas Inisiatif Swasta.



**Gambarajah 10: Pendekatan pembangunan semula melalui Pendekatan Pembaharuan Semula Atas Inisiatif Swasta.**

Merujuk kepada carta alir tersebut didapati bahawa, sekiranya sesebuah kawasan atau skim strata yang berpotensi telah dikenal pasti oleh pihak PBT untuk ditamatkan dan dibangunkan semula, maka kajian kemungkinan (*feasibility study*) perlu dilaksanakan oleh pihak swasta, iaitu dalam konteks ini pencadang projek. Pencadang projek boleh terdiri daripada pemilik petak atau perbadanan pengurusan skim berkaitan, pemaju atau mana-mana pihak berkepentingan. Kajian kemungkinan ini adalah penting untuk mendapatkan data primer kebolehlaksanaan projek pembaharuan semula tersebut. Pihak PBT pula perlu menyatakan berkaitan cadangan pembangunan tersebut di dalam Rancangan Tempatan, selaras dengan prinsip perancangan.

Selepas kajian kemungkinan dilaksanakan, rundingan perlu dilaksanakan antara pencadang projek dengan pemilik petak bagi skim berkenaan. Peringkat ini adalah penting kerana persetujuan pemilik petak strata untuk menamatkan skim mereka adalah bergantung kepada jumlah balasan atau pampasan yang ditawarkan oleh pencadang projek kepada mereka dan perlu dinyatakan dengan jelas di dalam cadangan projek yang akan dijadikan sebagai satu (1) dokumen penting bagi penamatan skim strata. Di peringkat ini juga, peratus persetujuan perlu ditentukan iaitu selain daripada keputusan sebulat suara bagi memastikan hak semua pihak didengar dan diraikan. Hanya dengan persetujuan ini sahaja sesuatu projek pembaharuan semula bandar boleh diteruskan.

Daripada data yang dikongsi tersebut didapati bahawa rundingan untuk menamatkan skim strata yang melibatkan *Annual General Meeting* (AGM)/*Extraordinary General Meeting* (EGM) dengan keputusan pemilik petak daripada resolusi yang ditetapkan di dalam Akta 318 yang akan dipinda adalah sesuai untuk dilaksanakan pada peringkat Rundingan Bersama Pihak Berkepentingan. Perkara ini demikian kerana tindakan untuk mendapatkan keputusan untuk menamatkan skim harus datang daripada pemilik petak iaitu sebelum sebarang kerja-kerja tanah dilaksanakan.

Selepas fasa Rundingan Bersama Pihak Berkepentingan tersebut, maka permohonan untuk mengemukakan cadangan pembangunan dibuat kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS). Penyesuaian cadangan pembangunan berdasarkan persetujuan pemilik tanah yang terdahulu perlu dibuat oleh pencadang projek. Tiada perubahan perancangan boleh dilaksanakan memandangkan persetujuan yang diterima daripada penduduk untuk menamatkan skim adalah berdasarkan kepada perancangan pembangunan yang dibentangkan kepada mereka.

Pihak LPHS mempunyai tugas dan tanggungjawab yang besar untuk mempertimbangkan permohonan penamatan skim dan pembangunan semula tanah berkenaan di dalam satu (1) jawatankuasa bersepada yang akan dinamakan Jawatankuasa Induk Pembangunan Pembaharuan Semula Bandar yang terdiri daripada LPHS, Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri, PLANMalaysia, PBT dan semua pihak berkaitan. Kemudian, pemaju yang bersesuaian akan dipilih melalui Jawatankuasa Pemilihan Pemaju/Kontraktor yang terdiri daripada LPHS, Kewangan Negeri, PTG Negeri, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, PBT berkaitan dan sebagainya. Jawatankuasa ini bertujuan untuk menimbang kos pembangunan dan kredibiliti pemaju. Tindakan proaktif ini dapat mengurangkan risiko kegagalan pembangunan semula tersebut dan mengakibatkan kerugian di pihak semua pemilik asal skim berkenaan.

Hanya selepas daripada kelulusan LPHS tersebut maka permohonan Kebenaran Merancang (KM) boleh dikemukakan kepada PBT yang berkaitan. Antara dokumen yang perlu dikemukakan adalah pelan bangunan, pelan kejuruteraan dan pelan lanskap. Berdasarkan perbincangan bersama pihak PLANMalaysia ketika Bengkel Strata Renewal Bil. 1/2020 menyatakan bahawa fail permohonan yang berkaitan dengan pembaharuan semula akan diberi perhatian agar sebarang masalah birokrasi dan kelewatan dapat diminimakan/dielakkan.

Penduduk asal skim berkenaan boleh mula dipindahkan atau berpindah selepas kebenaran KM diterima kerana ia menandakan bahawa perobohan (sekiranya berkaitan) dan pembangunan semula tanah tersebut telah boleh dimulakan. Walau bagaimanapun, pada peringkat ini, adalah penting untuk memastikan setiap balasan/pampasan yang dijanjikan kepada pemilik asal skim dapat dilaksanakan dengan baik oleh pencadang projek.

Selepas fasa perpindahan tersebut maka kerja-kerja perobohan dan pembangunan semula boleh dilaksanakan. Ianya bermula dengan kerja-kerja binaan. Pengeluaran Perakuan Penyiapan dan Pematuhan (CCC) sehingga penyerahan milikan kosong kepada pembeli. Pada peringkat ini, pihak LPHS dan PBT akan membuat pemantauan secara berterusan sehingga proses penyerahan milikan kosong/ penjualan harta tanah tersebut selesai.

## **Prinsip Perancangan**

Merujuk kepada kajian yang dilaksanakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor tersebut didapati bahawa terdapat lapan (8) prinsip perancangan yang dicadangkan di dalam garis panduan ini seperti mana berikut :

- i) perlu mendapat sokongan/persetujuan sekurang-kurangnya 80% pemilik;
- ii) pemilik yang tidak bersetuju akan dilaksanakan pengambilan tanah melalui Akta Pengambilan tanah 1980 ke atas petak mereka;
- iii) pengekalan penduduk asal melalui gantian kediaman yang diserahkan;
- iv) pembangunan in-situ iaitu kediaman gantian dikekalkan di atas tapak pembangunan semula yang sama;
- v) penyediaan kajian khusus (Kajian Penilaian Impak Alam Sekitar - EIA, Kajian Penilaian Impak sosial - SIA, Kajian Impak Trafik - TIA) bagi mengenalpasti sebarang impak sosial dan langkah mitigasi bagi mengurangkan impak negatif kepada penduduk yang terkesan, selain daripada kajian kebolehlaksanaan projek berkenaan;

- vi) perancangan perlu menjaga kebijakan pemilik seperti kos sewa rumah dan kehilangan pendapatan akibat proses pembangunan semula;
- vii) penyediaan penempatan sementara dalam jarak berdekatan/bersesuaian; dan
- viii) subsidi kos penyenggaraan bangunan bagi menampung pertambahan kos berkenaan akibat penarafan kediaman gantian.

### **Garis Panduan Perancangan**

Terdapat lapan (8) Garis Panduan Perancangan yang melibatkan keperluan teknikal yang perlu dipatuhi oleh pemaju sebelum permohonan tersebut boleh dipertimbangkan oleh PBN untuk diluluskan iaitu seperti manakah berikut:-



**Gambarajah 11: Cadangan Garis Panduan Perancangan Pembangunan Semula Bandar**

Rekabentuk Bangunan dan Susun Atur :

- i) rekabentuk bangunan berkonsepkan *green building* yang melambangkan ciri-ciri teknologi hijau adalah digalakkan; dan
- ii) susun atur yang menerapkan konsep *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED).

Nisbah Pembangunan :

ditetapkan pada kadar 80:20 iaitu bagi setiap 80 unit kediaman yang dibina sebanyak 20 unit komersil perlu disediakan bagi memastikan keperluan kepada penduduk tersebut dapat ditawarkan dengan lengkap.

Saiz Tapak :

tiada sebarang keluasan tapak ditetapkan secara spesifik bagi memberikan kebebasan bentuk dan ruang yang lebih kompetitif dan menarik.

Densiti :

- i) tertakluk kepada penetapan yang dicadangkan di dalam Rancangan Tempatan di setiap PBT; dan
- ii) PBT boleh memberi fleksibiliti pertambahan densiti mengikut kesesuaian lokasi dan kemudahan sokongan sedia ada serta kawasan pembangunan sekitar dengan memenuhi syarat daripada pihak PBT & Jabatan Teknikal berkaitan.

Plot Ratio :

- i) tertakluk kepada penetapan yang dinyatakan di dalam Rancangan Tempatan di setiap PBT; dan
- ii) PBT boleh memberi fleksibiliti pertambahan densiti mengikut kesesuaian lokasi dan kemudahan sokongan sedia ada serta kawasan pembangunan sekitar dengan memenuhi syarat daripada pihak PBT & Jabatan Teknikal berkaitan.

Luas Ruang Lantai (Keluasan Minimum) :

- i) 700kaki persegi (kediaman mampu milik); atau
- ii) 1,000kaki persegi (kediaman harga bebas) - pertimbangan fleksibiliti luas ruang lantai dan rekabentuk unit rumah.

Tempat Letak Kenderaan (TLK) :

- i) Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor; atau
- ii) Dasar Perancangan Pembangunan Berorientasikan Transit Negeri Selangor 2015 (jika berkaitan).

Lain-lain Komponen Pembangunan / Kemudahan:

penyediaan jalan perkhidmatan, jalan dalaman, anjakan bangunan, kawasan lapang, perimeter planting dll. Kemudahan adalah merujuk kepada Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor.

## Insentif

Dalam usaha untuk menarik minat pelabur untuk membangunkan semula kawasan/bangunan yang telah dikenal pasti, terdapat beberapa insentif yang dicadangkan untuk ditawarkan bagi memastikan projek tersebut mempunya daya maju dan mampu menawarkan pulangan yang ekonomik kepada pelabur. Antara insentif yang dicadangkan adalah seperti berikut:-



Gambarajah 12: Insentif yang dicadangkan untuk ditawarkan kepada pelabur berkaitan pembangunan semula bandar.

Kenaikan Kepadatan Pembangunan (Densiti) – Penetapan kepadatan mengikut zon atau kesesuaian lokasi serta kemudahan sokongan sedia ada boleh dipertimbangkan dengan memenuhi syarat daripada pihak PBT.

Proses / Hal-hal Tanah Dipercepatkan – Sebarang proses urusan di pejabat tanah atau PTG seperti urusan pengambilan tanah, tukar syarat tanah, lanjut tempoh pajakan dan sebagainya dapat dipercepatkan dengan menjadikan projek ini sebagai *priority* atas impak pembangunan yang besar kepada penduduk asal.

Kadar Premium Tanah Nominal – Kadar premium tanah bagi pembangunan yang dilaksanakan boleh dicadangkan untuk diberikan pada kadar nominal atau pengurangan sebanyak 25% yang akan ditentukan oleh PBN sebagai insentif kepada pemaju.

Pengecualian / Pengurangan Caj Pemajuan – Pengecualian atau pengurangan kepada caj pemajuan yang dikenakan oleh PBT boleh dicadangkan bagi projek-projek yang terlibat dengan program pembangunan pembaharuan semula bandar.

Kaedah Pengiraan Kadar Cukai Taksiran - Pengiraan kadar cukai tanah taksiran berdasarkan kategori tanah kosong bermula daripada kelulusan pelan bangunan sehingga pemilikan kosong (*vacant posession*) diperolehi atau maksimum tiga (3) tahun atau mana-mana yang terdahulu.

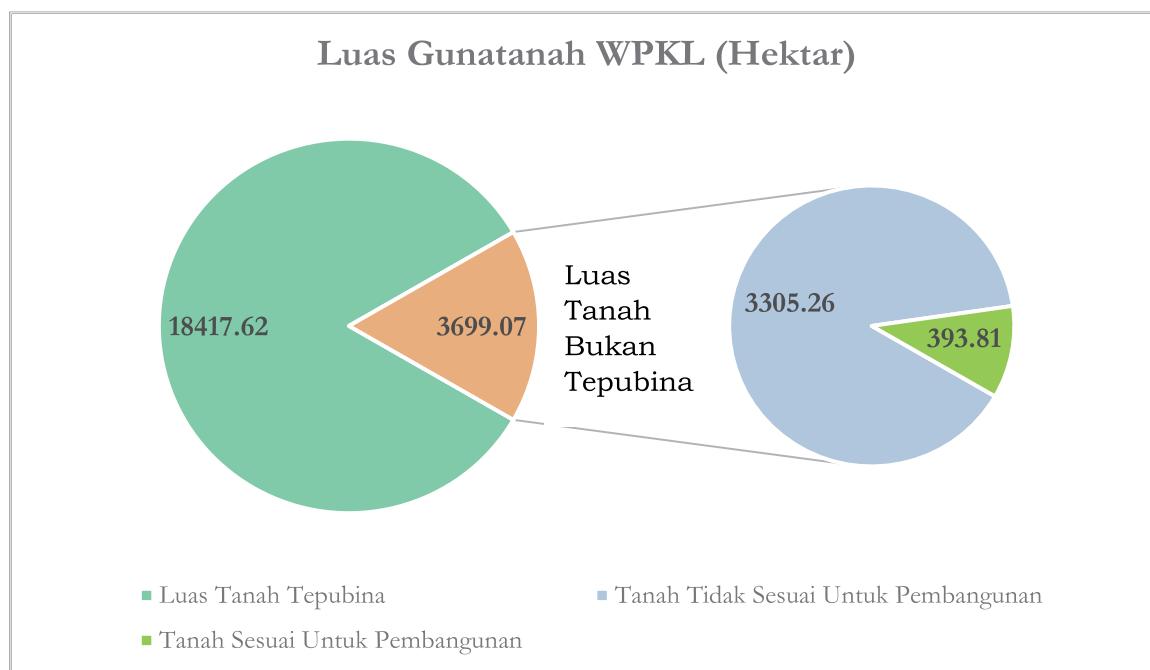
Kiraan Tempat Letak Kenderaan – Penetapan kiraan tempat letak kenderaan adalah dicadangkan untuk merujuk kepada garis panduan semasa dan Garis Panduan berkaitan *Transit Oriented Development (TOD)* iaitu satu (1) kediaman, satu (1) tempat letak kenderaan.

Segala perancangan yang dicadangkan ini walaupun masih belum diputuskan lagi sedikit sebanyak memberikan panduan dan gambaran secara keseluruhan berkaitan konsep pembangunan semula bandar yang melibatkan skim kediaman berstrata. Secara *ideal*, penamatan dan pembangunan semula skim strata tidak seharusnya dilaksanakan secara bersendirian tanpa sokongan daripada agensi-agensi yang berkaitan terutama pihak PBT memandangkan kesan sosio-ekonomi yang ketara kepada masyarakat dan negeri berkaitan. Walau bagaimanapun, kerjasama daripada Kerajaan Negeri adalah diperlukan untuk memastikan satu garis panduan yang jelas dapat ditetapkan bagi sebarang perkara berkaitan pembangunan semula bandar.

## Kementerian Wilayah Persekutuan

Bandaraya Kuala Lumpur yang merupakan ibu kota negara telah mula mengalami pembangunan pesat bermula tahun 1970 dan telah mula menerima tekanan pembangunan dan kekurangan tanah untuk pembangunan yang ketara sekitar 1990-an. Perumahan dan komersil mendominasi pembangunan komited selama 18 tahun bermula tahun 2000 dengan permintaan yang semakin meningkat saban tahun terutama apabila Kuala Lumpur telah dirancang untuk menjadi Bandar Raya Bertaraf Dunia melalui Pelan Struktur Kuala Lumpur (PSKL) 2020.

Masalah ketersediaan tanah optimum untuk pembangunan dan keperluan infrastruktur di Kuala Lumpur menjadi semakin kritis melalui data yang dikumpul pada tahun 2018 yang menyaksikan bahawa terdapat lebih kurang 3,000 hektar sahaja tanah yang masih belum dibangunkan dan ini adalah melibatkan sebanyak 13.65% daripada luas keseluruhan tanah di Kuala Lumpur. Lebih membimbangkan, luas tanah belum dibangunkan ini turut melibatkan kawasan yang tidak ekonomik untuk dibangunkan seperti Tanah Rizab Melayu (di Sungai Penchala dan Kampung Datok Keramat), tanah berpaya, bercerun curam dan sebagainya. Setelah mengambil kira faktor berkenaan, baki tanah yang sesuai untuk dibangunkan adalah seluas 42.4 hektar sahaja iaitu bersamaan dengan 1.28% daripada luas keseluruhan tanah di Kuala Lumpur.



**Gambarajah 13: Luas gunatanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (hektar).**  
**(Sumber : Draf Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040)**

Berdasarkan kajian di dalam PSL juga menyatakan bahawa pada tahun 2040 kelak akan terdapat pertambahan sebanyak 460 ribu orang daripada 1.79 juta (tahun 2018) kepada 2.25 juta (tahun 2040). Pertambahan yang ketara ini memerlukan penyediaan infrastruktur dan pembangunan fizikal yang mencukupi untuk menampung keperluan kediaman, komersil dan kemudahan awam bagi mengelakkan masalah kesesakan bandar yang teruk. Untuk itu, Kuala Lumpur memerlukan keluasan tanah sekurang-kurangnya 1,287 hektar, sedangkan luas tanah sedia untuk pembangunan pada masa sekarang adalah 398.81 hektar. Ini bermakna, terdapat kekurangan tanah seluas 888.19 hektar untuk dikenal pasti dan diuruskan dengan strategik sebelum tiba tahun 2040 iaitu hanya 20 tahun dari sekarang.

Merujuk kepada Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040<sup>16</sup> menyatakan bahawa pertambahan penduduk yang dijangka meningkat pada tahun 2040 di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) menuntut agar pengurusan gunatanah dilaksanakan dengan lebih strategik dan tersusun melalui kaedah berikut:-



**Gambarajah 14: Strategi pengurusan gunatanah di WPKL menjelang 2040**

Melalui strategi-strategi yang dicadangkan tersebut, penggunaan tanah sedia ada dapat dioptimumkan walaupun terdapat sebahagian besarnya telah mempunyai pembangunan sedia ada. Antara kaedah yang boleh dilaksanakan adalah dengan pembangunan *infill* di kawasan tekanan pembangunan, penjanaan semula kawasan lama, pembaharuan semula bandar dan pengaktifan semula bandar-bandar lama.

### **Kaedah Pembaharuan Semula Bandar di WPKL untuk Mewujudkan Peluang Pembangunan Baharu**

Kaedah pembaharuan semula bandar adalah pendekatan yang sesuai untuk diasimilasikan dengan pelaksanaan penamatan dan pembangunan semula skim strata. Di dalam kaedah ini pula terdapat tiga (3) cara utama yang boleh dilaksanakan dengan merujuk kepada kesesuaian pembangunan sedia ada di atas tanah berkaitan iaitu pembaharuan semula bandar melalui pemuliharaan, pembangunan dan penjanaan semula kawasan berpotensi. Kepentingan kaedah ini adalah seperti berikut:-

- i) mengurangkan tekanan pembangunan pada kawasan yang lebih kukuh dan stabil;
- ii) meningkatkan kualiti persekitaran yang memberi peluang pelaburan serta pengurusan tanah yang lebih bersepadu pada masa hadapan;
- iii) pembangunan yang lebih terancang melalui penyediaan kemudahan masyarakat, ruang awam dan infrastruktur yang lebih efisien;
- iv) meningkatkan nilai tanah melalui pembentukan kepelbagaian aktiviti yang lebih ekonomik; dan
- v) meningkatkan kualiti hidup dan ekonomi penduduk Kuala Lumpur.

Bagi memastikan perancangan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik, PSLK telah mengenalpasti sebanyak 47 kawasan di Kuala Lumpur yang sesuai untuk dibangunkan semula. Kawasan ini termasuk kawasan *brownfield*, kawasan perindustrian lama, kawasan berpotensi ekonomik, kawasan

<sup>16</sup> Bab 8 Matlamat 6 : Kuala Lumpur Bandar Raya Pembangunan Bersepadu dan Mampan, Draf Pelan Struktur Kuala Lumpur

tumpuan trafik dan transit, kawasan berdekatan sungai dan sebagainya. Kawasan-kawasan tersebut adalah seperti berikut:-

**Cadangan Kawasan Pembangunan Semula WPKL**

<b>1</b>	Kompleks Jalan Duta	<b>2</b>	Federal Cable
<b>3</b>	Jinjang Selatan Tambahan	<b>4</b>	Kem Tentera Batu Kentonmen
<b>5</b>	Kampung Attap	<b>6</b>	Kuarters JKR Jalan Sungai Besi
<b>7</b>	Perumahan Awam Jalan San Peng	<b>8</b>	Taman Ikan Emas
<b>9</b>	Kampong Bahru	<b>10</b>	Bandar Malaysia
<b>11</b>	Perumahan Awam Setapak Jaya 1	<b>12</b>	Perumahan Awam Seri Perlis 2
<b>13</b>	Perumahan Awam Seri Perlis 1	<b>14</b>	Perumahan Awam Seri Negeri Sembilan
<b>15</b>	Perumahan Awam Seri Sarawak	<b>16</b>	Perumahan Awam Seri Selangor
<b>17</b>	Perumahan Awam Loke Yew	<b>18</b>	Perumahan Awam Hang Tuah
<b>19</b>	Perumahan Awam Sri Pahang	<b>20</b>	Pasar Raja Bot
<b>21</b>	Pasar Pudu	<b>22</b>	Pasar Sentul
<b>23</b>	Pasar Harian Selayang	<b>24</b>	Pasar Gombak
<b>25</b>	Pasar Borong Kuala Lumpur	<b>26</b>	Pasar Keramat
<b>27</b>	Penjaja PPR Bukit Jalil 2	<b>28</b>	Medan Selera Jalan Jujur
<b>29</b>	Medan Selera Jalan Thaver	<b>30</b>	Penjaja Jalan Taman Melati
<b>31</b>	Pusat Penjaja dan Pasar Jalan Lengkuas	<b>32</b>	Uptown Danau Kota
<b>33</b>	Penjaja Jalan Tuanku Abdul Rahman	<b>34</b>	Medan Selera Sri Semarak
<b>35</b>	Flat PKNS Jalan Tun Razak*	<b>36</b>	Jalan Jubilee
<b>37</b>	Perumahan Awam Seri Kelantan	<b>38</b>	Perumahan Awam Seri Terengganu
<b>39</b>	Perumahan Awam Seri Perak	<b>40</b>	Perumahan Awam Seri Labuan
<b>41</b>	Perumahan Awam Seri Tioman	<b>42</b>	Perumahan Awam Seri Kedah/Langkawi

**Jadual 9: Kawasan pembaharuan semula bandar melalui Kaedah Pembangunan Semula**  
(Sumber : Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040).

PSKL telah menggariskan beberapa kriteria utama yang perlu dipenuhi oleh pemaju yang berhasrat untuk membangunkan kawasan-kawasan yang telah dikenal pasti. Antara kriteria utama adalah seperti berikut :-

- i) pembangunan bercampur (*mix development*) yang saling melengkapi seperti kediaman, runcit, pejabat, perniagaan, perkhidmatan dan kegunaan awam;
- ii) pembangunan yang memberi penekanan kepada kepentingan awam bagi tapak pemilikan Kerajaan dan agensinya;

- iii) model pembangunan yang inklusif, saksama dan mengadakan perbincangan dengan pemegang taruh berkaitan;
- iv) penyediaan perumahan mampu milik yang membentuk *mixed income* sekurang-kurangnya 30% daripada keseluruhan pembangunan dengan memberi keutamaan kepada penduduk semasa di atas tapak berkenaan;
- v) penyediaan ruang niaga dan pejabat yang mampu milik bagi menggalakkan aktiviti keusahawanan;
- vi) pengurangan piawaian tempat letak kereta bagi pembaharuan di kawasan zon transit (*Transit Oriented Development – TOD*);
- vii) penyediaan ruang hijau dan kemudahan masyarakat yang bersepadu;
- viii) penyediaan reka bentuk bangunan dan penggunaan teknologi yang mengurangkan impak terhadap aspek sosial, alam sekitar dan pengurusan bandar; dan
- ix) penyediaan Kajian Impak Sosial (*Social Impact Assessment – SIA*) bagi tapak perumahan sedia ada dan Kajian Impak Alam Sekitar bagi tapak industri sedia ada termasuk Kajian Impak Trafik (*Traffic Impact Assessment – TIA*) dalam mengambil kira cadangan pembaharuan.

Bagi memastikan kawasan yang dicadangkan tersebut dapat menarik minat pelabur dan berdaya maju untuk dibangunkan, PSKL telah mencadangkan empat (4) mekanisme dan insentif ekonomi dan pembangunan seperti berikut :-

- i) Plot Ratio : Meningkatkan nisbah plot mengikut kesesuaian infrastruktur dan skala bandar yang mampan;
- ii) Pembangunan In-situ : Memberi keutamaan pemilikan dan penghunian bagi penduduk sedia ada bagi tapak yang melibatkan perumahan;
- iii) *Development Authority* : Mengadakan satu (1) unit khas di Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) bagi menjalankan aktiviti pembaharuan bandar; dan
- iv) Dana Sosial : Mengadakan dana sosial khusus bagi kawasan pembaharuan bagi memastikan anjakan masyarakat (*gentrification*) adalah minima.

Daripada PSKL ini didapati bahawa perancangan pindaan Akta 318 bagi memudahkan penamatan dan pembangunan semula skim strata adalah sealiran dengan hasrat utama perancangan bandar utama di Malaysia. Sebarang keputusan untuk melaksanakan pembangunan semula strata di bawah Rancangan Struktur akan mengalami kesukaran sekiranya masih terdapatkekangan di dalam perundangan tanah sedia ada. Adalah jelas bahawa perancangan bandar dan wilayah bersama perundangan tanah harus saling melengkapi dalam usaha untuk memastikan sebarang cadangan pembangunan negara dapat dilaksanakan dengan jayanya.

Selain daripada data yang didapati daripada PSKL, beberapa kajian secara berfokus telah dilaksanakan ke atas beberapa skim di WPKL yang terletak di dalam kawasan premium dan terkesan dengan tekanan perbandaran yang semakin pesat. Antara skim yang telah dikenal pasti adalah kondominium Desa Kudalari dan Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kuala Lumpur.

### Kondominium Desa Kudalari, WPKL

Skim Kondominium Desa Kudalari terletak di WPKL berkeluasan 7 ekar. Maklumat skim berkenaan adalah seperti berikut :-

<b>Jenis Kegunaan</b>	Kediaman
<b>Pemaju</b>	Tan & Tan Developments
<b>Perincian Skim</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilangan blok: 5</li> <li>• Bilangan tingkat: 19 &amp; 3</li> <li>• Bilangan unit: 186</li> <li>• Bilangan pemilik: 140 orang (termasuk co-proprietor)</li> <li>• Keluasan tanah: 7 ekar</li> <li>• Keluasan petak: dari 800 kaki persegi ke atas</li> </ul>
<b>Tahun Siap Dibina</b>	1984

**Jadual 10 : Maklumat ringkas Skim Kondominium Desa Kudalari, WPKL**

Berdasarkan kepada lawatan tapak dan pertemuan bersama Perbadanan Pengurusan Desa Kudalari yang diadakan pada 26 Mac 2019 mendapat bahawa cadangan untuk melaksanakan penjualan secara *en bloc* dengan serius dalam Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan telah bermula semenjak tahun 2013 walaupun idea tersebut telah mula dikemukakan pada tahun 2008.

Berdasarkan kajian yang telah dilaksanakan, 100% pemilik yang mengemukakan maklum balas bersetuju untuk pelaksanaan penjualan secara *en bloc*. Namun begitu, terdapat beberapa orang pemilik yang tidak dapat dikesan dan maklum balas mereka tidak dapat diperolehi. Walau bagaimanapun, pelaksanaan penjualan secara *en bloc* tidak dapat diteruskan disebabkan pertikaian dari aspek harga jualan di mana hanya seorang pemilik petak dari Singapura menuntut harga yang tidak munasabah iaitu RM6,000/ satu (1) kaki persegi berbanding tawaran tertinggi yang diterima melalui tender bernilai lebih kurang RM2,800/ satu (1) kaki persegi yang dipersetujui oleh pemilik-pemilik lain berbanding harga pasaran bernilai lebih kurang RM2,300/ satu (1) kaki persegi.

Tiada sebarang tentangan yang dibuat daripada kumpulan *vulnerable* seperti warga emas, orang kurang upaya atau pesara disebabkan faktor sentimental atau kebajikan mereka. Hanya terdapat 17% petak sahaja yang didiami oleh pemilik sendiri manakala petak-petak lain didiami oleh penyewa.

Antara sebab pemilik-pemilik berhasrat melaksanakan penjualan secara *en bloc* adalah:

- i) keadaan bangunan yang semakin usang dan kos penyelenggaraan yang semakin tinggi serta meningkat saban tahun termasuklah untuk membaik pulih infrastruktur dan kemudahan utama yang telah rosak seperti paip, lif, kolam renang, bumbung dan sebagainya;
- ii) mengelakkan kerugian apabila nilai rumah tersebut merundum setelah kondominium itu semakin usang dan tidak selamat didiami;
- iii) berhasrat untuk mendapatkan wang tunai bagi pelbagai tujuan lain seperti berhijrah, membayai bil perubatan atau membayai kos pendidikan anak-anak;
- iv) pembangunan sekitar yang menyebabkan keadaan skim tidak lagi *desireable* seperti pembinaan *district cooling system* stesen *Metro Rail Transit* (MRT) berhadapan beberapa buah rumah yang akan meningkatkan haba di kawasan sekitar.
- v) Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan tidak pernah dihubungi oleh *House Buyers Association* (HBA) dan beranggapan pendirian HBA yang menentang penjualan secara *en bloc* di Desa Kudalari tidak mewakili mereka serta juga tidak mewakili semua pembeli rumah yang lain secara amnya.

Perkara-perkara yang perlu diberikan perhatian:

Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan Kondominum Desa Kudalari bersetuju untuk turut serta di dalam sesi libat urus bersama HBA yang akan dilaksanakan oleh JKPTG dan berhasrat untuk melibatkan beberapa buah perbadanan pengurusan yang lain bagi menyuarakan pandangan mereka dari perspektif majoriti pembeli rumah.

#### **Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bharu, WPKL.**



Gambar 15: Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bharu, WPKL

Melalui pembentangan yang dibuat oleh wakil daripada Perbadanan Pembangunan Kampong Bharu (PKB) Kementerian Wilayah Persekutuan di dalam Bengkel Taskforce Kajian Pembangunan Semula Skim Strata yang diadakan di Johor Bahru pada 21 Februari 2018 telah mendapati bahawa terdapat beberapa skim flat milik yang dibangunkan oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) di dalam kawasan Kampong Bharu, tetapi di luar kawasan Malay Agriculture Settlement (MAS).



Gambarajah 15: Flat PKNS adalah seperti bertanda hijau manakala sempadan tanah MAS adalah seperti garisan putus-putus berwarna kuning.

(Sumber : Perbadanan Pembangunan Kampong Bharu (PKB) Kementerian Wilayah Persekutuan)

Flat PKNS Jalan Tun Razak ini adalah melibatkan sebanyak tujuh ( 7 ) blok kediaman berlainan hak milik dengan bilangan petak sebanyak 252 unit dan luas kediaman antara 450 sehingga 705 kaki persegi. Berikut adalah data bilangan dan luas petak yang berkaitan :-

Bil	Blok	Kediaman			Kedai		Jumlah
		450 kp	550 kp	705 kp	550kp	705 kp	
1	Blok A	0	18	6	6	2	32
2	Blok B	40	0	0	0	0	40
3	Blok C	0	18	6	6	2	32
4	Blok D	40	0	0	0	0	40
5	Blok E	32	0	0	0	0	32
6	Blok F	30	0	0	4	2	36
7	Blok G	40	0	0	0	0	40
<b>Jumlah</b>		<b>186</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>252</b>

**Jadual 11: Bilangan petak mengikut keluasan bagi blok kediaman Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bharu.**  
(Sumber : Perbadanan Pembangunan Kampong Bharu (PKB) Kementerian Wilayah Persekutuan)

Pada tahun 2016, seramai 1,300 penduduk kawasan flat ini telah ditemui oleh pemaju Platinum Victory Development Sdn. Bhd. yang berminat untuk membangunkan semula tapak ini dengan projek kediaman kondominium mewah dinamakan Projek Razak Platinum. Melalui kaji selidik yang dijalankan, seramai 46% penduduk telah bersetuju dengan cadangan pembangunan dan saguhati yang ditawarkan.

Terdapat tiga (3) jenis tawaran saguhati yang dikemukakan seperti berikut:

#### **Tawaran Pertama – Jualan Terus**

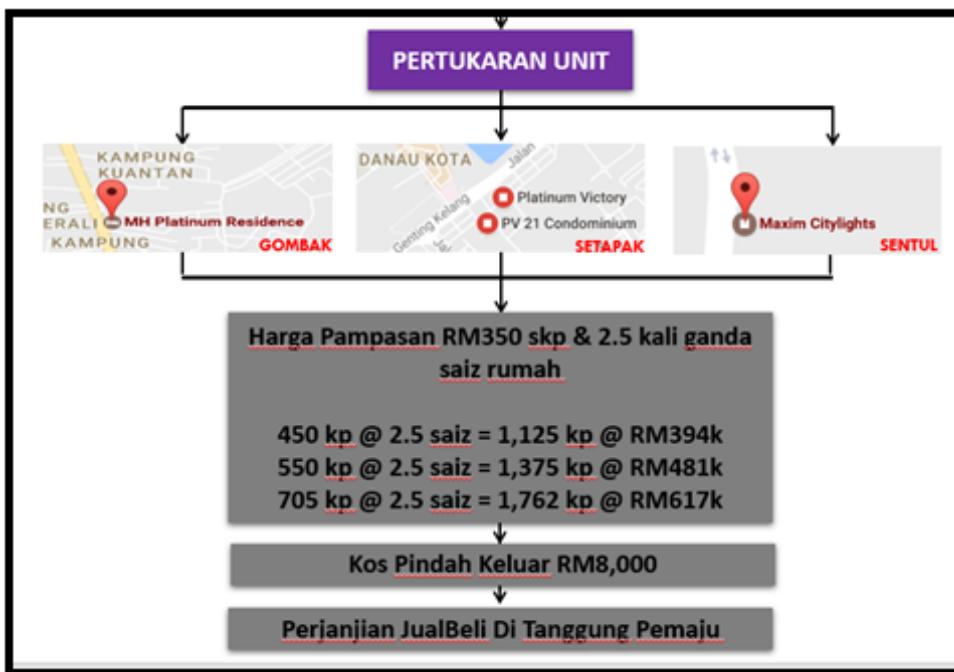
Tawaran ini akan dilaksanakan secara pembayaran saguhati one-off dengan nilai jualan petak masing-masing mengikut keluasan seperti berikut:-

Tawaran Secara One-Off RM888 satu (1) kaki persegi	
450 kaki persegi	RM440 ribu
550 kaki persegi	RM448 ribu
705 kaki persegi	RM626 ribu

**Jadual 12 : Tawaran Secara One-Off RM888 satu (1) kaki persegi.**  
(Sumber : Perbadanan Pembangunan Kampung Bharu (PKB) Kementerian Wilayah Persekutuan.)

Tawaran RM888 satu (1) kaki persegi ini adalah dengan merujuk kepada kadar purata urusan pindah milik petak dalam skim berkaitan dan skim-skim berstrata berdekatan seperti di Setia Sky Residence (RM834 – RM1,133 satu (1) kaki persegi), The Orion (RM492-RM768 satu (1) kaki persegi), Residensi RAH (RM538-RM760 satu (1) kaki persegi) dan Hampshire Residence (RM799-RM1,328 satu (1) kaki persegi).

### Tawaran Kedua – Pertukaran Unit



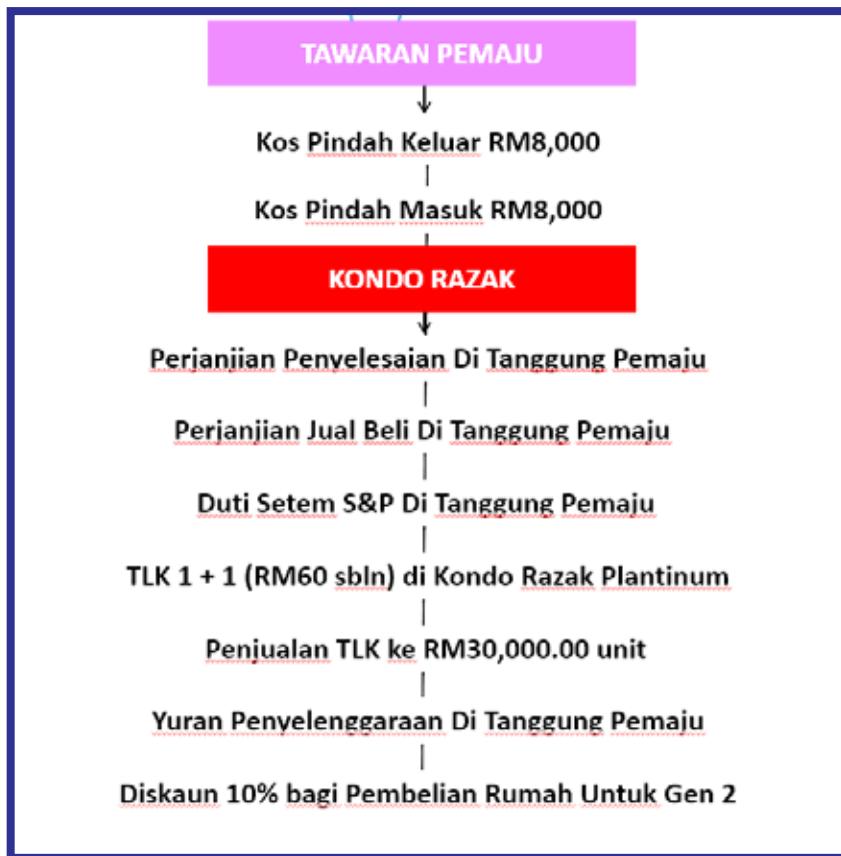
Gambarajah 16: Tawaran kedua yang melibatkan pertukaran unit kediaman di samping duit saguhati.

(Sumber : Perbadanan Pembangunan Kampung Baru (PKB) Kementerian Wilayah Persekutuan.)

Melalui kaedah ini, pemilik petak ditawarkan harga pampasan sebanyak RM350 satu (1) kaki persegi dan 2.5 kali ganda saiz rumah yang diduduki sekarang termasuk sebuah kediaman gantian di Gombak (MH Platinum Residence), di Setapak (Platinum Victory atau PV 21 Condominium) dan di Sentul (Maxim Citylight). Selain itu, penduduk juga akan diberikan RM8,000 sebagai kos perpindahan dan kos perjanjian jual beli kediaman baharu akan ditanggung oleh pemaju.

### Tawaran Ketiga – Kondo Razak Platinum

Melalui kaedah ketiga ini, pemilik petak ditawarkan sebuah kediaman di dalam pembangunan Kondo Razak Platinum itu sendiri berkeluasan 800 kaki persegi dengan keluasan 2 kali ganda daripada keluasan rumah yang didiami ketika ini. Dengan ini, penduduk akan dapat mendiami kawasan kejiranan yang sama tanpa ragu dengan kesan gentrififikasi.



Gambarajah 17: Tawaran ketiga daripada pemaju yang melibatkan sebuah kediaman di dalam Pembangunan Kondo Razak Platinum seluas dua (2) kali ganda lebih besar daripada kediaman asal penduduk.

Sebelum berpindah ke Kondo Razak Platinum tersebut, penduduk ditawarkan untuk mendiami rumah transit di beberapa lokasi yang telah disediakan, dengan tawaran kemudahan *shuttle bus* penghantaran ke sekolah, pengecualian yuran penyenggaraan dan penyediaan barang elektrik asas di rumah transit berkenaan. Sekiranya tidak berminat dengan lokasi rumah transit tersebut, penduduk boleh memilih untuk menyewa di kawasan pilihan sendiri dengan kos sewaan tersebut ditanggung oleh pemaju.

Walau bagaimanapun, dalam tempoh rundingan tersebut telah terjadi beberapa konflik yang telah menggagalkan perancangan pembangunan semula Flat PKNS berkenaan. Antara konflik yang timbul adalah perlantikan Ahli Jawatankuasa Bertindak Pembangunan Semula tidak diterima oleh penduduk, wujudnya kumpulan penentang yang tidak berpuas hati dengan tawaran pemaju yang dikatakan terlalu rendah berbanding pembangunan sekitar, Ahli Jawatankuasa yang dilantik adalah bukan pemilik atau waris kepada penduduk flat berkenaan dan sebagainya. Maka akhirnya Jawatankuasa tersebut telah dibubarkan dan cadangan pembangunan tersebut ditamatkan.

Kini, pihak PKB masih terus mencari ruang untuk membangunkan semula tapak flat ini dengan melengkapkan data pemilik petak bangunan Flat PKNS ini, menyelesaikan isu berkaitan pembahagian pusaka, melaksanakan pindah milik dan seterusnya merancang strategi untuk memilik pemaju yang sesuai untuk melaksanakan projek pembangunan semula. Sehingga Disember 2019, persetujuan penduduk berkenaan pembangunan semula telah mencecah sebanyak 69%. PKB bercadang untuk mengemukakan kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi menggunakan Akta Pengambilan Tanah 1960 di bawah seksyen 3(1)(c) ke atas baki petak penduduk yang tidak bersetuju.

Antara kekangan pembangunan yang dihadapi adalah saiz keseluruhan tanah ini adalah kecil iaitu purata 4,000 kaki persegi dan sukar untuk memenuhi keperluan teknikal perancangan. Kawasan ini juga adalah kawasan mudah banjir dan jaringan jalan raya adalah tidak lengkap. Selain itu, terdapat kerisauan daripada penduduk yang ingin mengekalkan pendudukan Melayu di kawasan tersebut yang terletak berdekatan dengan pusat bandar Kuala Lumpur dikelilingi oleh projek ikonik seperti TRX, KLCC dan Menara Warisan. Satu lot secara purata dimiliki oleh sekurang-kurangnya 5 orang dan pemilik tertinggi adalah seramai 208 orang.

### **Perumahan Awam Razak (Razak Mansion), WPKL**



Gambar 16: Kediaman lama Perumahan Awam Razak (Razak Mansion)

Pada 26 April 1967, Tun Abdul Razak telah merasmikan kawasan yang dikenali sebagai Perumahan Awam Razak atau Razak Mansion ini. Di sini, keluarga daripada pelbagai latar belakang tanpa mengira bangsa, agama maupun budaya tinggal bersama dalam harmoni. Meskipun kawasan ini dahulunya terkenal sebagai kawasan hitam dan sering berlaku pertelingkahan akibat kegiatan mabuk dan sebagainya, semua itu berjaya diselesaikan hasil permuafakatan dan perbincangan.

Tetapi seiring dengan peredaran zaman, keadaan di Razak Mansion semakin hari menjadi semakin usang, ketinggalan dan kurang selesa jika dibandingkan dengan perubahan perumahan serta gaya hidup zaman moden.



Gambar 17 : Apartment Razak Mansion yang telah siap dibangunkan

Unit-unit di Razak Mansion dahulu juga berkeluasan antara 399 hingga 504 kaki persegi, dengan masing-masing mempunyai cuma satu (1) dan dua (2) bilik, kecil dan sempit untuk memberi keselesaan persekitaran hidup yang kondusif, terutamanya kepada keluarga yang membesar. Oleh itu, pada tahun 2014 yang lalu, pecah tanah pembangunan semula Perumahan Razak Mansion telah diadakan, iaitu sembilan (9) bulan lebih awal dari tarikh jangkaan asal. Kini, unit-unit baharu Perumahan 1Razak Mansion berkeluasan 800 kaki persegi, dengan tiga (3) bilik tidur dan dua (2) bilik air, selain dilengkapi pelbagai kemudahan seperti pejabat kecil, dewan orang ramai, tadika, pejabat persatuan penduduk, dan pondok polis.

Tambahan kepada itu, unit rumah baharu di 1Razak Mansion ini juga kini bernilai tidak kurang daripada RM350,000 masing-masing, berbanding dengan unit lama yang bernilai cuma antara RM 60,000 hingga RM80,000 sahaja. Semua pemilik rumah di 1Razak Mansion akan menerima beberapa insentif istimewa seperti:

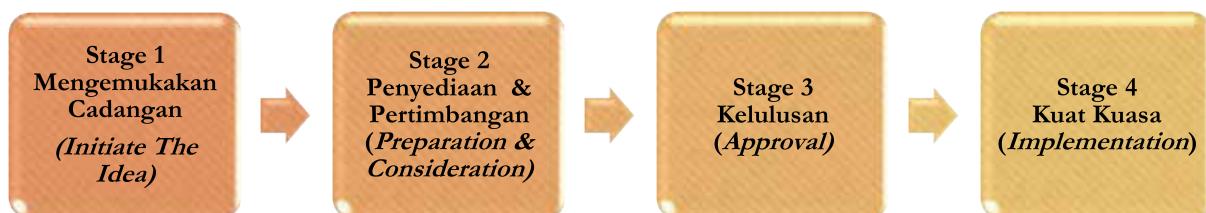
- i) setiap unit Rumah 1Razak Mansion ini telah mempunyai hakmilik strata di bawah nama penduduk sendiri. Semua unit baharu ini adalah dengan pajakan 99 tahun (*/leasehold*) berbanding dengan unit lama dengan baki pajakan 40 tahun dan tidak mempunyai hakmilik strata;
- ii) 101 unit penyewa perumahan DBKL telah ditawarkan pada harga jualan RM42,000 seunit yang mana pada masa kini harga pasaran rumah tersebut adalah bernilai RM350,000 ke atas;
- iii) kos pemindahan berjumlah RM3,000 dibayai oleh pemaju kepada 557 pemilik. Pemaju juga akan menanggung bayaran kos penyenggaraan dan *sinking fund* bagi perumahan ini selama dua (2) tahun bermula daripada tahun 2017; dan
- iv) mengikut perjanjian jual beli, kesemua penduduk diberi tempoh selama satu (1) bulan untuk berpindah ke unit rumah baharu. Namun demikian, pemaju telah melanjutkan tempoh masa pindahan kepada dua (2) bulan.

Projek pembangunan semula ini telah menelan kos sebanyak RM150 juta dan memperkenalkan konsep penggantian unit kediaman ‘one to one’ kepada penduduk, yang mula dibina pada 2014 dan siap selepas dua (2) setengah tahun. Projek itu dilaksanakan DBKL dengan pemaju dilantik oleh Unit Kerjasama Awam Swasta (UKAS) Jabatan Perdana Menteri.

## OVERVIEW PINDAAN AKTA 318 BERKAITAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA

### Skop Pembangunan Semula Strata

Di dalam Bengkel Taskforce *Strata Renewal* yang dilaksanakan di Pulau Pinang pada 25 hingga 26 Februari 2019 telah bersetuju bahawa cadangan pembangunan semula strata di Malaysia perlu melalui 4 fasa seperti berikut :-



Gambarajah 18: Fasa pembangunan semula strata

Skop pembangunan semula strata adalah mencakupi dua keadaan iaitu yang melibatkan penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah serta yang mengekalkan keadaan bangunan tersebut dengan perubahan matan yang signifikan.



Gambarajah 19: Skop pembangunan semula strata

Bagi skop yang melibatkan penamatan skim adalah bertujuan untuk membangunkan semula tapak berkenaan dengan pembangunan baharu yang secara dasarnya lebih ekonomik, berdensiti tinggi dan mengguna pakai tanah di kawasan berkepadatan tinggi dengan optimal. Sebagai contoh, Skim Mahsuri Five Points di Pulau Pinang yang berdensiti rendah dan tidak mengikut spesifikasi dan keselamatan bangunan terkini perlu dibangunkan semula agar penduduk sedia ada dapat menikmati kediaman yang lebih selesa.

Bagi skop yang tidak melibatkan penamatan skim pula adalah bagi perkara yang melibatkan tukar syarat nyata petak, pindaan pelan strata dan pindaan unit syer petak seperti pembangunan provisional blok yang perlu diubah mengikut permintaan semasa bagi memastikan kesinambungan pembangunan sedia ada yang berdaya maju tanpa menjejasakan hak penduduk strata.

Bagi kedua-dua skop pembangunan semula strata ini memerlukan penjelasan yang lanjut berkaitan keperluan sebenar di Semenanjung Malaysia sebelum pindaan Akta 318 dilaksanakan.

## BENGKEL KAJIAN KAE DAH PEMBANGUNAN SEMULA SKIM STRATA SIRI KE-5

Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) telah menganjurkan Bengkel Kajian Pembangunan Semula Skim Strata Siri Ke-5 Bilangan 1/2020 pada 2 dan 3 Mac bertempat di Malaysian Industry-Government Group for High Technology (MIGHT), Cyberjaya.

Bengkel ini telah dirasmikan oleh Yang Berusaha Tuan Abdul Wahid Bin Abu Salim, Timbalan Ketua Pengarah Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundungan (SKPP) JKPTG. Seramai 52 orang peserta yang terdiri daripada wakil pentadbiran tanah negeri, Kementerian/ Jabatan Kerajaan berkaitan, pihak industri, akademik dan badan bukan Kerajaan (NGO) telah turut serta di dalam bengkel ini. Senarai kehadiran peserta adalah seperti di [Lampiran B](#).



Gambar 18: Sekitar Majlis Perasmian Bengkel Kajian Kaedah Pembangunan Semula Skim Strata

Bengkel kali ini diadakan bertujuan untuk membincangkan cadangan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) berkaitan pembangunan semula skim strata yang telah diperkemaskan berdasarkan perbincangan bengkel sebelum ini. Selain itu, bengkel ini juga memberi peluang kepada setiap peserta untuk berkongsi pendapat tentang isu berkaitan pembangunan semula skim strata.

### Pelaksanaan Bengkel

Bengkel ini adalah yang pertama selepas kelulusan dasar Majlis Tanah Negara ke-76 pada 2 Disember 2019 berkaitan kertas Cadangan Kaedah Pembangunan Semula Skim Strata. Bengkel pembangunan semula skim strata dimulakan dengan taklimat keseluruhan berkaitan pembangunan semula skim strata termasuk tujuan, keperluan, kajian yang telah dijalankan dan cadangan pindaan Akta 318 bagi pembangunan semula skim strata yang telah dikemaskini dari bengkel siri keempat di Pulau Pinang.

Selain itu, peserta juga didedahkan dengan hasil dapatan dari sesi perbincangan dan libat urus bersama agensi kerajaan dan swasta berkaitan pembangunan semula skim strata seperti PLANMalaysia Selangor, REHDA dan PTG-PTG Negeri.

Pelaksanaan bengkel pembangunan semula skim strata diadakan melalui perbincangan dalam kumpulan yang membincangkan berkenaan 4 perkara utama iaitu butiran pindaan akta, jadual, pekeliling dan isu-isu utama (jaminan, pampasan, proses pembangunan semula bersama PBN dan *timeline*). Sehubungan itu, peserta telah dibahagikan kepada 4 kumpulan yang terdiri dari 13 hingga 14 orang ahli dalam setiap kumpulan. Melalui kaedah ini, JKPTG dapat mengumpulkan input dari semua peserta dengan lebih terperinci bagi setiap topik yang dibincangkan.

Pihak *House Buyers Association* (HBA) telah menyatakan pendirian bahawa mereka tidak bersetuju dengan cadangan ini dan akan terus membantah sebarang usul pembangunan semula strata. Bantahan tersebut adalah seperti di **Lampiran C**.

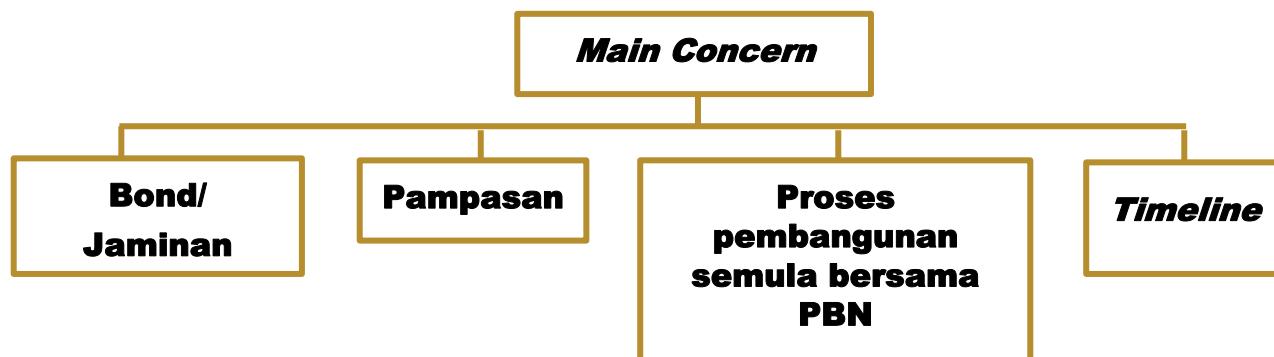


Gambar 19: Sesi taklimat dan perbincangan dalam kumpulan

### **Cadangan Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) Berkaitan Pembangunan Semula Strata**

Pada sesi perbincangan dalam kumpulan, peserta bengkel telah membincangkan mengenai cadangan pindaan Akta 318 yang telah disediakan oleh JKPTG bagi setiap topik utama. Cadangan pindaan akta ini adalah termasuk berkaitan dengan tugas pemohon untuk permohonan penamatan, tugas Pendaftar untuk menamatkan hakmilik, kesan kepada hakmilik selepas pendaftaran.

## Kumpulan 1: Main Concern Pembangunan Semula Skim Strata



Gambarajah 20: *Main concern* pembangunan semula strata

Gambarajah 20 menunjukkan perkara utama yang perlu diberi perhatian dalam pindaan Akta 318 bagi pembangunan semula skim strata. Perkara utama ini memastikan pindaan Akta 318 adalah mengambil kira kepentingan semua pihak dan kebolehlaksanaan dasar tersebut.

JKPTG mencadangkan kadar deposit satu ratus dua puluh lima peratus (125%) daripada nilai pasaran bangunan dan tanah skim yang terlibat dalam pembangunan semula skim strata. Kadar deposit ini adalah sebagai bond atau jaminan kepada pemilik petak dan cadangan ini adalah bersesuaian dengan subkaedah 3(1) Kaedah-Kaedah Pengambilan Tanah 2017.

JKPTG juga menyenaraikan cadangan pampasan kepada pemilik petak yang terlibat dalam pembangunan semula skim strata iaitu pampasan rumah ganti rumah dan pampasan kewangan. Cadangan pampasan ini memerlukan terma dan syarat yang menyeluruh bagi memastikan kebijakan pemilik petak tidak diabaikan.

JKPTG juga mencadangkan penglibatan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dalam proses pembangunan semula skim strata sebagai pihak yang menimbangkan keputusan penamatan skim bagi tujuan pembangunan semula skim strata. PBN hendaklah dilibatkan dalam proses ini kerana proses pembangunan semula skim strata melibatkan hakmilik petak dan tanah.

JKPTG mendapati tempoh masa merupakan elemen penting dalam pelaksanaan pembangunan semula skim strata. Tempoh masa ini memastikan proses pembangunan semula skim strata mendapat komitmen dari pihak yang bertanggungjawab supaya tidak berlaku penyelewengan dalam usaha pembangunan semula skim strata.

Sehubungan itu, kumpulan 1 bertanggungjawab untuk membincangkan kebaikan, cabaran dan lain-lain cadangan tentang empat (4) perkara utama ini.

## DAPATAN KUMPULAN 1

Penilaian nilai peratus bond/ jaminan hendaklah dikaji sebaiknya kerana melibatkan kemampuan kewangan pemaju/pihak yang terlibat. Walau bagaimanapun, jika bond/jaminan tersebut diteruskan, bond tersebut hendaklah menjadi tanggungjawab pemaju/pihak utama yang terlibat jika pemaju subsidiari gagal melaksanakan projek pembangunan semula tersebut. Kontrak perjanjian yang ditandatangani juga hendaklah di antara pemaju/ pihak utama yang terlibat dengan pemilik petak. Kontrak perjanjian di antara kedua pihak tidak boleh dipindah kepada pihak lain.

Wakil Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia (REHDA) memberi pendapat nilai bond yang dicadangkan iaitu satu ratus dua puluh lima peratus (125%) bagi pembangunan semula skim strata adalah tinggi dan nilai itu akan meningkat bergantung kepada nilai mata wang. Ikatan bond/jaminan akan memberi kesan terhadap kemudahan pinjaman bank pemaju.

Maklumat pampasan/balasan kepada pemilik petak hendaklah jelas dan terperinci serta setimpal dengan nilai semasa. Jenis pampasan/ balasan juga perlu jelas sama ada setara (rumah ganti rumah) atau pampasan kewangan kepada pemilik petak. Pampasan/balasan kewangan hendaklah dijelaskan sebelum transaksi pindah milik dilaksanakan. Wakil *House Buyer Association* (HBA) berpendapat isu pampasan/ balasan ini hendaklah diteliti supaya tidak menganiaya kumpulan pemilik petak yang tidak berkemampuan untuk membawa kes pendakwaan di mahkamah sekiranya pampasan/balasan tersebut tidak dijelaskan seperti dalam perjanjian.

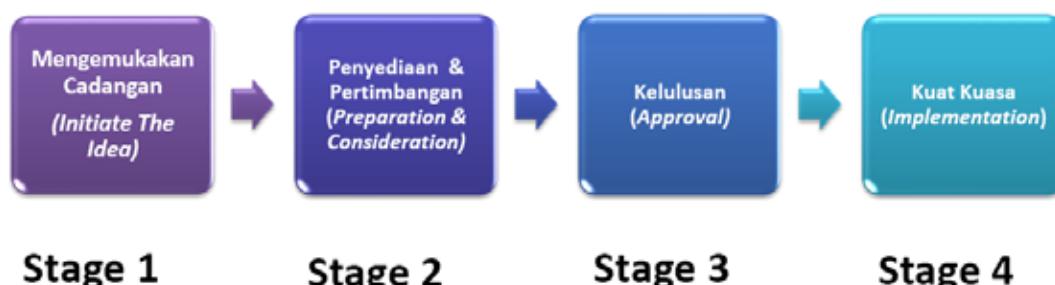
Cadangan melibatkan PBN dalam proses pembangunan semula strata diterima baik. Walau bagaimanapun, dengan penglibatan PBN, rancangan pembangunan semula perlu bersedia dengan cabaran semasa seperti politik, teknikal dan kekangan tenaga kerja di PBN.

Kumpulan 1 mencadangkan tempoh 30 hari sebelum pembentangan kepada PBN, cadangan perjanjian perlu dirujuk ke mahkamah bagi memastikan cadangan pembangunan dan perjanjian yang akan dilaksanakan adalah mematuhi undang-undang. Bagi cadangan ini, beberapa perkara perlu dinilai semula kerana norma tempoh masa untuk rujukan mahkamah adalah melebihi 30 hari dan akan memberi kesan terhadap penilaian pampasan.

Cadangan *Cooling Off Period* bagi cadangan pembangunan semula strata yang telah ditolak dalam EGM oleh majoriti pemilik petak adalah enam (6) bulan, satu (1) hingga dua (2) tahun dan tiga (3) tahun. Wakil HBA berpendapat tempoh ini perlu agar pemilik petak tidak diganggu oleh pihak yang terlibat dalam tempoh tersebut. Wakil REHDA berpendapat tiga (3) tahun adalah terlalu lama kerana nilai harga unit petak, pampasan/balasan serta lain-lain nilai akan berubah mengikut kepada harga pasaran semasa.

## **Kumpulan 2: Pewujudan Pekeliling Panduan Penamatan Dan Pembangunan Semula Strata**

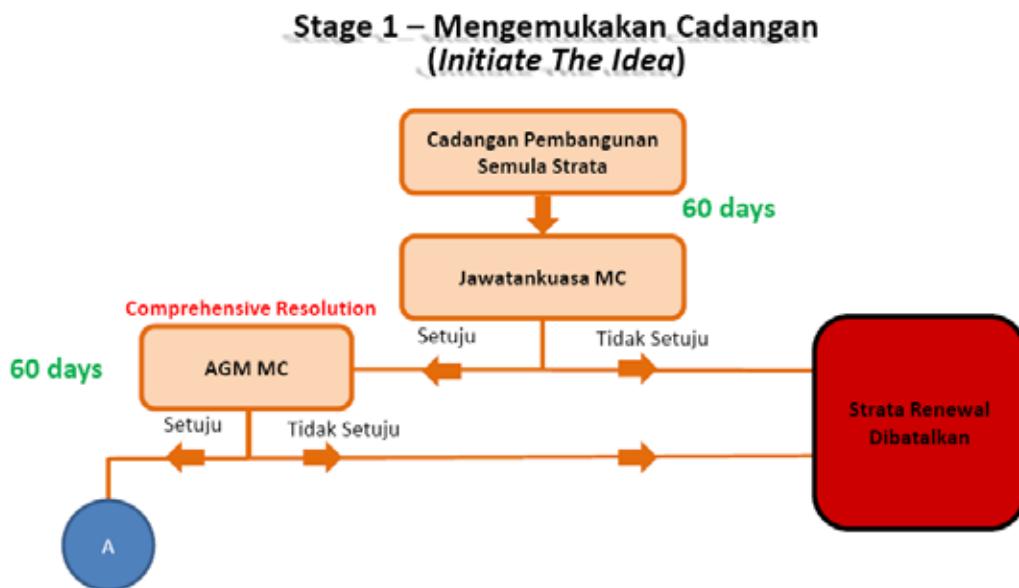
### **STAGES OF STRATA RENEWAL PROCESS**



Gambarajah 21: Peringkat utama proses pembangunan semula skim strata

JKPTG mencadangkan empat (4) peringkat seperti dalam rajah 4, perlu diberi perhatian dalam pekeliling panduan penamatan dan pembangunan semula strata iaitu peringkat mengemukakan cadangan, penyediaan pertimbangan dan kelulusan penamatan skim bagi tujuan pembangunan semula skim strata. Selain itu, JKPTG juga mencadangkan tatacara penyediaan balasan/pampasan kepada pemilik petak disertakan dalam pekeliling pembangunan semula strata.

#### **Peringkat 1: Mengemukakan Cadangan**



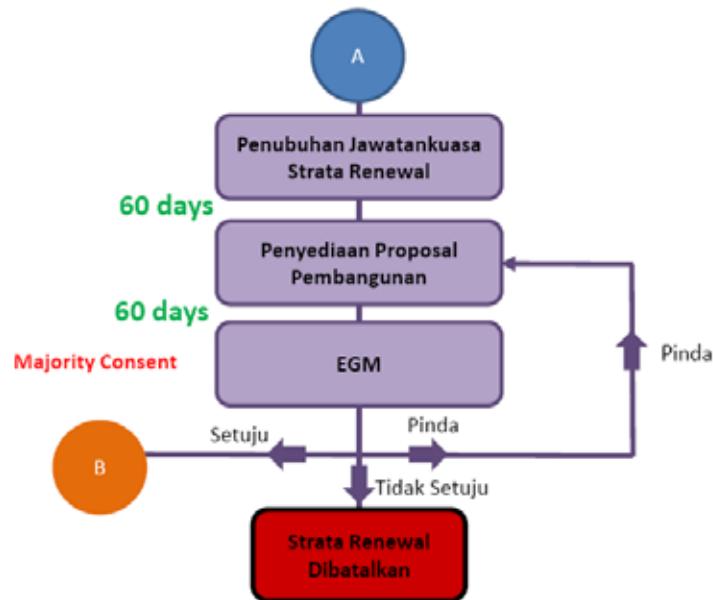
**Gambarajah 22: Proses peringkat mengemukakan cadangan**

Gambarajah 22 menunjukkan proses dalam peringkat mengemukakan cadangan pembangunan semula skim strata kepada ahli jawankuasa perbadanan pengurusan/ *management corporation* (MC). Cadangan ini boleh dikemukakan oleh mana-mana pihak dan MC hendaklah mempertimbangkan sama ada untuk menerima atau menolak cadangan tersebut untuk dimasukkan dalam agenda Mesyuarat Agung Tahunan/ *Annual Grand Meeting* (AGM).

JKPTG mencadangkan sekiranya AGM bersetuju dengan *comprehensive resolution*, cadangan tersebut akan diteruskan ke peringkat seterusnya. Definisi *comprehensive resolution* bermaksud sekurang-kurangnya dua pertiga daripada agregat petak-petak semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan. Jika AGM tidak bersetuju, maka cadangan tersebut tidak akan diteruskan.

## Peringkat 2: Penyediaan dan Pertimbangan

Stage 2 – Penyediaan & Pertimbangan (*Preparation & Consideration*)



Gambarajah 23: Proses penyediaan proposal dan pertimbangan

Dengan persetujuan AGM untuk mendapatkan cadangan terperinci bagi pembangunan semula skim strata, JKPTG mencadangkan AGM untuk menukuhkan Jawatankuasa Pembangunan Semula Strata (JPSS) untuk menilai cadangan itu. JPSS hendaklah memastikan pihak yang mencadangkan pembangunan semula skim strata menyediakan cadangan terperinci pembangunan semula skim strata untuk dibentangkan dalam EGM. Kandungan cadangan terperinci pembangunan semula skim strata hendaklah berdasarkan kepada perkara-perkara yang ditetapkan dalam Akta 318.

JKPTG mencadangkan tempoh 60 hari bagi JPPS untuk menilai dan menyemak cadangan pembangunan semula skim strata yang telah disediakan. JPPS boleh melantik penasihat profesional dan mendapatkan nasihat daripada Jabatan Teknikal dalam proses penilaian cadangan pembangunan semula strata. Seterusnya, JKPTG mencadangkan tempoh 60 hari bagi persediaan pembentangan cadangan kepada pemilik petak dalam EGM.

JKPTG mencadangkan penentuan *consent threshold* bagi persetujuan cadangan pembangunan semula skim strata berdasarkan faktor keselamatan bangunan dan usia bangunan dalam EGM.

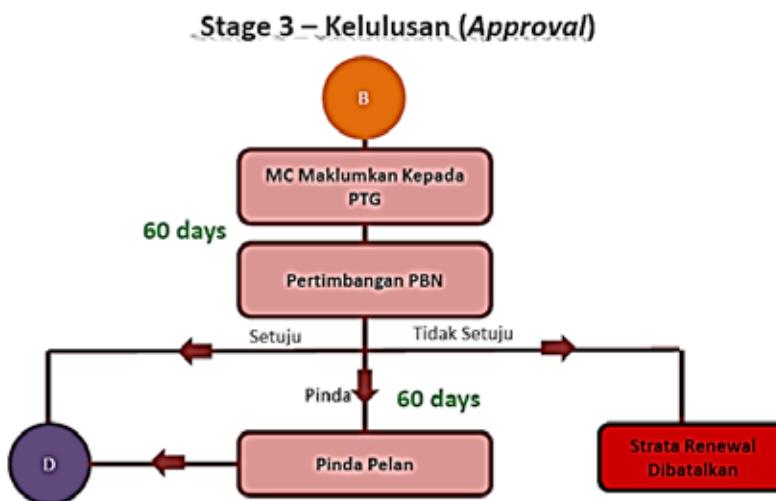


Gambarajah 24: Cadangan consent threshold

Gambarajah 24 menunjukkan cadangan *consent threshold* daripada JKPTG bagi bangunan yang masih selamat diduduki yang berusia lebih 30 tahun adalah persetujuan 75% daripada agregat petak-petak semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan. Sementara bagi bangunan yang berusia kurang dari 30 tahun, persetujuan adalah 90% daripada agregat petak-petak semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan. Manakala bagi bangunan yang tidak selamat diduduki, persetujuan 75% bagi semua bangunan.

Cadangan terperinci pembangunan semula yang telah disediakan perlu dibentangkan di dalam EGM untuk pertimbangan lanjut oleh ahli-ahli MC dan seterusnya menjalankan proses undian berdasarkan petak. Sekiranya cadangan terperinci tersebut mendapat jumlah undian (*consent threshold*) yang diperlukan, maka permohonan seterusnya boleh diteruskan. Manakala, sekiranya gagal mendapat jumlah undian yang diperlukan, maka cadangan tersebut ditolak dan proses ditamatkan. EGM juga boleh mengarahkan Jawatankuasa untuk menambah baik atau meminda cadangan terperinci yang telah disediakan.

### Peringkat 3: Kelulusan

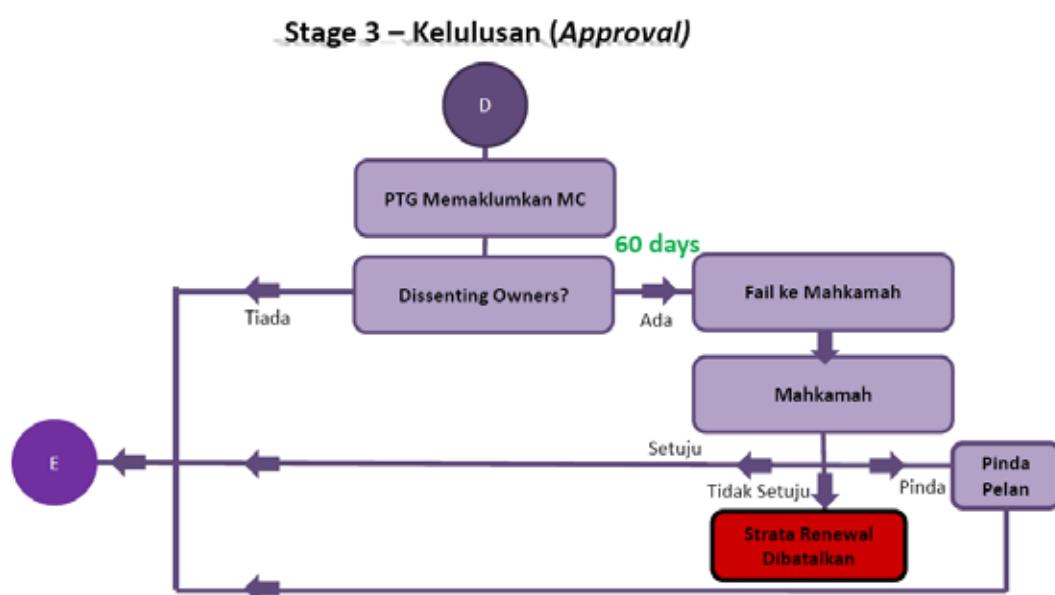


Gambarajah 25: Proses peringkat kelulusan cadangan pembangunan semula – peringkat PBN

Gambarajah 25 menunjukkan selepas proses undian cadangan terperinci pembangunan semula mencapai *consent threshold*, MC dalam tempoh 60 hari hendaklah membuat permohonan kepada PTG dan PTG akan membuat semakan sama ada setiap perkara (*checklist*) yang telah ditetapkan di dalam AHS dipatuhi.

PTG kemudian perlu mengangkat permohonan tersebut kepada PBN untuk kelulusan. Walau bagaimanapun, PBN boleh menurunkan kuasa kepada PTG atau mana-mana jawatankuasa yang difikirkan sesuai atau menubuhkan sebuah jawatankuasa baharu untuk mempertimbangkan dan meluluskan permohonan pembangunan semula strata mengikut kesesuaian negeri masing-masing.

Dalam mempertimbangkan suatu permohonan, PBN boleh meluluskan, tidak meluluskan atau mengarahkan supaya cadangan terperinci pembangunan semula yang disediakan dipinda demi kepentingan sosial atau sekiranya keadilan kes berkehendakkan sedemikian.



Gambarajah 26: Proses peringkat kelulusan cadangan pembangunan semula – peringkat mahkamah

Sekiranya permohonan tersebut diluluskan, PTG hendaklah memaklumkan kepada MC akan keputusan tersebut dan MC hendaklah mengeluarkan notis kepada semua ahli MC bahawa permohonan tersebut telah diluluskan.

Sekiranya terdapat *dissenting* owners, mereka boleh membuat rujukan ke Mahkamah untuk membuat semakan terhadap keputusan PBN. Walau bagaimanapun, Mahkamah hanya boleh mempertimbangkan bantahan di atas beberapa faktor seperti berikut:

- i) berhubung dengan amaun harga jualan atau bentuk pampasan;
- ii) berhubung dengan pembahagian keuntungan daripada hasil jualan; dan
- iii) berhubung dengan keperluan atau pampasan kepada golongan *vulnerable*.

#### **Peringkat 4: Kuat kuasa**



**Gambarajah 27: Proses peringkat kuat kuasa pembangunan semula strata**

Setelah permohonan diluluskan sama ada oleh PBN atau Mahkamah, MC hendaklah memaklumkan kepada Pendaftar untuk melaksanakan tindakan bagi menguatkuasakan pembangunan semula itu.

Pembangunan semula akan berkuat kuasa setelah Pendaftar membuat memorial berkaitan atau membuat penamatan pecah bahagian bagi skim tersebut.

#### **Dapatan Kumpulan 2:**

Bangunan tidak selamat diduduki perlu mendapat pengesahan daripada Jabatan Teknikal. Dengan sijil perakuan tahap keselamatan bangunan, penetapan *consent threshold* dalam pengundian untuk menjalankan pembangunan semula adalah seperti yang dicadangkan oleh JKPTG. Namun begitu, wakil HBA menyatakan pendirian untuk persetujuan sebulat suara dalam setiap keputusan diperlukan untuk tujuan pembangunan semula strata. Untuk menjaga kebijakan pemilik petak, mana-mana pihak yang menerima hak untuk menjalankan pembangunan semula skim strata mesti menjelaskan 125% deposit daripada nilai tanah dan bangunan semasa. Nilai ini perlu dibayar kepada agensi pengambil di dalam akaun amanah pihak berkuasa berkanan.

MC mewakili pemilik petak membuat permohonan penamatan pecah bahagian bangunan dan pindah milik menggunakan borang seperti borang 8 yang ditetapkan dalam Seksyen 57 Akta 318. Kumpulan 2 mencadangkan pewujudan borang baru bagi merekod pampasan/balasan yang akan diterima oleh pemilik petak bagi penamatan pecah bahagian bangunan untuk tujuan pembangunan semula. Lot yang akan ditamatkan skim strata mesti diwartakan dan jika permohonan pecah bahagian bangunan berjaya akan terdapat endorsan pembangunan semula pada hakmilik induk. Sekiranya penamatan pecah bahagian bangunan tidak berjaya, deposit tersebut akan dipulangkan kepada pemaju atau mana-mana pihak yang membayar deposit tersebut.

Tatacara penamatan skim strata bagi bangunan yang selamat diduduki dan ingin dibangunkan adalah sama seperti bangunan yang tidak selamat diduduki kecuali persetujuan untuk penamatan skim strata adalah dengan persetujuan resolusi komprehensif daripada pemilik petak dalam undian EGM. Usia bangunan pula ditetapkan berdasarkan tarikh pengeluaran sijil layak menduduki atau sijil perakuan siap dan pematuhan.

### **Kumpulan 3: Pindaan Bahagian VIII Akta Hakmilik Strata (Akta 318)**

JKPTG mencadangkan pindaan Bahagian VIII Akta 318 berkaitan peranan pemilik petak, peranan perbadanan pengurusan dan peranan pendaftar dalam proses permohonan penamatan skim strata.

JKPTG mencadangkan pemilik petak terlibat dalam membuat keputusan di peringkat pertama dan peringkat kedua proses penamatan dan pembangunan semula strata. Persetujuan pemilik petak melalui undian dalam AGM dan EGM berdasarkan *consent threshold* yang telah dicadangkan iaitu resolusi komprehensif, 90% dan 75% persetujuan ahli MC bagi cadangan pembangunan semula skim strata.

JKPTG mencadangkan pemilik petak yang tidak bersetuju dengan keputusan pembangunan semula selepas pertimbangan PBN boleh memfaikan kes ke mahkamah melalui borang 12 yang akan diwujudkan. JKPTG juga mencadangkan perkara yang boleh diputuskan di mahkamah adalah berkaitan penetapan pampasan/ balasan dan kesahan keputusan majoriti AGM/EGM.

JKPTG mencadangkan semua pihak yang mencadangkan pembangunan semula skim strata perlu melalui persetujuan MC. MC bertindak sebagai penilai dan penyemak dalam peringkat penyediaan cadangan terperinci pembangunan semula strata melalui penubuhan Jawatankuasa Pembangunan Semula Strata (JPSS).

MC mewakili pemilik petak membuat permohonan menggunakan borang 11 yang akan diwujudkan untuk tujuan penamatan skim bagi pembangunan semula skim strata kepada Pejabat Tanah dan Galian (PTG). MC seterusnya bertindak sebagai pemegang amanah selepas penamatan skim strata dan pindah milik berlaku.

Pendaftar menerima permohonan penamatan pecah bagi bangunan/tanah dan seterusnya menyediakan kertas syor untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Pendaftar perlu memaklumkan kepada MC keputusan pertimbangan PBN dan jika PBN bersetuju dengan penamatan tersebut, pendaftar membatalkan hakmilik strata dan menutup buku daftar strata.

### **Dapatan Kumpulan 3**

Peranan pendaftar untuk membatalkan hakmilik perlu diasingkan dengan peranan MC dalam subseksyen akta. Seksyen 57 perlu fokus kepada peranan pendaftar dalam proses tutup dan buka strata. Seksyen 57(3) Akta 318 memberi kuasa membatalkan pecah bahagian bangunan yang pada asalnya kuasa meluluskan pecah bahagian bangunan dalam seksyen 10 Akta 318 adalah kuasa Pengarah PTG.

Pindaan borang 8 pula perlu dengan tambahan senarai semak dokumen penamatan skim dan perkara-perkara lain yang perlu rujukan pendaftar dalam proses penamatan skim seperti maklumat status pajakan atau gadaian petak yang belum selesai. Kumpulan 3 mencadangkan tambahan seksyen baru iaitu 57(2) (A) iaitu permohonan penamatan pecah bahagian untuk tujuan pembangunan semula skim strata hendaklah mengemukakan surat kelulusan dari PBN bersama borang 8 kepada pendaftar. Peranan pendaftar bermula apabila menerima permohonan borang 8 bersama dengan dokumen sokongan adalah lengkap dan mematuhi syarat-syarat permohonan.

Cadangan pindaan terma “ketetapan sebulat suara” kepada persetujuan setiap pemilik petak. Hal ini kerana, dalam hal penyerahan hakmilik, tidak ada pihak boleh mengarahkan pemilik petak untuk menyerahkan hakmilik mereka merujuk kepada Seksyen 340 Kanun Tanah Negara. Setiap pemilik petak hendaklah mengemukakan satu borang yang hendaklah ditetapkan dalam akta untuk menyatakan persetujuan menyerahkan hakmilik kepada pendaftar bagi tujuan penamatan skim. Sehubungan itu, dicadangkan Seksyen 4 dipinda iaitu tafsiran “ketetapan sebulat suara” perlu digantikan dengan persetujuan setiap pemilik petak yang melibatkan kepada ketuanpunyaan kepada hakmilik strata. Pemilik petak yang tidak menyelesaikan *memorial of transfer* (MOT) tidak dikategorikan sebagai pemilik petak dalam proses penamatan pecah bahagian bangunan,

#### **Kumpulan 4: Pewujudan Jadual Kelapan**

Kumpulan empat diminta untuk membincangkan pewujudan jadual kelapan. JKPTG mencadangkan pewujudan jadual kelapan AHS untuk menafsirkan pembangunan semula, persetujuan majoriti tujuh puluh lima peratus (75%) dan sembilan puluh peratus (90%) serta usia bangunan diduduki.

Selain itu, jadual kelapan juga memperincikan kandungan kertas cadangan pembangunan semula skim strata. JKPTG mencadangkan senarai kandungan wajib dalam kertas cadangan pembangunan semula skim strata seperti berikut:

- i) salinan sah kelulusan/perakuan jawatankuasa pembangunan semula bandar/pihak berkuasa yang berkaitan sebagai salah satu syarat permohonan
- ii) penyataan penuh dan sebenar tentang tujuan pembangunan semula itu
- iii) Nama pencadang projek yang boleh terdiri daripada samaada pemaju, perbadanan pengurusan, pemilik sediaada atau mana-mana pihak lain atau gabungan daripada beberapa pihak tersebut;
- iv) pelan bangunan pembangunan semula yang dicadangkan;
- v) formula syer unit baharu yang dicadangkan;
- vi) harga jualan atau penetapan harga minimum atau perincian tentang bagaimana penetapan harga minimum akan ditetapkan samaada secara penjualan kolektif atau berdasarkan petak dan blok sementara;
- vii) tawaran-tawaran lain yang diberikan kepada setiap pemilik sedia ada;
- viii) pampasan yang ditawarkan kepada pemilik-pemilik sedia ada yang menerima kesan yang tidak diingini;
- ix) perincian tentang perbelanjaan dan kos yang boleh ditolak daripada harga jualan;
- x) pelan mitigasi impak sosial;
- xi) cadangan tarikh projek pembangunan semula itu akan dimulakan;
- xii) cadangan tarikh dimana semua pemilik sedia ada akan memberikan milikan kosong petak atau blok sementara masing-masing;
- xiii) lain-lain perkara yang difikirkan perlu dalam memastikan keadilan dan kelancaran pelaksanaan pembangunan semula itu.

#### **Dapatan Kumpulan 4**

Menggugurkan item pertama iaitu salinan sah kelulusan/perakuan jawatankuasa pembangunan semula bandar/pihak berkuasa yang berkaitan sebagai salah satu syarat permohonan dari senarai kandungan. Hal ini kerana cadangan perincian pembangunan semula skim strata masih

dalam peringkat cadangan dan pihak jawatankuasa tidak mempunyai kuasa untuk meluluskan pembangunan yang masih dalam peringkat cadangan. Kumpulan 4 mencadangkan agar pihak yang menyediakan kertas cadangan tersebut untuk mendapatkan surat syor atau nasihat dari jabatan teknikal atau *consultant* berkaitan pembangunan semula skim strata tersebut.

Menggantikan item keempat iaitu pelan bangunan pembangunan semula yang dicadangkan kepada dua item yang berbeza iaitu cadangan pelan pembangunan semula dan cadangan pelan bangunan baru yang akan didirikan.

Kumpulan 4 berpendapat item yang ketujuh tentang tawaran-tawaran lain yang diberikan kepada setiap pemilik sedia ada perlu diperincikan lagi seperti jaminan kos pindah keluar dan masuk, kos sewaan sementara dalam pembangunan bagi pampasan rumah ganti rumah, jaminan penempatan sementara bagi pampasan/ balasan rumah ganti rumah dan lain-lain lagi.

Menggugurkan item kesepuluh iaitu pelan mitigasi impak sosial kerana kos penyediaan pelan mitigasi impak sosial tersebut adalah tinggi bagi suatu cadangan projek sahaja. Pelan ini perlu disertakan apabila berada di peringkat permohonan kebenaran merancang oleh pihak berkuasa tempatan. Kumpulan 4 mencadangkan satu bahagian tentang anggaran dan cadangan tindakan pencegahan kesan impak sosial boleh disertakan dalam kertas cadangan tersebut.

Senarai-senarai yang lain dikekalkan dan dua item tambahan dicadangkan iaitu; laporan penilaian harga semasa petak dan bangunan yang terlibat dalam pembangunan semula, senarai kos yang perlu ditanggung oleh pemaju dan pemilik petak sebelum, semasa dan selepas pembangunan semula skim dilaksanakan. Senarai kandungan akhir yang dicadangkan adalah seperti dalam Jadual 1.

<b>ITEM</b>	<b>KANDUNGAN</b>
i	Tujuan Pembangunan Semula Skim Strata
ii	Profile Pencadang Projek
iii	Pelan Cadangan Pembangunan Semula Skim Strata
iv	Pelan Bangunan Baru Yang Akan didirikan
v	Laporan Penilaian Harga Pasaran Semasa Petak Dan Bangunan Yang Terlibat
vi	Formula Unit Share Bagi Bangunan Baru Yang Akan Didirikan
vii	Harga Jualan dan penetapan harga minimum termasuk perincian penetapan harga.
viii	Perincian tawaran kepada pemilik petak
ix	Perincian pampasan kepada pemilik petak
x	Senarai Kos Yang Perlu Ditanggung Oleh Pemaju
xi	Senarai Kos Yang Perlu Ditanggung Oleh Pemilik Petak
xii	Anggaran Dan Cadangan Tindakan Pencegahan Kesan Impak Sosial
xiii	Cadangan Tarikh Projek Pembangunan Semula Itu Akan Dimulakan
xiv	Cadangan Tarikh Dimana Semua Pemilik Sedia Ada Akan Memberikan Milikan Kosong Petak Atau Blok Sementara Masing-Masing
xv	Syor dari Jabatan Teknikal

**Jadual 13: Kandungan kertas cadangan pembangunan semula skim strata (development proposal)**

## Cadangan-Cadangan Lain

Cadangan supaya diadakan kajian melalui pesuruhjaya bangunan berkaitan maklumbalas JMB/MC tentang cadangan pembangunan semula skim strata.

Cadangan supaya tatacara pembangunan semula skim strata diaplikasikan kepada skim strata (JKPTG, 2019) yang mempunyai daftar hakmilik strata di atas nama pemilik petak sahaja.

Cadangan supaya pihak pencadang pembangunan semula strata diberi peluang untuk mengadakan sesi pra konsultasi dengan pemilik petak sebelum pembentangan penuh cadangan dalam EGM.

## Kajian Ringkas Maklumbalas Online Survey

Satu kajian dalam talian melalui platform portal *Unified Public Consultation* (UPC) oleh *Malaysia Productivity Corporation* (MPC) (capaian : upc.mpc.gov.my) telah dilaksanakan selama sebulan dari 17 Februari sehingga 18 Mac 2020. Seramai 59 orang telah menjawab survey dan telah mengemukakan maklumbalas bertulis. Secara ringkas, sebanyak 83% memberikan maklumbalas positif dan bersetuju dengan cadangan untuk mengurangkan peratus persetujuan sebulat suara. Dalam hubungan ini, majoriti bersetuju agar peratusan dipinda kepada kurang daripada 70% berbanding cadangan pindaan sebanyak 75% - 80%.

*Online survey* tersebut telah disertakan dengan satu artikel ringkas berkaitan isu berbangkit berkaitan penamatan dan pembangunan semula skim strata serta cadangan penyelesaian yang telah dirangka. Soalan 1 adalah bertujuan untuk mengenal pasti penerimaan pihak berkaitan berkenaan *consent threshold* dalam usaha untuk mengenalpasti justifikasi yang bersesuaian untuk dinyatakan di dalam keputusan penetapan sesuatu peratus persetujuan penamatan pecah bagi bangunan. Berdasarkan kajian, 75% adalah peratus yang ideal untuk ditetapkan sebagai peratus persetujuan yang harus dipertimbangkan untuk menamatkan hakmilik strata bagi skim yang berusia 30 tahun dan ke atas, namun tiada satu justifikasi yang kukuh dapat dikenalpasti terhadap cadangan berkenaan. Masalah ini turut dihadapi oleh New South Wales, Australia ketika menetapkan peratusan yang serupa di dalam akta<sup>17</sup> mereka.

Merujuk kepada soalan 1, sebanyak 83% persetujuan diterima daripada undian berkenaan dengan pecahan 47% undian setuju dan 36% undian sangat bersetuju. Daripada keseluruhan undian, terdapat sebanyak 10% yang tidak bersetuju dengan cadangan tersebut, seperti mana berikut :-



Gambarajah 28 : Maklumbalas kepada soalan 1 online survey

<sup>17</sup> Strata Development Act (2015), New South Wales, Australia.

Daripada maklumbalas tersebut dapat disimpulkan bahawa, majoriti daripada mereka yang memberikan maklumbalas dalam talian adalah bersetuju dengan cadangan untuk meminda Akta 318 agar penamatan pecah bahagi bangunan dapat diper mudahkan dan seterusnya pembangunan semula dapat dilaksanakan. Maklumbalas tersebut juga memberi gambaran bahawa cadangan agar kelulusan majoriti diberi pertimbangan sewajarnya berbanding kelulusan sebulat suara yang sukar untuk dilaksanakan.

Persetujuan ini semakin ketara dengan maklumbalas yang diberikan pada soalan 2 di mana 57% survey bersetuju bahawa peratus kelulusan sepatutnya ditetapkan jauh lebih kurang iaitu sebanyak 60% hingga 70% berbanding cadangan asal 75% hingga 80%. Walau bagaimanapun, terdapat 44% survey yang berpandangan bahawa peratus persetujuan tersebut seharusnya ditingkatkan kepada 90% sepermata berikut :-



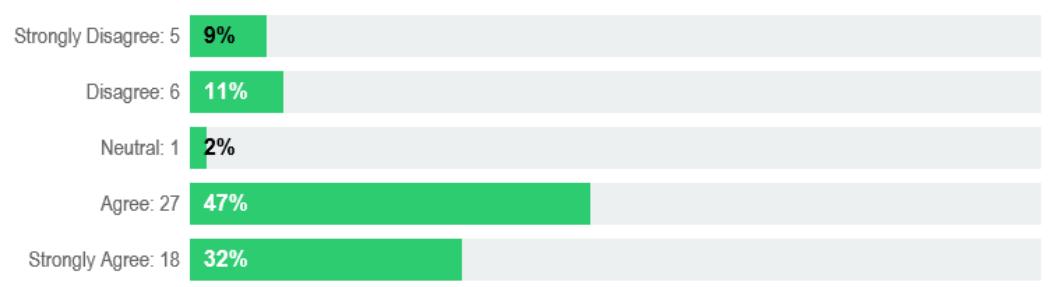
Gambarajah 29 : Maklumbalas soalan 2 *online survey*

Soalan 1 dan 2 adalah soalan yang penting memandangkan ianya adalah persetujuan *survey* berkaitan cadangan penyelesaian utama yang diperolehi daripada masalah penamatan dan pembangunan semula strata hasil daripada kajian yang dilaksanakan. Persetujuan ini adalah selari dengan hasrat kajian dan penyelesaian masalah yang serupa di negara-negara maju yang lain seperti Singapura, New South Wales Australia dan British Colombia. Maklumbalas ini juga tidak menyokong kepada pandangan HBA yang menentang cadangan untuk menetapkan persetujuan majoriti berbanding persetujuan sebulat suara.

*Survey* membuktikan bahawa bagi memastikan prosedur penamatan dan pembangunan semula skim strata menjadi lebih telus, maka peratus kelulusan yang berbeza hendaklah ditetapkan dengan berdasarkan kepada usia bangunan berkaitan. Bangunan yang lebih berusia seharusnya mempunyai peratus persetujuan yang lebih rendah, selaras dengan cadangan penyelesaian terhadap kajian yang telah dilaksanakan. Sokongan ini dibuktikan dengan peratus survey sebanyak 79% bersetuju dengan cadangan yang dikemukakan dengan pecahan berikut :-

**3. 3. Berikut adalah cadangan untuk memastikan prosedur penamatan dan pembangunan semula yang lebih telus :**

**3.1 Peratus kelulusan hendaklah berbeza mengikut usia bangunan di mana bangunan lama perlu peratus kelulusan lebih rendah**



**Gambarajah 30: Maklumbalas soalan 3 *online survey***

Soalan keempat adalah masih merujuk kepada prosedur telus yang seharusnya dilaksanakan iaitu dengan melantik pemilik petak bagi menganggotai Jawatankuasa Pembangunan Semula Strata bagi skim berkenaan. Jawatankuasa ini bertanggungjawab untuk menilai proposal pembangunan semula yang akan dikemukakan oleh pencadang projek di mana ianya akan melibatkan maklumat seperti jumlah bayaran pampasan/balasan yang akan diterima oleh penduduk, kaedah penempatan semula kediaman, jumlah nilai harta tanah yang dikemukakan dan sebagainya. Daripada soalan yang dikemukakan didapati bahawa sebanyak 91% *survey* bersetuju dengan prosedur yang dicadangkan seperti berikut :-

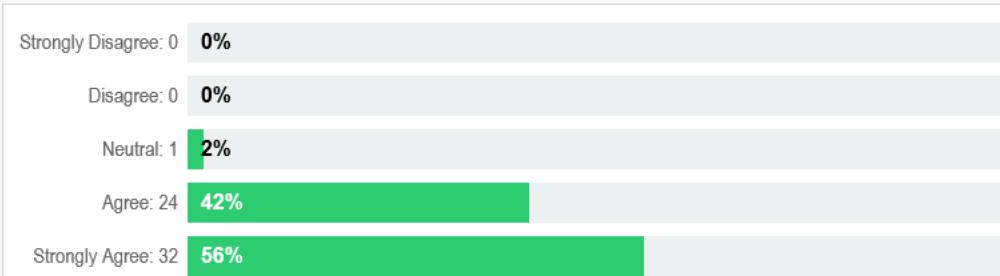
**4. 3.2 Satu Jawatankuasa Pembangunan Semula Strata (JPPS) perlu dilantik di kalangan pemilik petak bagi mengkaji cadangan pembangunan yang dikemukakan**



**Gambarajah 31: Maklumbalas soalan 4 *online survey***

Prosedur ketiga yang dicadangkan adalah agar pencadang projek/pemaju perlu mengisytiharkan sebarang konflik kepentingan kepada semua pemilik petak agar satu proses yang telus dan saksama dapat dilaksanakan. Perkara ini penting memandangkan sebarang kepentingan yang tidak diisyiharkan boleh memberi kesan kepada persetujuan pemilik-pemilik petak berkenaan. Persetujuan maklumbalas *online survey* bagi isu ini adalah sebanyak 98% sepermata berikut :-

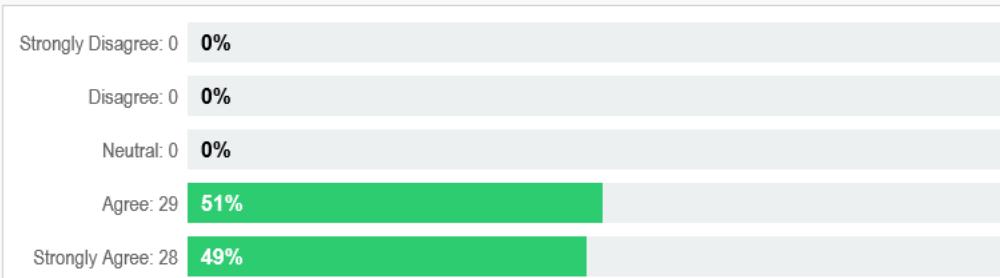
**5. 3.3 Pemaju yang mengemukakan cadangan pembangunan semula perlu mengisyiharkan sebarang konflik kepentingan**



**Gambarajah 32: Maklumbalas soalan 5 *online survey***

Prosedur kelima yang dicadangkan adalah agar pemilik petak boleh merujuk kepada sebarang nasihat profesional seperti agen penilai harta tanah atau pihak arkitek bertauliah bagi menentukan nilai balasan yang ditawarkan serta kebolehlaksanaan pembangunan akan datang yang dicadangkan. Berdasarkan kepada maklumbalas yang diterima didapati bahawa kesemua pihak yang terlibat dengan survey ini bersetuju dengan cadangan tersebut. Ini menunjukkan bahawa hak pemilik petak sebagai pemegang hak milik strata yang sah perlu diraikan dengan memberikan kebebasan kepada mereka untuk menilai sesuatu tawaran yang dikemukakan. Maklumbalas survey tersebut adalah seperti mana berikut :-

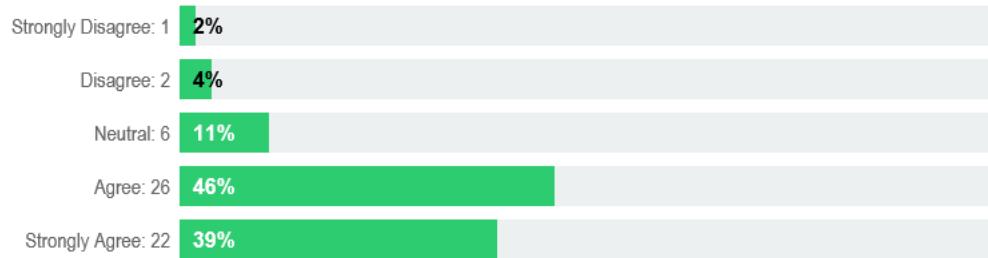
**6. 3.4 Pemilik petak boleh merujuk kepada sebarang nasihat professional dalam tempoh masa penilaian**



**Gambarajah 33: Maklumbalas soalan 6 *online survey***

Soalan ke-7 adalah berkaitan cadangan untuk memberikan kuasa kepada Pihak Berkusa Negeri untuk menentukan samada sebarang penamatan dan pembangunan semula strata boleh dilaksanakan atau tidak, walaupun persetujuan majoriti telah diperoleh daripada semua pemilik petak berkaitan. Cadangan ini dikemukakan sedemikian memandangkan sebarang perkara berkaitan tanah adalah di bawah pentadbiran pihak Kerajaan Negeri selaras Perlembagaan Persekutuan, seperti mana lain-lain perkara berkaitan urusniaga harta tanah di negeri berkenaan. Ianya juga adalah tertakluk kepada polisi yang digariskan oleh Kerajaan Negeri. Maklumbalas kepada soalan ini menyaksikan sebanyak 85% persetujuan telah diperolehi seperti mana berikut :-

**7. 3.5 Pihak Berkuasa Negeri melalui Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri mempunyai kuasa untuk mempersetujui atau menolak keputusan yang dikemukakan oleh perbadanan pengurusan sebagai tindakan check and balance.**

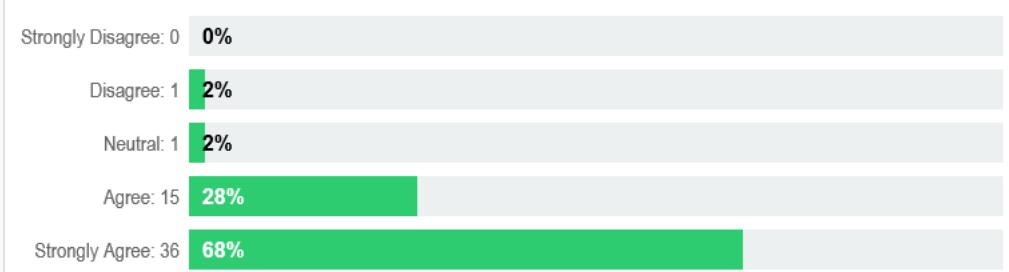


**Gambarajah 34 : Maklumbalas soalan 7 *online survey***

Soalan ke-9 sehingga ke-12 adalah bertujuan untuk mengenal pasti keadaan yang sesuai bagi sesuatu skim strata itu boleh ditamatkan berdasarkan kepada persetujuan majoriti. Berdasarkan kepada soalan ke-9 didapati bahawa majoriti daripada maklumbalas bersetuju bahawa penetapan persetujuan sebulat suara adalah tidak diperlukan sekiranya bangunan tersebut telah retak dan tidak selamat diduduki. Merujuk kepada Akta 318, walaupun di dalam keadaan di mana bangunan tersebut telah retak dan tidak selamat diduduki, persetujuan sebulat suara harus didapatkan daripada pemilik petak skim berkenaan. Walaupun terdapat klausa yang menyatakan bahawa Mahkamah boleh mengeluarkan arahan agar permohonan penamatan dikemukakan tanpa persetujuan sebulat suara, namun masa dan kos yang terlibat adalah tidak ekonomik dan tidak munasabah untuk dipertimbangkan terutama sekiranya ia berkaitan keselamatan penduduk dan keluarga mereka. Berikut adalah keputusan 96% daripada undian *online* yang bersetuju dengan cadangan tersebut :-

**9. 4. Apakah keadaan yang tidak memerlukan persetujuan sebulat suara (100%) pemilik petak?**

**4.1 Bangunan tersebut telah retak dan tidak selamat diduduki**



**Gambarajah 35 : Maklumbalas soalan 9 *online survey***

Soalan ke 10 adalah untuk mengenal pasti sokongan terhadap cadangan kajian bahawa persetujuan 100% adalah tidak diperlukan dalam keadaan bangunan telah usang dan tidak mengikuti spesifikasi keselamatan dan perundangan terkini. Bangunan sebegini adalah berkait rapat dengan usia bangunan yang telah lama dan kurang penjagaan serta penyelenggaraan sehingga ia menjadikan bangunan tersebut menjadi usang. Sekiranya bangunan sebegini terletak di dalam kawasan premier yang memungkinkan pembangunan semula tanah maka ianya lebih ekonomik untuk ditamatkan. Merujuk kepada maklumbalas, sebanyak 96% peratus maklumbalas yang bersetuju dengan cadangan berkenaan seperti berikut :-

10. 4.2 Bangunan tersebut telah usang dan tidak mengikut spesifikasi keselamatan dan perundangan terkini

Strongly Disagree: 0 **0%**

Disagree: 1 **2%**

Neutral: 1 **2%**

Agree: 20 **37%**

Strongly Agree: 32 **59%**

Gambarajah 36: Maklumbalas soalan 10 *online survey*

Soalan ke-11 adalah berkaitan penamatan dan pembangunan semula skim yang terletak di dalam kawasan yang pesat membangun dan memerlukan ianya dibangunkan semula bagi memastikan kemudahan awam dan fasiliti bersesuaian dapat diasimilasikan dengan spesifikasi pembangunan baharu tersebut. Soalan ini berkait rapat dengan kajian oleh JPBD Selangor di bandar-bandar utama di Selangor yang mendapati bahawa terdapat kekurangan yang kritikal bagi kemudahan-kemudahan awam seperti klinik kesihatan, balai polis, sekolah rendah dan sebagainya. Antara cadangan penyelesaian yang dikemukakan adalah agar kemudahan awam boleh dibangunkan di dalam skim bangunan berstrata sekaligus mewujudkan sebuah skim strata bercampur (*mixed use development*). Walau bagaimanapun, berdasarkan *survey*, hanya 47% sahaja yang bersetuju dengan cadangan ini manakala 25% lagi tidak bersetuju seperti keputusan berikut :-

11. 4.3 Bangunan tersebut terletak dalam kawasan pesat membangun yang memerlukan ia dibangunkan semula dengan bilangan petak yang lebih banyak dengan kemudahan dan fasiliti yang lebih selesa

Strongly Disagree: 3 **6%**

Disagree: 10 **19%**

Neutral: 15 **28%**

Agree: 15 **28%**

Strongly Agree: 10 **19%**

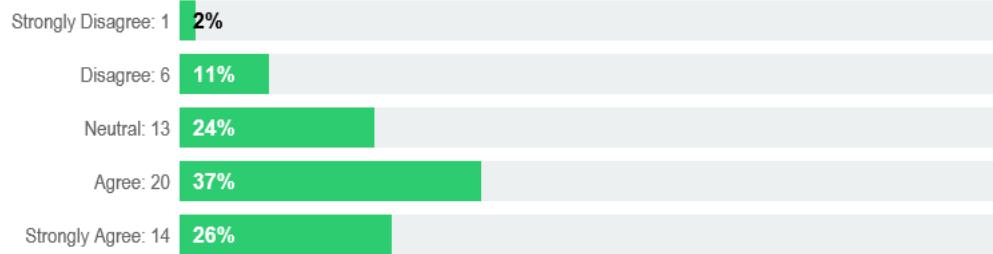
Gambarajah 37: Maklumbalas soalan 11 *online survey*

Maklumbalas tersebut memberikan gambaran bahawa kebanyakan maklumbalas soalan ini mempunyai pendapat yang bercampur dan tiada satu keputusan yang nyata. Ia jelas ditunjukkan di dalam pembahagian peratus maklumbalas yang hampir sama bagi sangat setuju, setuju, neutral dan tidak bersetuju. Walaupun persetujuan soalan ini adalah 47%, namun ianya tidak boleh dinyatakan sebagai keputusan majoriti ke atas soalan ini. Maka kesimpulannya, cadangan ini seharusnya dikaji semula dengan lebih teliti berkaitan kesesuaian pelaksanaannya secara realistik.

Perkara yang sama juga terjadi kepada soalan ke-12 yang menyatakan bahawa persetujuan sebulat suara adalah tidak diperlukan sekiranya penamatan pecah bagi bangunan tersebut dilaksanakan semata-mata untuk tujuan mengaut keuntungan oleh pemilik petak berkenaan. Walaupun sebanyak 63% yang bersetuju dengan cadangan yang dikemukakan tersebut, peratusan ini adalah tidak kukuh

untuk menyatakan bahawa majoriti pihak yang mengambil bahagian di dalam survey ini bersetuju dengan cadangan yang dikemukakan. Seramai 13% pihak tidak bersetuju, manakala sebanyak 24% adalah mengambil sikap tidak menyebelahi sebarang pendapat seperti berikut :-

**12. 4.4 Penjualan tersebut akan memberi keuntungan kewangan kepada pemilik petak berkenaan**

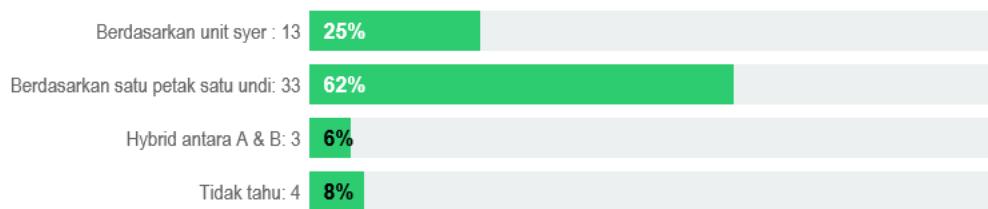


Gambarajah 38: Maklumbalas soalan 12 *online survey*

Walau bagaimanapun sekiranya dikaji itu berbangkit ketika proses penjualan secara *en bloc* di Kondominium Desa Kudalari dan Flat PKNS Kampong Bharu mendapat bahawa, kegagalan untuk mendapatkan persetujuan sebulat suara adalah diakibatkan oleh nilai balasan/pampasan yang tidak dipersejui oleh segelintir pemilik petak yang mahukan ianya ditambah lebih daripada nilai semasa tanah/petak berkenaan. Justeru, perkara ini memerlukan kajian yang lebih terperinci.

Soalan ke 14 adalah berkaitan kaedah undian yang dicadangkan. Merujuk kepada Akta 318 sedia ada menyatakan bahawa persetujuan sebulat suara perlu dilaksanakan melalui *unanimous resolution* yang diperolehi di dalam mesyuarat ditetapkan oleh MC skim berkaitan. Undian sah yang boleh diterima adalah berdasarkan kepada syer unit, selaras seksyen 36 Akta 318. Walau bagaimanapun, sekiranya ia berdasarkan syer unit, undian tersebut boleh menjadi tidak saksama apabila pemegang syer yang lebih besar mempunyai jumlah undi yang lebih besar, sekaligus memungkinkan bahawa hak pemilik unit syer lebih rendah akan dikesampingkan. Berdasarkan kepada maklumbalas *online survey* yang diperolehi, sebanyak 62% survey bersetuju bahawa undian perlu dibuat berdasarkan kepada satu petak satu undi, manakala hanya 25% sahaja yang bersetuju agar syer unit dijadikan penentu kepada undian berkenaan, seperti berikut :-

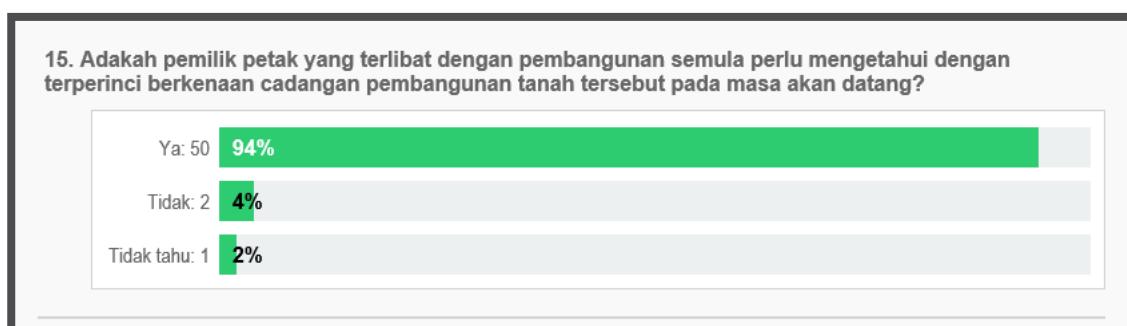
**14. Hak mengundi manakah yang lebih wajar digunakan? (berdasarkan unit syer atau setiap petak satu undi)?**



Gambarajah 39: Maklumbalas soalan 14 *online survey*

Berdasarkan kepada kajian mendapati bahawa, bagi perkara berkaitan penamatan hakmilik, adalah bersesuaian sekiranya undian yang dikira adalah berdasarkan kepada satu petak satu undi kerana ia mewakili setiap satu pegangan hakmilik strata yang didaftarkan secara sah. Undian berdasarkan syer unit hanya sesuai digunakan sekiranya ia berkaitan dengan sebarang cadangan penyenggaraan skim berkenaan selaras perundangan Akta 757. Peratus persetujuan ini boleh dipertingkatkan lagi dengan penjelasan yang lebih terperinci kepada pihak berkaitan agar pemahaman dapat diperluaskan.

Soalan ke-15 adalah berkaitan dengan keperluan pemilik petak untuk mengetahui secara terperinci berkenaan cadangan pembangunan akan datang di atas tanah skim berkenaan. Merujuk kepada maklumbalas daripada bengkel bersama *Taskforce Strata Renewal* mendapati bahawa terdapat pelan terperinci sesuatu pembangunan tidak perlu diketahui secara terperinci oleh pemilik petak sekiranya balasan/pampasan yang ditawarkan adalah tidak melibatkan pembangunan akan datang tersebut. Merujuk kepada keputusan maklumbalas *online survey* mendapati bahawa majoriti pihak yang terlibat dengan *online survey* ini bersetuju dengan cadangan berkenaan seperti berikut :-



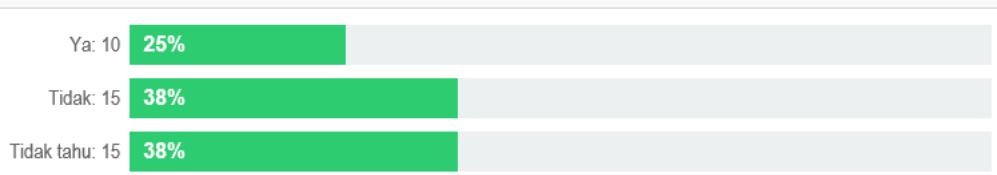
Gambarajah 40: Maklumbalas soalan 15 *online survey*

Bagi soalan ke-16 hingga ke-18 adalah berkaitan penyewa petak sahaja. Menurut kepada peruntukan perundangan pembangunan semula strata di Singapura, sebarang pampasan/balasan kepada penyewa petak adalah tidak diwajibkan dan tertakluk kepada budi bicara pencadang projek, manakala perundangan di NSW Australia mengambil kira kebaikan pihak penyewa yang menyewa dengan dokumen yang sah agar hak dan kesejahteraan kehidupan mereka turut terpelihara. Soalan yang dikemukakan ini adalah untuk mencari justifikasi bagi memastikan penyewa akan dapat dipertimbangkan di dalam pemberian pampasan/balasan terhadap penamatan dan pembangunan semula strata ini.

Soalan 16 adalah untuk mengenalpasti berkaitan sejauh mana penyewa dapat memastikan bahawa kediaman gantian akan dapat diperoleh dengan mudah dalam radius kawasan yang sama dengan jumlah sewa yang sama agar ianya tidak memberikan bebanan yang tinggi kepada penyewa. Maklumbalas yang diterima adalah hanya 25% sahaja yang bersetuju bahawa tiada kesan yang begitu signifikan dengan perpindahan tersebut, manakala 38% merasakan bahawa mereka tidak akan mendapat jumlah sewa dan luas kediaman yang sama dalam kawasan berdekatan, seperti berikut :-

**16. Soalan untuk Penyewa Petak Sahaja**

Sekiranya anda perlu mengosongkan kediaman anda kerana bangunan tersebut akan dibangunkan semula, adakah anda dapat mencari kediaman berdekatan yang sama luas dan jumlah sewa?

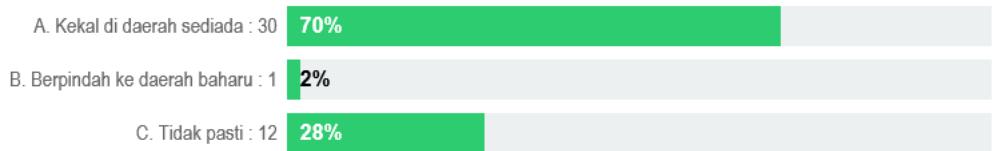


Gambarajah 41: Maklumbalas soalan 16 *online survey*

Maklumbalas sebanyak 38% yang menyatakan bahawa tidak mempunyai sebarang pengetahuan terhadap perkara yang dinyatakan memberi gambaran bahawa penamatan dan pembangunan semula ini akan memberikan kesan kepada mereka dari segi isu untuk mencari kediaman yang setaraf untuk disewa dengan jumlah yang sama. Maklumbalas ini juga mencadangkan bahawa mereka akan mengambil masa yang lebih panjang untuk mencari gantian kediaman mereka kelak. Justeru boleh dikatakan bahawa dalam cadangan pindaan perundangan Akta 318 kelak, pertimbangan perlu diberikan untuk memastikan penyewa mendapat pampasan/balasan sewajarnya bagi mengurangkan impak kepada kesan perpindahan tersebut.

Soalan ke-17 pula adalah berkaitan dengan kesan gentrifikasi terhadap penyewa kediaman berkaitan. Isu ini berkait dengan keselesaan yang dinikmati oleh penduduk skim berkenaan yang telah membina kehidupan berdasarkan kepada persekitaran mereka pada masa sekarang – jarak kediaman dengan tempat kerja dan sekolah anak-anak, berdekatan dengan kediaman ahli keluarga yang lain dan sebagainya. Perkara ini penting kerana ia melibatkan kesan kepada emosi penduduk sekiranya terpaksa berpindah keluar daripada kawasan/daerah yang telah biasa bagi mereka. Merujuk kepada soalan ini mendapati bahawa majoriti daripada mereka mahu kekal dalam kawasan sedia ada dan hanya 2% sahaja yang bersetuju untuk berpindah keluar. Merujuk kepada kajian yang dilaksanakan oleh UNSW, Australia<sup>18</sup> menyatakan bahawa pihak yang tidak mempunyai masalah untuk berpindah keluar daripada kawasan sedia ada adalah pihak yang memiliki petak tersebut untuk tujuan pelaburan. Maklumbalas bagi soalan ke-17 adalah seperti berikut :-

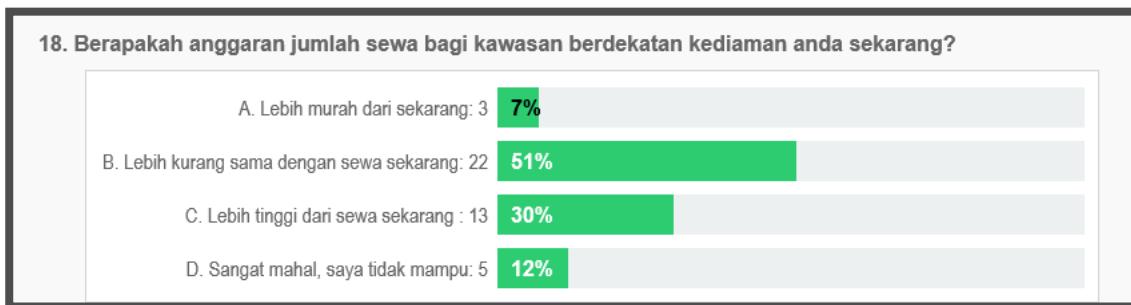
**17. Sekiranya anda perlu berpindah, adakah anda ingin kekal tinggal dalam daerah sediada atau bercadang untuk berpindah ke daerah baharu?**



Gambarajah 42: Maklumbalas soalan 17 *online survey*

<sup>18</sup> Renewing A Compact City – Final Report

Soalan terakhir adalah untuk mengenalpasti sejauh mana penduduk berkenaan mengambil tahu berkenaan nilai kediaman berdekatan. Di samping itu, soalan ini dapat menganggarkan kadar pampasan/balasan kepada penyewa kelak. Merujuk kepada maklumbalas berkenaan, sebanyak 51% bersetuju bahawa jumlah sewa adalah lebih kurang dengan apa yang dijelaskan pada masa sekarang dan 42% berpendapat bahawa jumlah sewa adalah lebih tinggi daripada kediaman sekarang. Ianya adalah seperti berikut :-



Gambarajah 43: Maklumbalas soalan 18 online survey

Selain daripada maklumbalas di atas, *online survey* tersebut juga telah menerima sebanyak 22 ulasan bertulis daripada semua pihak berkaitan yang memberikan pendapat masing-masing yang tersendiri. Maklumbalas ini dibahagikan kepada tiga (3) keadaan iaitu bersetuju, berkecuali dan tidak bersetuju.

Antara maklumbalas yang relevan untuk diambil kira adalah seperti berikut:-

*"setuju dengan pembangunan semula bangunan berstrata dengan pembangunan yang lebih moden dan selamat. Pemilik strata sedia ada wajar diberi pilihan tunai yang munasabah atau diberi peluang untuk memiliki kediaman baharu dengan harga istimewa dalam pembangunan strata yang baharu"*

Guest, 29 Februari 2020

*"It is timely and much needed based on current development trend. It will solve long standing issue of dilapidated building, unsafe, abandoned in prime area esp stratified state like KL, Penang, JB with limited land."*

Guest, 1 Mac 2020

## KESIMPULAN

Pembangunan berstrata di Malaysia adalah jenis pembangunan utama yang menjadi tumpuan terutama di bandar-bandar besar di seluruh Semenanjung Malaysia. Pembangunan ini telah menjadi semakin berkembang dengan pelbagai konsep yang semakin kompleks bagi memenuhi keperluan masyarakat setempat. Sebuah pembangunan strata yang mempunyai pelbagai kegunaan (*mixed-use development*) pada masa kini boleh mempunyai seramai daripada 2 ribu ke 5 ribu penduduk dalam satu masa dengan kegunaan petak yang pelbagai termasuk kediaman, perniagaan, hotel, prasarana (seperti stesen LRT) dan sebagainya. Pembangunan sebegini dapat memastikan tanah-tanah di kawasan premium dapat digunakan pada tahap yang paling optimum.

Walau bagaimanapun, terdapat bangunan-bangunan strata lama yang berusia lebih daripada 30 tahun kini telah mengalami masalah kerosakan struktur dan material yang memerlukan kos yang tinggi untuk diperbaharui. Kerosakan ini boleh diakibatkan oleh jangka hayat material dan struktur pembangunan telah tamat tempoh, kelemahan proses penyenggaraan dan masalah material ketika fasa pembangunan. Bangunan-bangunan yang telah dibina pada awal fasa kemajuan bandar utama ini kebanyakannya terletak di dalam kawasan yang berkepadatan tinggi di mana tanah tersebut mempunyai potensi yang tinggi untuk dibangunkan semula dengan pembangunan yang lebih moden dan kompleks. Antara contoh bangunan-bangunan tersebut adalah Kondominium Desa Kudalari, Flat Mabsuri Five Point dan Flat PKNS Kampong Bahru.

Sekiranya merujuk kepada Akta 318, terdapat kekangan sedia ada yang perlu ditambahbaik bagi membolehkan penamatan hakmilik strata dilaksanakan dan seterusnya pembangunan semula lot tanah tersebut disempurnakan. Penambahbaikan ini memerlukan kajian perundangan yang lebih teliti dalam memberi kuasa kepada Pendaftar untuk menamatkan hakmilik yang tidak diserahkan oleh pemilik akibat tiada persetujuan tetapi telah didaftarkan secara sah. Selain itu, pampasan atau balasan yang ditawarkan perlu memenuhi kriteria yang dianggap sebagai saksama dan setimpal kepada setiap pemilik petak dan pihak yang berkepentingan agar ianya menepati kehendak Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

Perkara berkaitan prosedur keseluruhan pembangunan semula kawasan tersebut perlu dikenalpasti dan dirancang dengan teliti. Usaha ini adalah melibatkan semua agensi Kerajaan yang berkaitan terutama PBT dan agensi-agensi teknikal yang lain dengan sokongan penuh oleh Kerajaan Negeri. Akta 318 adalah pelengkap kepada keseluruhan prosedur tersebut yang memungkinkan penamatan pecah bahagi bangunan dapat dilaksanakan dengan sempurna. Walau bagaimanapun, prosedur pembangunan semula kawasan tersebut tidak sesuai untuk dinyatakan di dalam Akta 318 memandangkan ianya ditadbir oleh perundangan yang lain seperti Akta 172.

Adalah penting untuk memastikan penamatan hakmilik strata dan pembangunan semula ini dapat dilaksanakan dengan baik dan memastikan hak pemilik petak dilindungi sepenuhnya. Justeru, walaupun kuasa majoriti pemilik petak tersebut diraikan melalui cadangan pindaan Akta 318, tetapi peranan Kerajaan Negeri perlu ada di dalam menentukan prosedur pembangunan semula yang dilaksanakan adalah tepat dan betul. Perkara ini demikian kerana, terdapat banyak perkara dan keputusan penting yang di luar kuasa pemilik petak tetapi adalah signifikan terhadap kebolehlaksanaan pembangunan semula tersebut. Antara perkara-perkara yang berkaitan adalah pemilikan pemaju yang berkaliber, insentif pembangunan yang ekonomik dan arahan pelaksanaan kajian tambahan seperti *Social Impact Analysis* bagi mengetahui kesan sosial kepada penduduk setempat dan langkah mitigasi yang boleh diambil bagi mengatasi masalah tersebut.

Sekiranya penambahbaikan yang dicadangkan ini tidak dilaksanakan, maka kekangan perundangan berkaitan penamatan pecah bahagi bangunan di dalam Akta 318 sedia ada akan boleh menjadi antara kekangan utama dalam sebarang cadangan pembangunan semula bandar yang telah dipersetujui dan dirancang dengan teliti oleh Kerajaan Negeri. Sehubungan itu, bagi memastikan kelestarian perkembangan sesebuah bandar serta mengelakkan kesan negatif *urban sprawling* dan *urban decay*, maka cadangan penambahbaikan yang telah dikemukakan di dalam kajian ini perlu dipertimbangkan.

## **SENARAI JADUAL**

Jadual 1: Bilangan permohonan penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 57 (1)(a), (b) dan (c) Akta 318 .....	7
Jadual 2: Program Penyelenggaraan Perumahan (Awam) dan Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia (Perumahan Swasta) mengikut negeri, 2015.....	13
Jadual 3: Bilangan hakmilik subsidiari di Semenanjung Malaysia.....	18
Jadual 4: Pendaftaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia sehingga 2019 .....	19
Jadual 5: Purata permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dalam tempoh sebulan di Semenanjung Malaysia .....	20
Jadual 6: Kekurangan kemudahan awam dalam kawasan berkepadatan tinggi di Selangor .....	22
Jadual 7: Senarai skim yang dikenalpasti dan kos berkaitan pembangunan semula .....	27
Jadual 8: Pakej saguhati yang ditawarkan oleh PDC kepada pemilik kediaman yang terlibat dengan pembangunan semula skim Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang .....	29
Jadual 9: Kawasan pembaharuan semula bandar melalui Kaedah Pembangunan Semula.....	44
Jadual 10: Maklumat ringkas Skim Kondominium Desa Kudalari, WPKL .....	46
Jadual 11: Bilangan petak mengikut keluasan bagi blok kediaman Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bahru. ....	48
Jadual 12: Tawaran Secara <i>One-Off</i> RM888 sekaki persegi .....	48
Jadual 13 : Kandungan Kertas Cadangan Pembangunan Semula Skim Strata ( <i>Development Proposal</i> ) .....	66

## SENARAI GAMBARAJAH

Gambarajah 1:	Graf keluk susut nilai bangunan .....	15
Gambarajah 2:	Trend stok harta tanah kediaman berstrata .....	20
Gambarajah 3:	Keperluan tanah semasa WP Kuala Lumpur .....	21
Gambarajah 4:	Zon Pengaruh Transit Kawasan <i>Transit Oriented Development (TOD)</i> .....	24
Gambarajah 5:	Kawasan Pusat Transit Utama di WPKL.....	25
Gambarajah 6:	Cadangan pembangunan semula Flat Taman Free School .....	31
Gambarajah 7:	Keperluan pembaharuan semula bandar oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor .....	33
Gambarajah 8:	Objektif pembangunan semula bandar di Selangor .....	33
Gambarajah 9:	Pendekatan pembaharuan semula bandar di bawah cadangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Selangor .....	34
Gambarajah 10:	Pendekatan pembangunan semula melalui Pendekatan Pembaharuan Semula Atas Inisiatif Swasta .....	37
Gambarajah 11:	Cadangan Garis Panduan Perancangan Pembangunan Semula Bandar .....	39
Gambarajah 12:	Insentif yang dicadangkan untuk ditawarkan kepada pelabur berkaitan pembangunan semula bandar .....	40
Gambarajah 13:	Luas gunatanah WPKL (hektar).....	42
Gambarajah 14:	Strategi pengurusan gunatanah di WPKL menjelang 2040 .....	43
Gambarajah 15:	Flat PKNS adalah seperti bertanda hijau manakala sempadan tanah MAS adalah seperti garisan putus-putus berwarna kuning .....	47
Gambarajah 16:	Tawaran kedua yang melibatkan pertukaran unit kediaman di samping duit saguhati .....	49
Gambarajah 17:	Tawaran ketiga daripada pemaju yang melibatkan sebuah kediaman di dalam pembangunan Kondo Razak Platinum tersebut seluas 2 kali ganda lebih besar daripada kediaman asal penduduk .....	50
Gambarajah 18:	Fasa pembangunan semula strata .....	53
Gambarajah 19:	Skop pembangunan semula strata .....	53
Gambarajah 20:	Main concern pembangunan semula strata .....	57
Gambarajah 21:	Peringkat utama proses pembangunan semula skim strata .....	58
Gambarajah 22:	Proses peringkat mengemukakan cadangan .....	59
Gambarajah 23:	Proses penyediaan proposal dan pertimbangan .....	60
Gambarajah 24:	Cadangan <i>consent threshold</i> .....	61
Gambarajah 25:	Proses peringkat kelulusan cadangan pembangunan semula – peringkat PBN .....	61
Gambarajah 26:	Proses peringkat kelulusan cadangan pembangunan semula – peringkat Mahkamah .....	62
Gambarajah 27:	Proses peringkat kuat kuasa pembangunan semula strata.....	63
Gambarajah 28:	Maklumbalas kepada soalan 1 <i>Online Survey</i> .....	67

Gambarajah 29: Maklumbalas soalan 2 <i>Online Survey</i> .....	68
Gambarajah 30: Maklumbalas soalan 3 <i>Online Survey</i> .....	69
Gambarajah 31: Maklumbalas soalan 4 <i>Online Survey</i> .....	69
Gambarajah 32 : Maklumbalas soalan 5 <i>Online Survey</i> .....	70
Gambarajah 33 : Maklumbalas Soalan 6 <i>Online Survey</i> .....	70
Gambarajah 34 : Maklumbalas Soalan 7 <i>Online Survey</i> .....	71
Gambarajah 35 : Maklumbalas Soalan 9 <i>Online Survey</i> .....	71
Gambarajah 36 : Maklumbalas Soalan 10 <i>Online Survey</i> .....	72
Gambarajah 37 : Maklumbalas Soalan 11 <i>Online Survey</i> .....	72
Gambarajah 38 : Maklumbalas Soalan 12 <i>Online Survey</i> .....	73
Gambarajah 39 : Maklumbalas Soalan 14 <i>Online Survey</i> .....	73
Gambarajah 40 : Maklumbalas Soalan 15 <i>Online Survey</i> .....	74
Gambarajah 41 : Maklumbalas Soalan 16 <i>Online Survey</i> .....	75
Gambarajah 42 : Maklumbalas Soalan 17 <i>Online Survey</i> .....	75
Gambarajah 43 : Maklumbalas Soalan 18 <i>Online Survey</i> .....	76

## **SENARAI GAMBAR**

Gambar 1: Blue Boy Mansion, Bukit Bintang.....	4
Gambar 2: Flat Jalan Loke Yew .....	4
Gambar 3: Keretakan di Flat PKNS Taman Keramat Permai.....	18
Gambar 4: Keretakan tiang di Flat PKNS Jubli Perak Bandar Baru Bangi.....	18
Gambar 5: Flat Mahsuri Five Points, Pulau Pinang .....	27
Gambar 6: Bangunan rumah kos sederhana yang dicadangkan untuk dibangunkan semula di atas tapak Flat Mahsuri yang akan terlibat dengan penamatan dan perobohan (lakaran artis) .....	28
Gambar 7: Flat Rifle Range, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang .....	29
Gambar 8: Flat Taman Free School, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang .....	30
Gambar 9: Flat Mak Mandin lama, Seberang Perai Utama, Pulau Pinang.....	31
Gambar 10: Flat Taman Siakap, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang .....	32
Gambar 11: Pembangunan semula Flat Kampung Kerinch (kiri) kepada Residensi Kerinch (kanan) .....	34
Gambar 12: Pembangunan semula Depoh KTMB kepada KL Sentral yang berkonseptan TOD .....	35
Gambar 13: Penjenamaan semula Acmar Hotel & Residences kepada Myndham Hotel .....	35
Gambar 14: Penyegaran semula bandar di Rumah Pangsa Murni, Ayer Keroh, Melaka.....	36
Gambar 15: Flat PKNS Jalan Tun Razak, Kampong Bharu, WPKL .....	47
Gambar 16: Kediaman lama Perumahan Awam Razak (Razak Mansion) .....	51
Gambar 17: Apartment Razak Mansion yang telah siap dibangunkan.....	51
Gambar 18: Sekitar Majlis Perasmian Bengkel Kajian Kaedah Pembangunan Semula Skim Strata .....	55
Gambar 19: Sesi taklimat dan perbincangan dalam kumpulan .....	56

## LAMPIRAN A

BANGUNAN BERHAKMILIK SUBSIDIARI DI SEMENANJUNG MALAYSIA						
BIL	NO LOT DAN HAKMILIK	ALAMAT	NAMA MC	BILANGAN PETAK	LUAS	USIA BANGUNAN
<b>PULAU PINANG</b>						
1	GRN 2674 Lot 586	Tun Hing Building, 54-3, GF, Tun Hin Bldg, Jalan Burma, Georgetown		28	14158.24m <sup>2</sup>	38
2	GRN 7546 Lot 1382	Taman Pinang Blok A, 9W Georgetown		25		34
3	GRN 7544 Lot 1380	Taman Pinang Blok C, 87-B Jalan Sungai Pinang, 9W Georgetown	Perbadanan Pengurusan Taman Pinang	30	1511m <sup>2</sup>	34
4	GRN 7970 Lot 909	Min Chen Mansion Sek.10 Georgetown		55		34
<b>MELAKA</b>						
1	GRN 1792 Lot 655	194, Jalan Gajah Berang, Melaka	Lot 655 K.N.XX1 Melaka Tengah Management Corporation	18	826m <sup>2</sup>	-
<b>PERAK</b>						
1	GRN 2384 Lot 8986S	No.22 - 24, Jalan Chamberlin, Ipoh	Chamberlain Mansion Management Corporation	21	840.65m <sup>2</sup>	47
2	GRN 4723 Lot 9297S	No.91-B, Jalan Chamberlin, Ipoh	Kong Wah Management Corporation	21		47
3	GRN 8275 Lot 9296S	170, Jalan Bendahara, Ipoh	Joo Long Management Corporation	32		34
4	GRN 8465 Lot 12355S	170, Jalan Bendahara, Ipoh	Joo Long Management Corporation	39		37
<b>TERENGGANU</b>						
1	GRN 5846 Lot 1832	Jalan Batas, Kuala Terengganu	Perbadanan Pengurusan Wisma Terengganu	20		43
2	GRN 6117 Lot 1976	No.2 , Jalan Air Jernih, Kuala Terengganu	Wisma Terengganu Finance Management Corporation	21		42
3	GRN 6212 Lot 2974	1050/3, Jalan Sultan Sulaiman, Kuala Terengganu	Wisma Ladang Management Corporation	45		44
4	GRN 9254 Lot 3031	29A, Jalan Sultan Ismail, Kuala Terengganu	Wisma Low Hai Whan Managemnet Corporation	26		35
5	GRN 6877 Lot 3192	No 1106, Jalan Pejabat, Kuala Terengganu	Wisma Paya Bunga Management Corporation	18		32
<b>WPKL</b>						
1	140005GRN00000234		TAMAN CHERAS MC OF BLOK P/E	96		34
2	140006PN00001772		LIAN HOE REALTY SDN BHD	85		33
3	140006PN00001773		LIAN HOE REALTY SDN BHD	85		33
4	140007PN00014100		PP SRI KAYANGAN	200		25
5	140044GRN00019131		MC BLOCK C, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		33

**KAJIAN KEPERLUAN  
PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM BANGUNAN BERSTRATA**

BANGUNAN BERHAKMILIK SUBSIDIARI DI SEMENANJUNG MALAYSIA						
BIL	NO LOT DAN HAKMILIK	ALAMAT	NAMA MC	BILANGAN PETAK	LUAS	USIA BANGUNAN
<b>WPKL</b>						
6	140044C.T.00013496		PP KPTS SDN. BHD.	5		32
7	140044CT00008659		BUKIT BINTANG MC	3		22
8	140044CT00008702		AI KWONG MANSION MC	28		31
9	140044CT00009908		GELUGOR FLAT MC	8		36
10	140044CT00010451		PP TAI SENG MANSION	24		31
11	140044CT00010526		PP 92 JALAN ABDUL SAMAD	7		35
12	140044CT00010527		PP 94 JALAN ABDUL SAMAD	7		33
13	140044CT00010528		PP 96 JALAN ABDUL SAMAD	7		32
14	140044CT00010529		PP 98 JALAN ABDUL SAMAD	7		33
15	140044CT00010530		PP 100 JALAN ABDUL SAMAD	7		33
16	140044CT00010531		PP 102 JALAN ABDUL SAMAD	7		33
17	140044CT00011533		HUI REALTOR MC	16		29
18	140044CT00013495		PP SUNLEO SDN.BHD.	5		33
19	140044CT00014100		O & M MANAGEMENT CORPORATION	5		25
20	140044CT00018242		MC LOT 256 SECTION 79 KUALA LUMPUR	4		31
21	140044CT00018243		LOT 257 UNION FLATS MC	4		25
22	140044CT00024776		LARIS MANAGEMENT SERVICES SDN BHD	4		31
23	140044CT00024780		PP KENANGA	4		29
24	140044CT00024783		PP WISMA SAN TOONG	4		35
25	140044CT00024788		HAPPY MC	4		34
26	140044CT00024789		PP MERANTI	4		11.12.1984
27	140044CT00024792		JOY MC	4		30.03.1984
28	140044CT00024797		PP BINTANG	4		11.12.1984
29	140044CT00024801		PP TAMAN KENANGA	4		13.01.1984
30	140044CT00026021		S & R MC	6		09.09.1987
31	140044GRN00000084		PP WISMA HOCK ANN	156		02.04.1982
32	140044GRN00000596		MC PEKELILING/GURNEY FLATS	4		20.03.1986
33	140044GRN00002918		CINLIM MC	7		11.12.1984
34	140044GRN00004139		PP MUN NANG	65		06.12.1983
35	140044GRN00004549		PP IMBI	24		23.12.1983
36	140044GRN00004550		PP K.L.	28		24.12.1983
37	140044GRN00004551		PP WALTER	44		21.01.1984
38	140044GRN00004552		PP GRENIER	48		10.01.1984
39	140044GRN00004636		MC JALAN GAJUS FLATS	28		17.03.1986
40	140044GRN00004637		LOKE YEW FLATS MC	4		06.01.1986
41	140044GRN00004638		MC LOKE YEW FLATS ( BLOK 26-1 )	4		12.02.1986

BANGUNAN BERHAKMILIK SUBSIDIARI DI SEMENANJUNG MALAYSIA						
BIL	NO LOT DAN HAKMILIK	ALAMAT	NAMA MC	BILANGAN PETAK	LUAS	USIA BANGUNAN
<b>WPKL</b>						
42	140044GRN00004641		MC BLOCK E, LOKE YEW FLATS	4		06.01.1986
43	140044GRN00004642		MC BLOCK F LOKE YEW FLATS	4		12.02.1986
44	140044GRN00004643		MC BLOCK G LOKE YEW FLATS	4		12.02.1986
45	140044GRN00004644		MC BLOCK G, LOKE YEW FLATS	4		06.01.1986
46	140044GRN00004645		MC BLOCK I LOKE YEW FLATS	4		12.02.1986
47	140044GRN00004647		MC BLOCK J LOKE YEW FLATS	4		12.02.1986
48	140044GRN00004650		MC PAOH FLATS KUALA LUMPUR	4		12.02.1986
49	140044GRN00004654		MC BLOCK K LOKE YEW FLATS	4		21.03.1986
50	140044GRN00004655		MEWAH MC BLOK E LOKE YEW FLATS	4		31.12.1985
51	140044GRN00004656		MC BLOCK M, LOKE YEW FLATS	4		09.01.1986
52	140044GRN00004657		MC BLOCK N LOKE YEW FLATS	4		21.03.1986
53	140044GRN00004661		JALAN PAOH FLATS MC	20		03.06.1986
54	140044GRN00004663		MC JKK RUMAH PANGSA KHET SING	32		02.03.1987
55	140044GRN00005842		PP 108 JALAN ABDUL SAMAD	7		20.03.1986
56	140044GRN00018240		LOT 254 UNION FLATS MC	4		27.03.1984
57	140044GRN00018241		LOT 255 UNION FLATS MC	4		27.03.1984
58	140044GRN00019129		MC BLOCK A, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		31.01.1986
59	140044GRN00019130		MC BLOCK B, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		31.01.1986
60	140044GRN00019132		MC BLOCK C, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		31.01.1986
61	140044GRN00019133		MC BLOCK D, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		31.01.1986
62	140044GRN00019134		MC BLOCK E, CIRCULAR/ GURNEY FLATS	4		31.01.1986
63	140044GRN00019573		MC BLOK B RUMAH PANGSA LORONG SYED PUTRA	16		11.09.1987
64	140044GRN00019574		PP BLOCK C, LORONG SYED PUTRA KIRI FLATS	16		17.12.1985
65	140044GRN00019578		BLOK B, LORONG SYED PUTRA KIRI MC	16		13.12.1985

KAJIAN KEPERLUAN  
**PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA SKIM BANGUNAN BERSTRATA**

BANGUNAN BERHAKMILIK SUBSIDIARI DI SEMENANJUNG MALAYSIA						
BIL	NO LOT DAN HAKMILIK	ALAMAT	NAMA MC	BILANGAN PETAK	LUAS	USIA BANGUNAN
<b>WPKL</b>						
66	140044GRN00019584		PP NANYANG GARDEN	38		10.04.1982
67	140044GRN00019586		PP ALOR GARDEN	36		10.04.1982
68	140044GRN00019588		PP NANYANG GARDEN	45		10.04.1982
69	140044GRN00019928		PP SELAYANG MANSION	162		05.11.1984
70	140044PN0000225		PP JALAN BADAK	40		15.10.1982
71	140044GRN00019569		PP BLOCK A, LORONG SYED PUTRA KIRI FLATS	80		17.12.1985

Jumlah keseluruhan : **89 hakmilik**

## LAMPIRAN B

**SENARAI KEHADIRAN PESERTA  
BENGKEL PEMBANGUNAN SEMULA STRATA SIRI 5 BIL 1/2020**

BIL.	NAMA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ ORGANISASI
1.	YBrs. Encik Abdul Wahid Bin Abu Salim	
2.	Dato' Hj. Mohamad Fariz Bin Mohamad	
3.	Puan Mahila Sofina Binti Mahmood	
4.	Puan Devani A/P Alaga	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
5.	Puan Noor Nadira Binti Noordin	
6.	Puan Faizatul Rahayu Binti Zakaria	
7.	Puan Halijah Binti Abdul Hamid	
8.	Puan Ezatul Suzafarah Binti Taib	Kementerian Tenaga dan Sumber Asli (Bahagian Tanah)
9.	Puan Juliana Binti Abu Hassan	
10	Puan Nur Huzaifah Binti Zainal	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Pulau Pinang
11.	Encik Mohd Khairul Safwan Bin Othman Odanu	
12.	Encik Wan Ahmad Farid Bin Wan Danial	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian WP Kuala Lumpur
13.	Puan Rozaimaa Binti Che Mat Zin @ Zainuddin	
14.	Puan Nur Atirah Binti Zamari	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian WP Putrajaya
15.	Puan Fatimah Zahrah Binti Che Din	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Johor
16.	Encik Mohd AliHanafi Bin Mohd Yunus	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Selangor
17.	Puan Fadilah Binti Hamzah	
18.	Puan Nazatul Shima Binti Che Din	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Perak
19.	Encik Mohd Najib Bin Mat Affim	
20.	Encik Muhammad Zaim Bin Jamil	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu
21.	YM Tengku Syed Aljaffri	
22.	Puan Wan Aminatul Aisyah Binti Kamaruddin	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Kelantan
23.	Puan Nurul Azuani Binti Rosizi	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Sembilan
24.	Puan Aina Haziqah Binti Ninggal	
25.	Puan Masmawati Binti Mamat	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Melaka
26.	Sr. Chan Keat Lim	Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)
27.	Puan Ong Oi Ling	
28.	Puan Siti Badariah Binti Toha@Tohara	Bahagian Perkhidmatan Perbandaran, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)
29.	Puan Siti Hanani Binti Muhammad	
30.	Encik Ain Bin Saim	
31.	Encik Soon Teck Giap	Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Malaysia (REHDA)
32.	Encik Chris Tan	
33.	Faizal bin Foad@Fuad	Persatuan Penilai, Pengurus Harta, Ejen Harta & Perunding Harta Swasta Malaysia (PEPS)
34.	Encik Nicholas Chang Chen Seng	
35.	Puan Cheong Yoke Ping	Badan Peguam Malaysia (BAR COUNCIL)

**SENARAI KEHADIRAN PESERTA  
 BENGKEL PEMBANGUNAN SEMULA STRATA SIRI 5 BIL 1/2020**

BIL.	NAMA	KEMENTERIAN/ JABATAN/ ORGANISASI
36.	Sr. Yeo Suan Imm	Persatuan Juruukur Tanah Bertauliah Malaysia (PEJUTA)
37.	AR. Ahmad Ridha	Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM)
38.	AR. Dr. Tan Loke Mun	Lembaga Arkitek Malaysia (LAM)
39.	Puan Nor Sharizan Bin Mat Siat	Persatuan Institusi Perbankan Islam Malaysia (AIBIM)
40.	Puan Choo Ee Tze Yvonne	Association of Banks In Malaysia (ABM)
41.	Datuk Chang Kim Loong	House Buyer Association (HBA)
42.	Puan Adriana Binti Abu	
43.	Encik Aru Patrick	
44.	Puan Noraida Binti Abdul Rani	Jabatan Perancang Bandar Dan Desa ( PLANMalaysia)
45.	Encik Zulkifli Bin Marzuki	Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Selangor (JPBD Selangor)
46.	Encik Mohd Asri Bin Nor	
47.	Siti Marini Binti Mokhtar	
<b>URUS SETIA:</b>		
48.	Puan Ilmiah binti Bakri	Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
49.	Puan Chew Shy Huoy	
50.	Cik Farazila Binti Zahari	
51.	Puan Syaza Binti Sholimin	
52.	Puan Herliyana Binti Yusoff	
53.	Encik Azrul Rizal Bin Awang	
54.	Puan Shubatul Islamiah Binti Morli	
55.	Puan Nazatul Faezah Binti Mohd Nor	
56.	Encik Mohamad Alwi Bin Ghani	

## LAMPIRAN C

### RINGKASAN MAKLUMBALAS BANTAHAN HBA BERKAITAN CADANGAN PENAMATAN DAN PEMBANGUNAN SEMULA STRATA

BIL	PERKARA	PENJELASAN
1.	Akta Pengurusan Strata 2013 telah dengan jelasnya menyatakan bahawa persetujuan sebulat suara adalah wajib sekiranya menyentuh hak pemilikan harta.	Cadangan sebulat suara di dalam Akta 757 adalah bermaksud ketetapan yang diluluskan dalam mesyuarat agung dengan notis 21 hari yang menyatakan ketetapan dicadangkan dan diputuskan oleh setiap undi yang sah dengan cara mengangkat tangan atau setiap undi yang dibuang pada pengundian itu.  Ini bermakna, bagi pihak yang tidak hadir di dalam mesyuarat agung tersebut undi mereka tidak akan dikira dan hakmilik mereka akan dibatalkan walaupun peratus tidak hadir adalah tinggi. Justeru, satu perundangan khusus perlu dilaksanakan bagi memastikan hak setiap pemilik petak adalah terjamin.
2.	Menafikan hak fundamental pemilik rumah/harta yang termaktub di dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 dan Akta Hakmilik Strata 1985.	<b>APT :</b> Permohonan untuk tindakan pengambilan tanah di bawah APT perlu mendapat kelulusan sepenuhnya daripada Pihak Berkuasa Negeri. Setiap PBN mempunyai reservation tersendiri berkaitan pembangunan bersifat <i>profit-oriented</i> memandangkan <i>direct involvement</i> oleh pihak Kerajaan ke atas cadangan pengambilan tanah untuk pembangunan yang lebih bersifat komersial dan <i>profit oriented</i> akan memberi kesan terhadap pembangunan dan persepsi masyarakat.  <b>AKTA 318</b> Penamatan skim di bawah seksyen 57 hanya melibatkan 3 keadaan sahaja dan memerlukan peruntukan sebulat suara walaupun dalam keadaan bangunan telah tidak selamat untuk diduduki. Akta ini juga hanya memperuntukkan perkara berkaitan penamatan dan tidak merangkumi sebarang prosedur penamatan dan pembangunan semula yang lengkap dan menyeluruh, terutama berkaitan hak dan perlindungan kepada pemilik petak yang terkesan.
3.	Bertentangan dengan Artikel 13 Perlembagaan Persekutuan	Merujuk kepada ulasan Peguam Kanan Persekutuan JKPTG pada 27.09.2017 menyatakan bahawa : <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Strata renewal</i> merupakan penjualan harta secara persetujuan majoriti yang melibatkan balasan wang atau seumpamanya kepada semua pemilik; dan</li><li>• <i>Strata renewal</i> tidak akan bertentangan dengan Perkara 13 PP sekiranya perlaksanaannya diperuntukkan di dalam undang-undang selaras fasal (1) Perkara 13 PP.</li></ul>
4.	Menjadikan Singapura dan Hong Kong sebagai ukuran perbandingan adalah tidak sesuai kerana negara tersebut adalah paling sesak dengan penduduk sedangkan masih terdapat banyak tanah untuk pembangunan di Malaysia.	Dalam tindakan kajian perbandingan, selain daripada Singapore dan HK, perundangan <i>strata renewal</i> di New South Wales Australia melalui akta <i>Strata Scheme Development Act 2015</i> juga turut dijadikan panduan, selain daripada kajian konsultasi yang dilaksanakan oleh <i>British Colombia Law Institute</i> . Walau bagaimanapun, rujukan yang dilaksanakan adalah untuk mencari best practice dengan mengambil kira keadaan sosio ekonomi negara ini, dan bukan diambil secara terus tanpa mengambil kira segala impak sosial dan ekonomi serta perundangan sediada yang ada di negara ini.  Merujuk kepada Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040 menyatakan bahawa bagi tahun 2040 terdapat kekurangan tanah seluas 1287 hektar untuk menampung keperluan pertambahan penduduk pada tahun berkenaan. Merujuk kepada Laporan Teknikal Kajian Kekurangan Kemudahan Awam Dalam Kawasan Berkepadatan Tinggi oleh JPBD Selangor menyatakan bahawa terdapat kekurangan yang kritikal terhadap kemudahan awam seperti klinik, tadika dan balai polis di bandar-bandar utama di Selangor. Penamatan skim strata yang telah usang dan pembangunan semula boleh mengasimilasikan pembangunan kemudahan awam ini di dalam pembangunan baharu.
5.	Telah terdapat pemajuan semula skim strata tanpa pindaan undang-undang iaitu kediaman milik PKNS dan Razak Mansion di Sungai Besi.	Kesemua skim yang dinyatakan adalah skim strata berpemilikan tunggal ( <i>single proprietorship</i> ) dan tidak mengalami sebarang masalah untuk melaksanakan penamatan di bawah seksyen 57 Akta 318.

## RUJUKAN

- al, Z. e. (2016). *Operations and Maintenance Cost for Stratified Buildings : A review*. Department of Building Surveying, Faculty of Built Environment, University Malaya.
- Committee, M. o. (2015). *Report on Terminating a Strata*. British Columbbia Law Institute.
- D.O. Mac Barango, I. K. (2011). Establishing A Maintenance Cost Profile of Residential Buildings. *Procs West Afrika Built Environment Research (WABER) Conference*.
- Homer, M. E.-H. (n.d.). Factors in Affecting Housing Maintenance Cost. *Journal of Quality in Maintenance Engineering*.
- JKPTG. (2019). Minit Mesyuarat Pemantauan Pendaftaran Hakmilik Strata. *Mesyuarat Pemantauan Pendaftaran Hakmilik Strata*, (p. 18). Putrajaya.
- (2019). *Keretakan Flat Taman Keramat Permai Masih Aktif*. Kuala Lumpur: Sinar Harian.
- Negara, J. P. (n.d.). *Teras 5 (Penempatan Sektor Perumahan) DRN 5.3 Dasar Perumahan Negara*. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Online, B. H. (13 Oktober 2014). *Sekelip Mata Dinding Tercabut*. Kuala Lumpur.
- Persekutuan, K. W. (n.d.). *Draf Pelan Struktur Kuala Lumpur*.
- Prof. Bill Randolph, M. S. (2009). *Managing Major Repair in Residential Strata Development in New South Wales*.
- Raya, J. K. (n.d.). Piawaian JKR Bagi Jangka Hayat Aset Infrastruktur dan Aset Kejuruteraan, Surat Arahan Ketua Pengarah Kerja Raya (KPKR) Bil. 1/2013.



JABATAN KETUA PENGARAH  
TANAH & GALIAN PERSEKUTUAN

Disediakan oleh :  
**Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum**  
**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian**  
**Persekutuan**

ISBN 9789671865002

9 7 8 9 6 7 1 8 6 5 0 0 2