

EVOLUSI PERUNDANGAN STRATA & SUMBANGAN KEPADA NEGARA

Mahila Sofina Mahmood

Pengarah Bahagian Strata dan Stratum, JKPTG Persekutuan



1. Tujuan

Kertas ini dibentangkan di Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-24 pada 27 Julai 2018 bagi membincangkan evolusi perundangan strata secara sepintas lalu serta sumbangannya kepada Kerajaan, rakyat dan pihak industri.

2. Latar Belakang

Setelah 32 tahun Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS) mula diperkenalkan sehingga November 2017 sebanyak 1,282,156 hakmilik strata telah didaftarkan di seluruh Semenanjung Malaysia. Jumlah ini adalah lebih kurang 64 kali ganda daripada jumlah pendaftaran hakmilik strata yang direkodkan selepas 4 tahun akta ini mula beroperasi iaitu sebanyak 20,000 hakmilik strata¹. Peningkatan pendaftaran strata telah menunjukkan kepentingan perundangan strata dalam menyediakan asas bagi membolehkan transaksi dan pemilikan hartanah berstrata sekali gus mengembangkan ekonomi di Semenanjung Malaysia.

3. Evolusi Perundangan Strata

Pembangunan bangunan bertingkat telah mula diperkenalkan ke Negeri-Negeri Melayu Bersekutu, namun pada ketika itu, perundangan yang mengguna pakai *Federated Malay States Land Code* 1926 cuma membenarkan pajakan, sewaan dan lain-lain tanpa melibatkan pemilikan unit-unit yang terdapat di bangunan bertingkat tersebut. Ini telah mengakibatkan kesukaran kepada pihak-pihak berkepentingan yang ingin mendapatkan kelulusan pinjaman memandangkan tiada suatu bentuk cagaran kepada

¹ Mohd Syukri Ismail (2014), Akta Hakmilik Strata 1985 – Evolusi & Cabaran Masa Hadapan, Jurnal Pentadbiran Tanah, ms 49-70

institusi kewangan sebagai jaminan kepada pinjaman yang diberikan. Selain itu, ianya juga telah menyebabkan tiada sebarang bentuk dokumen hakmilik dikeluarkan untuk membuktikan pemilikan unit individu di dalam sesebuah bangunan pada ketika itu, maka ia secara tidak langsung menyebabkan ketiadaan *security of ownership* dan *security of tenure* kepada penduduk di dalam bangunan tersebut. Ketidadaan pemilikan ini juga menimbulkan isu dalam penyelenggaraan bangunan di mana tiada pihak yang mengambil tanggungjawab untuk menyelenggara bangunan dan tiada sebarang mekanisme pengurusan bangunan yang teratur sehingga menyebabkan bangunan terabai.

Pembangunan ekonomi dan penstrukturan sosial selepas merdeka telah menggalakkan migrasi penduduk daripada kawasan pedalaman ke bandar-bandar. Jesteru itu, wujud keperluan mendadak bagi perumahan dan infrastruktur dimana pihak kerajaan mula mendirikan bangunan berbilang tingkat untuk menampung keperluan tersebut. Hal ini telah mengakibatkan keperluan untuk mewujudkan suatu akta berhubung hakmilik strata². Berikutan daripada migrasi penduduk ke bandar-bandar serta penempatan semula penduduk perumahan setinggan, konsep pemilikan hartanah berstrata telah diperkenalkan dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) dengan mengguna pakai model *New South Wales Conveyancing (Strata Titles) Act 1961*, Australia. Peruntukan dalam KTN ketika itu membolehkan bangunan dipecah bahagi kepada petak dengan pengeluaran hakmilik subsidiari. Walau bagaimanapun, perundangan berkenaan konsep pemilikan ini berselerak dalam KTN serta perundangan berkenaan petak aksesori, pembangunan hartanah berstrata secara berfasa dan pemecahan serta penyatuan petak tidak dinyatakan dalam KTN.

Akta Hakmilik Strata 1985 telah diperkenalkan pada 1 Jun 1985 sebagai suatu perundangan khusus untuk pemilikan strata bagi bangunan berbilang tingkat. Perundangan ini menumpukan kepada konsep pemilikan hartanah berstrata termasuk dengan pemilikan bangunan sementara, petak aksesori, peruntukan undang-undang

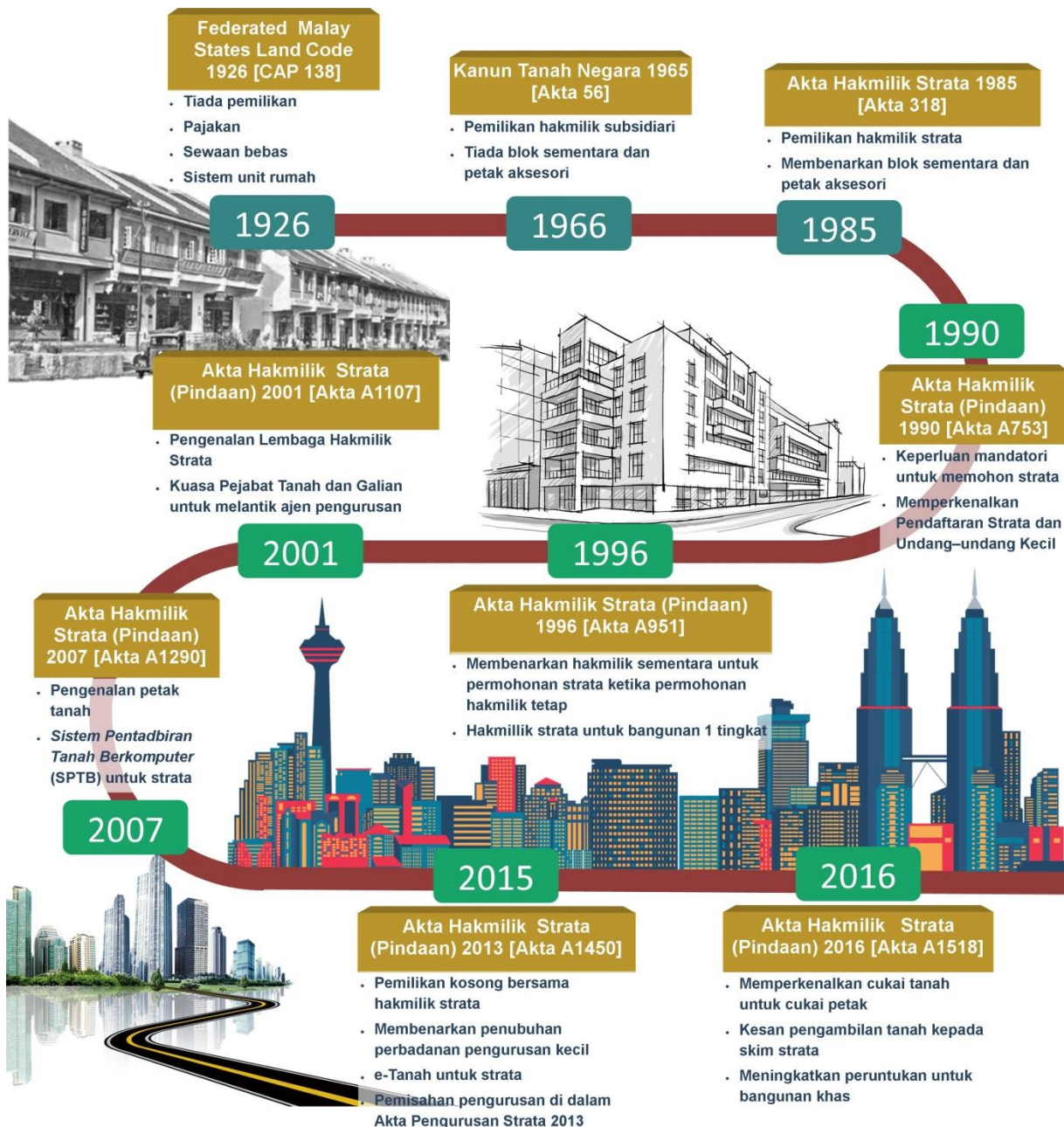
² Ainul Jaria Maidin, 2013

berkenaan bangunan kos rendah dan lain-lain. Dalam hubungan ini, peruntukan berkaitan hakmilik subsidiari dimansuhkan dari KTN, namun hakmilik subsidiari yang telah dikeluarkan masih lagi sah. Oleh yang demikian, bagi membolehkan AHS dikuatkuasakan ke atas pengurusan subsidiari ini, negeri-negeri perlulah menyediakan suatu kaedah³ untuk pelaksanaannya sewajarnya. Berikutan itu, AHS 1985 telah dipinda sebanyak enam (6) kali bagi menambahbaik perundangan serta menyokong keperluan pembangunan negara seperti berikut:

- i. Akta A753 dipinda pada tahun 1990 dan berkuat kuasa pada tahun 1990. Pindaan ini adalah untuk mewajibkan permohonan hakmilik strata bagi hartanah berskim strata, pembukaan buku daftar strata, denda dan tindakan yang dikenakan sekiranya gagal menjelaskan amaun yang dikehendaki serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata.
- ii. Akta A951 dipinda pada tahun 1996 dan berkuatkuasa pada tahun 1996. Pindaan ini adalah untuk memperkenalkan permohonan hakmilik sementara bersama pelan yang disahkan dan hakmilik tetap ketika kelulusan permohonan hakmilik strata serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata.
- iii. Akta A1107 dipinda pada tahun 2001 dan berkuatkuasa pada tahun 2001. Pindaan ini adalah untuk memperkenalkan Badan Hakmilik Strata dan kuasa kepada Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG) untuk melantik ejen badan pengurusan serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata
- iv. Akta A1290 dipinda pada tahun 2007 dan berkuatkuasa pada tahun 2007. Pindaan ini adalah untuk memperkenalkan *landed* strata, Pesuruhjaya Bangunan (COB) sebagai badan pengawal selia perbadanan pengurusan, bangunan khas, SPTB Strata dan membatalkan peruntukan berhubung bangunan kos rendah serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata.

³ Seksyen 82 AHS 1985

- v. Akta A1450 dipinda pada tahun 2013 dan berkuatkuasa pada tahun 2015. Pindaan ini adalah untuk memperkenalkan konsep pemilikan kosong bersama hakmilik strata, perbadanan pengurusan subsidiari, hakmilik strata sementara bagi *landed* strata, Sijil Cadangan Pelan Strata, Peringkat Struktur Utama dan eTanah Strata serta lain-lain peruntukan berkenaan hakmilik strata.



Rajah 1 : Evolusi Perundangan Hakmilik Strata

Susulan pindaan AHS [A1450] yang telah memansuhkan Bahagian VII dan IXA berkaitan pengurusan pembangunan berstrata dan pertikaian yang timbul telah dipindahkan ke Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] (APS). APS diperkenalkan bagi memberikan panduan dan mengawal selia perbadanan pengurusan yang wujud dalam pembangunan berskim strata. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan melalui Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building, COB*) diberi tanggung jawab untuk menguatkuasakan APS. Akta ini menumpukan mengenai pengurusan dan penyelenggaraan strata serta penyelesaian pertikaian melalui Tribunal Pengurusan Strata.

4. Sumbangan Kepada Negara

Selaras dengan Seksyen 8 KTN, JKPTG sebagai penyelarasan untuk dasar, peraturan dan undang-undang berhubung tanah di Semenanjung Malaysia perlu memastikan perundangan tanah negara adalah mantap dan selari dengan inspirasi nasional serta pada masa yang sama memenuhi keperluan pasaran hartanah, kemajuan ekonomi serta pembangunan negara. Pindaan-pindaan AHS yang telah dilaksanakan adalah untuk memastikan perundangan dapat memudahcara keperluan industri supaya selari dengan suasana perkembangan hartanah yang dinamik disamping memastikan kepentingan pemilik-pemilik petak tetap terpelihara.

4.1 Memacu Perkembangan Ekonomi Negara

Pembangunan hartanah berstrata membolehkan penggunaan tanah semaksimum mungkin bagi mendapatkan lebih banyak unit petak berbanding keluasan tanah telah dapat memberikan pulangan yang lebih tinggi kepada pihak industri. Pewujudan *entity* baru iaitu petak-petak yang boleh diurusniagakan berbanding lot-lot atas tanah telah meningkatkan *value for money* bagi pembangunan hartanah dalam menjana ekonomi negara pada masa yang sama memberikan kemudahan kediaman dan komersil kepada

penduduk setempat serta sekitarnya. Pusat Maklumat Harta Tanah Negara telah merekodkan unit-unit kediaman berstrata yang sedang dalam pembinaan pada tahun 2017 adalah sebanyak 317,848 unit dan pembinaan kediaman berstrata yang dirancang dalam tempoh 5 tahun sebanyak 293,415 unit. Pembangunan ini dapat membayangkan potensi pendapatan negara yang bernilai tinggi dalam bentuk duti setem, cukai petak dan cukai taksiran.

4.2 Menjana Pendapatan Negara Melalui Duti Setem Dan Kutipan Cukai Tanah.

Sehingga tahun 2017 terdapat 1.282 juta hakmilik strata yang telah didaftarkan di Seluruh Semenanjung Malaysia yang mana dianggarkan telah memberi sumbangan berjumlah RM4.3 billion⁴ kepada hasil negara dalam bentuk duti setem *ad valorem* melalui pendaftaran pindahmilik hartanah berstrata. Dalam hubungan ini juga, melalui pindaan AHS [Akta A1518] yang telah memperkenalkan cukai petak, anggaran sumbangan hasil cukai tanah kepada Kerajaan Negeri dijangka boleh meningkat kepada 65-75%⁵ melalui kutipan cukai petak. Melalui Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 2/2017 mengenai Pelaksanaan Cukai Bagi Petak atau Blok Sementara yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG), negeri-negeri boleh mengguna pakai kaedah pengiraan cukai petak untuk dilaksanakan di negeri masing-masing.

4.3 Menambahbaik Pentadbiran dan Perundangan Tanah Negara

Perundangan tanah yang komprehensif dapat memudahkan pengurusan pentadbiran tanah di negeri-negeri disamping menyokong keperluan dan kehendak pembangunan supaya selari dengan peredaran teknologi. Pembangunan hartanah berstrata juga telah menunjukkan *trend* penerokaan industri terhadap konsep-konsep

⁴ Anggaran pengiraan *ad valorem* berdasarkan nilai duti setem RM5,416 /petak dengan andaian anggaran purata harga unit strata RM320,782.00 /petak semasa pindahmilik pertama

⁵ Anggaran berdasarkan nilai purata cukai petak kediaman, dengan keluasan petak 74 /mp² (keluasan minimum apartment menurut Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor) dan andaian keluasan tanah lot 1,200 /mp² manakala andaian kadar cukai adalah RM32.50 /mp²

baru dalam rekabentuk dan pembinaan bangunan yang mempunyai nilai estetik, menambah kebolegunaan ruang bagi meningkatkan nilai sesebuah bangunan serta memberikan pengalaman kehidupan yang menepati citarasa yang terkini kepada pembeli. Pindaan AHS [Akta A1290] telah memperkenalkan konsep *land parcel* yang telah membolehkan bangunan tidak lebih dari 4 tingkat dipecah bahagi kepada petak-petak yang diberi hakmilik strata secara berasingan⁶. Konsep ini adalah untuk memudahcara skim komuniti berpagar (*Gated Community Scheme, GACOS*) antaranya seperti *Meru Hills* di Ipoh, Perak dan *Sierramas Resort Homes* di Sungai Buloh, Selangor. Manakala, pindaan AHS [Akta A1450] pula telah mengembangkan definisi *land parcel* bagi membolehkan skim *landed parcel* berkongsi ruang bawah tanah yang terdiri daripada petak aksesori dan harta bersama⁷. Konsep ini dapat membolehkan pemaju membangunkan konsep pembangunan terkini dengan menyediakan ruang letak kenderaan di bawah tanah dalam kejiranan *landed strata* yang akan dikongsi oleh pemilik-pemilik petak di skim tersebut seterusnya membolehkan penggunaan ruang di atas tanah dioptimumkan.



Gambarajah 2 : Contoh skim *landed parcel* yang berkongsi ruang bawah tanah yang terdiri daripada petak aksesori dan harta bersama

Sumber : Hadi, 2015

⁶ Seksyen 6(1) dan seksyen 6(1A) AHS 1985

⁷ Seksyen 4 AHS 1985

Pemodenan pentadbiran tanah dapat meningkatkan produktiviti, kecekapan dan keberkesanan urusan tanah pejabat-pejabat tanah melalui penggunaan sistem elektronik. Pelaksanaan sistem elektronik bagi urusan strata dapat mempercepat dan meningkatkan kecekapan pemprosesan permohonan strata terutama bagi negeri-negeri yang menerima permohonan urusan strata yang tinggi seperti di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Selangor, Johor dan Pulau Pinang. Melalui pindaan AHS [Akta A1450], telah membolehkan urusan strata dibuat secara elektronik melalui e-Tanah⁸. Contohnya di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Kuala Lumpur, selepas pelaksanaan e-Tanah, prosedur kerja menjadi lebih cekap dan menjimatkan masa apabila permohonan pecah bahagi diterima secara elektronik daripada juru ukur berlesen yang sekaligus dapat mengelakkan kesilapan serta memastikan integriti data terpelihara.

4.4 Memastikan Hak-Hak Pemilik Petak Terjamin

Pada awal pengenalan AHS, tiada peruntukan mandatori bagi pemaju memohon hakmilik strata yang mana telah mengakibatkan terdapat bangunan yang masih tiada hakmilik strata sehingga kini. Menyedari perkara ini, beberapa pindaan bagi menekankan kepentingan permohonan strata oleh pemilik tanah. Pindaan yang pertama terhadap AHS (Akta A753)⁹ telah mewajibkan pemaju membuat permohonan strata dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli strata ditandatangani atau dari Tarikh Sijil Perakuan Menduduki Bangunan (C.F.O) dikeluarkan, mengikut mana yang terkemudian yang mana kegagalan untuk memohon strata, pemilik tanah boleh dikenakan denda¹⁰ tidak melebihi RM5,000.00 dan denda tambahan RM1,000.00 bagi setiap hari kesalahan itu terus berlaku. Manakala yang terkini, pindaan AHS [Akta A1450] telah menutup ruang pemilik tanah yang culas atau mengelak daripada memohon hakmilik strata dengan

⁸ Seksyen 4(B) dan Jadual Keenam AHS 1985

⁹ Peruntukan ini telah dimansuhkan dan pindaan AHS (Pindaan) 2013 [Akta A1450] memperuntukkan penguatkuasaan terhadap kegagalan memohon hakmilik strata dalam tempoh masa dan keadaan yang ditetapkan serta pengenalan Seksyen 8A bagi mewajibkan permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan, CPSP*); elemen baru bagi permohonan pecah bahagi bangunan

¹⁰ Nilai denda telah dinaikkan melalui AHS (Pindaan) 2013 [Akta A1450] kepada peningkatan nilai denda iaitu tidak kurang daripada RM10,000.00 tetapi tidak melebihi RM100,000.00; dan denda tambahan tidak kurang daripada RM100.00 tetapi tidak melebihi RM1,000.00 setiap hari kesalahan itu terus berlaku (Seksyen 8(8)(a) AHS 1985)

memasukkan elemen yang menghalang penjualan petak-petak sekiranya prosedur permohonan strata tidak dipatuhi yang bermula dari peringkat permohonan sehingga ke pengeluaran hakmilik strata bagi memastikan hakmilik strata dapat dikeluarkan serentak semasa pemilikan kosong. Dalam masa yang sama, pindaan ini dapat memendekkan masa pemprosesan pengeluaran hakmilik strata dari 170 hari kepada 100 hari. Jesteru, keluh kesah rakyat yang teraniaya disebabkan pemaju yang tidak memohon hakmilik strata bagi jaminan pemilikan kediaman telah dapat diatasi.

5. Isu-isu Berhubung Pengurusan Dan Pentadbiran Hakmilik Strata

5.1 Bangunan Khas

Walaupun pindaan AHS yang terkini telah dapat membendung kes-kes pemaju yang liat untuk memohon hakmilik strata namun masih terdapat 2,451 skim yang mana hanya 136 skim daripadanya telah dikenalpasti sebagai bangunan khas¹¹ yang masih belum dapat dibuat permohonan hakmilik strata. Bangunan khas ini melibatkan bangunan yang mempunyai masalah tanah, bangunan dan kewangan yang menjadi kekangan kepada pemilik untuk memohon hakmilik strata. Antara cabaran dalam usaha menyelesaikan permohonan strata bagi bangunan khas ini termasuklah keengganan segelintir Pihak Berkuasa Tempatan menerima *as built plan* oleh juru ukur walaupun telah di arahkan penerimaannya oleh Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Satu lagi cabaran bagi bangunan khas terutama yang di dalam tindakan insolvensi, adalah terdapat segelintir pelikudasi swasta yang dilantik mengenakan caj verifikasi sebanyak 2 peratus daripada nilai jualan bagi kerja-kerja yang perlu dilakukan untuk mengesan pemilik-pemilik petak yang sah. Caj ini kemudiannya terpaksa ditanggung oleh persatuan penduduk.

¹¹ Seksyen 4 AHS 1985

5.2 Pembangunan Berteraskan Transit (*Transit Oriented Development, TOD*)

Pembangunan yang pesat terutama dikawasan-kawasan bandar telah menyebabkan perubahan demografi akibat tumpuan penduduk bertumpu di kawasan bandar bagi kediaman dan bekerja. Perubahan teknologi yang semakin sofistikated juga turut menyebabkan perubahan keperluan dan ekspektasi rakyat terhadap kemudahan dan perkhidmatan yang disediakan. Konsep TOD yang menggabungkan hub pengangkutan di tengah-tengah komuniti semakin popular dikalangan penduduk yang mementingkan mobility dan fleksibiliti dalam kehidupan seharian mereka telah menarik pemaju-pemaju untuk memasukkan elemen ini dalam projek-projek pemajuan mereka sepertimana yang diamalkan di negara maju. Contohnya, di pemajuan berteraskan di beberapa metropolis di Amerika Syarikat telah dapat menyediakan perumahan mampu milik, kemudahan pengangkutan awam dan peluang pekerjaan baru dimana ianya telah meningkatkan tahap kompetitif ekonomi metropolis tersebut dan dalam masa yang sama berjaya mengoptimalkan peruntukan infrastruktur yang terhad di negara itu. Manakala, pemajuan berteraskan TOD di Malaysia akan banyak bertumpu di kawasan berhampiran stesen LRT dan monorail. Contohnya di KL Sentral yang merupakan pembangunan berteraskan TOD yang pertama telah dibina yang menawarkan *serviced apartment* dan *boutique office*.



Source: Reconnecting America.



Source: Ernie Montoya and New Mexico Department of Transportation.



Source: Aditya Kasarekar.



Source: Utah Transit Authority.

Gambar 1: Contoh pemajuan berteraskan TOD di Amerika Syarikat

5.3 Kemudahan Awam Di Bangunan Berstrata

Kegagalan pemaju bagi penyediaan kemudahan awam seperti klinik, sekolah, kawasan riadah apabila membina kawasan perumahan akibat kekangan ruang menyebabkan kemudahan sedia ada tidak dapat menampung keperluan penduduk setempat terutama di kawasan berkepadatan yang tinggi. Contohnya di Klinik Kesihatan Kota Damansara yang terpaksa menampung penduduk seramai 41,995 orang manakala Klinik Kesihatan Puchong Batu 14 pula terpaksa menampung penduduk seramai 249,468 orang dengan kedatangan pesakit adalah 1300 orang sehari. *Trend* pemajuan berteraskan TOD juga menyumbang kepada isu ketidakbolehan tampungan kemudahan awam sedia ada kepada penduduk. Suatu alternatif bagi penyediaan kemudahan awam dalam hartanah berstrata perlu di teroka bagi menghadapi kekangan tersebut.

6. Hala tuju pengurusan dan pentadbiran hakmilik strata

6.1 Tabung Khas Hakmilik Strata (TKHS)

Tabung ini dijangkakan dapat menyediakan dana untuk membiayai kos penyelesaian permohonan hakmilik strata bagi bangunan-bangunan yang telah diklasifikasikan sebagai bangunan khas di bawah Akta Hakmilik Strata 1985. Sebanyak RM12.8 juta telah diluluskan oleh Parlimen pada 5 April 2018 bagi pewujudan TKHS dalam penyelesaian permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas yang melibatkan 25,761 petak yang

dikenal pasti di Semenanjung Malaysia. Dana ini dijangkakan dapat mengurangkan beban kewangan pemilik petak untuk memohon strata dan membolehkan perbadanan pengurusan ditubuhkan bagi menyelesaikan pengurusan skim strata serta berpotensi menyumbangkan hasil kepada negara melalui kutipan cukai duti stem *ad valorem* dan cukai petak apabila ianya dikuatkuasakan.

6.2 Strata Renewal

Pembangunan pempandaran yang pesat menggalakkan persaingan di kalangan pemaju untuk lebih banyak membina hartanah berstrata. Pada masa yang sama, pembangunan yang lebih awal dibina dikosongkan dan menjadi semakin usang akibat tidak diselenggara dengan baik ataupun penduduknya berpindah ke kawasan pembangunan yang menawarkan kemudahan dan suasana yang lebih sofistikated dan memenuhi cita rasa. Negara-negara maju seperti di Britain menghadkan pembangunan hanya di kawasan bandar bagi mengawal *urban sprawling* dengan melaksanakan pembangunan semula di bandar-bandar serta dapat mengelakkan *urban decay*. Pendekatan ini akan meningkatkan kepadatan penduduk bagi mengoptimumkan kemudahan awam yang disediakan. Dalam masa yang sama ianya dapat mengelakkan pembangunan berselerak yang boleh mengakibatkan peningkatan penggunaan kenderaan, pengurangan *arable land* bagi tujuan pertanian atau ancaman terhadap kawasan tadahan dan riadah, hutan simpan dan sebagainya. Pada tahun 2015, hampir 4 billion orang atau 54 peratus daripada populasi dunia mendiami kawasan bandar dan dijangka meningkat kepada 5 bilion orang menjelang tahun 2030. Keadaan ini telah menyebabkan *urban sprawling* tanpa kawalan berlaku yang menyukarkan pencapaian target yang ditetapkan oleh *United Nation (UN)* mengenai *11th Sustainable Development Goals (SGD) : Sustainable Cities and Communities*. Dalam hubungan ini UN menyarankan supaya dibuat penambahbaikan perancangan dan pengurusan bandar bagi memastikan kawasan bandar lebih *inclusive*, selamat, berdaya tahan dan lestari.

Dalam konteks Malaysia, pembangunan semula banyak disentuh dalam Rancangan Fizikal Negara Ke-3, Dasar Pemandaran Negara 2 dan Pelan Struktur Kuala Lumpur 2020. Dalam hubungan ini, apabila pembangunan semula melibatkan hartanah berstrata, perlu disediakan satu kaedah yang mantap bagi membolehkan inisiatif pembangunan semula di kawasan bandar. Kaedah yang dicadangkan bagi pembangunan semula yang melibatkan hartanah berstrata adalah secara penamatan skim strata yang dipermudah dan memberi keadilan kepada pemilik-pemilik petak terutama pihak minoriti di samping tanpa menidakkan suara majoriti.

7. Penutup

Perundangan berhubung hartanah yang dinamik dan mampu menyokong keperluan semasa amat penting bagi memastikan setiap pembangunan dilaksanakan secara teratur, adil dan mengambil kira keperluan semua pihak berkepentingan. Perubahan teknologi yang lebih canggih menukar cara industri bekerja dan *customer behavior* memerlukan penggubalan dasar dan perundangan yang dapat memudahcara keperluan tersebut di samping menjaga kepentingan negara dan rakyat.

Rujukan

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

Buang, S. (2017). *Evolusi Undang-undang Strata*. Utusan Malaysia.

Choon, T. L., Ujang, M. U., Chin, T. A., Hasan, M. H., & Shah, S. N. (2015). *New Strata Rights in Malaysia*.

Hadi, S. K. (2015). Latest Amendment To Strata Titles Act 1985 : Delivery of Vacant Possession With Strata Titles. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 41-60.

Ismail, M. S. (2014). Akta Hakmilik Strata 1985 - Evolusi Dan Cabaran Masa Hadapan. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 49-70.

Kanun Tanah Negara 1965.