

**KURSUS UKURAN HAKMILIK STRATA**

# **Pengenalan Akta Hakmilik Strata**

**SR AHAMAD BIN ZAKARIA**

Pengarah Ukur dan Pemetaan Selangor



# LATAR BELAKANG

Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS) mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 menggantikan peruntukan 151-157 dalam Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 bagi pecah bahagi bangunan bertingkat.

Akta ini digubal bagi mengatasi beberapa kelemahan dan kekurangan yang terdapat dalam peruntukan terdahulu serta memudahkan rujukan dibuat kepada peruntukan dan pengurusan pecah bahagi bangunan.



Selain daripada mengandungi peruntukan terdahulu, AHS juga mengandungi beberapa elemen baru seperti blok sementara, petak aksesori serta menambah peruntukan khusus bagi pecah bahagi bangunan dalam skim perumahan kos rendah.

# KONSEP PECAH BAHAGI BANGUNAN (PBB)

Peruntukan PBB di bawah Kanun Tanah Negara (KTN)

- (a) Bangunan berbilang tingkat dipecah bahagi dan hakmilik subsidiari dikeluarkan. Hakmilik tanah masih dikekalkan. Untuk menguruskan hal-hal bangunan dan harta bersama (iaitu bahagian-bahagian yang tidak termasuk dalam mana-mana petak), suatu badan yang dikenali sebagai "perbadanan pengurusan" (management corporation) diwujudkan di bawah seksyen 357 KTN.
- (b) Peruntukan-peruntukan mengenai PBB terdapat di beberapa Bahagian, Bab dan Jadual KTN dan merumitkan rujukan dibuat.



# MENGAPA DIADAKAN UNDANG-UNDANG BERASINGAN BAGI HAKMILIK STRATA

- (a) Untuk mengatasi kelemahan/kekurangan dalam peruntukan-peruntukan KTN mengenai PBB;
- tiada peruntukan bagi KTN bagi petak aksesori untuk tempat letak kereta, setor, kediaman orang gaji untuk dikaitkan kepada petak utama;
  - tidak boleh dibuat pembangunan berperingkat (iaitu mengikut fasa);
  - terlalu banyak langkah-langkah dalam pemprosesan permohonan PBB (27 peringkat kerja);
  - pihak pemaju (selaku pemilik asal) tidak dikawal dalam tempoh permulaan selepas hakmilik subsidiari dikeluarkan kerana pemilik petak masih dalam golongan minoriti, oleh itu boleh berlaku penindasan pemilik-pemilik petak oleh pemilik asal.
- (b) Untuk memudahkan rujukan dibuat kepada peruntukan-peruntukan mengenai PBB.

## AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (AKTA 318)

- (a) AHS mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985;
- (b) Undang-undang ini mengandungi 10 Bahagian (85 Seksyen) dan 4 Jadual;
- (c) AHS mempunyai ciri-ciri utama seperti berikut:
  - mengekalkan konsep PBB yang termaktub dalam KTN (iaitu bangunan dipecah bahagi tanpa melibatkan tanah);
  - memperkenalkan unsur-unsur baru iaitu petak aksesori dan blok sementara;
  - mengadakan peruntukan khas untuk bangunan berbilang tingkat kos rendah;



- memperkemaskan prosedur untuk mempercepat pengeluaran hakmilik strata (27 langkah dikurangkan kepada 12 langkah);
- mengadakan peruntukan baru untuk melicinkan perjalanan perbadanan pengurusan;
- mengandungi peruntukan jelas mengenai hak-hak dan tanggungjawab pemilik-pemilik petak.

(d) AHS telah dipinda 4 kali, iaitu pada tahun 1990 melalui Akta A753, pada tahun 1996 melalui Akta A951, pada tahun 2001 melalui Akta A1107 dan pada tahun 2007 melalui Akta A1290.

- (e) Dengan kuatkuasanya AHS, peruntukan PBB di dalam KTN telah dimansuhkan
- Bab 4 Bahagian Sembilan (sek. 151-157)
  - Bab 2 Bahagian Sepuluh (sek. 161 – 163)
  - Bahagian Duapuluh Lima (sek. 355 – 374)



## Seksyen 4 AHS: Tafsiran

“bangunan”, berhubung dengan lot yang hendak dimajukan berperingkat-peringkat, termasuklah mana-mana bangunan yang separuh siap atau yang hendak didirikan dalam lot itu sebagaimana yang ditunjukkan atau dinyatakan dalam mana-mana pelan strata yang dicadangkan yang dikemukakan untuk kelulusan;

“bangunan khas” ertinya mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996;

“harta bersama” ertinya sekian banyak daripada lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

“juruukur tanah” ertinya Pengarah Ukur yang dilantik di bawah Kanun Tanah Negara atau juruukur tanah yang diberi lesen untuk menjalankan amalan sebagai sedemikian di bawah mana-mana undang-undang yang sedang berkuatkuasa berhubungan dengan kerja ukur-mengukur;



“pelan strata” ertinya pelan lokasi dan pelan tingkat, dan termasuklah pelan pecahan atau penyatuan mana-mana petak yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan dan dalam hal petak tanah, termasuklah suatu pelan tandaan;

“pelan tandaan” ertinya pelan yang menunjukkan tandaan petak tanah;

“perakuan siap dan pematuhan” mempunyai erti yang diberikan kepadanya di bawah seksyen 3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974;

“petak”, berhubungan dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya salah satu daripada unit individu yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) terkandung dalamnya yang dipegang mengikut hakmilik strata yang berasingan, dan berhubungan dengan suatu tanah yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit-unit individu petak tanah;

“petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan suatu petak;

“petak tanah” ertinya suatu unit yang terkandung di dalamnya suatu tanah yang dipecahbahagikan yang di atasnya terdapat suatu bangunan sudah siap yang tidak lebih daripada empat tingkat yang dipegang di bawah suatu hakmilik strata;



“tingkat” ertinya apa-apa pecah bahagian sesuatu bangunan secara mendatar sama ada atau tidak atas paras yang sama seluruhnya dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;

“unit-unit syer”, berkenaan dengan suatu petak, ertinya unit-unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam jadual unit-unit syer;

“unit-unit syer sementara” ertinya nilai syer yang diuntukkan kepada blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diluluskan;

## Seksyen 5 AHS: Tafsiran Akta

- (1) Akta ini hendaklah dibaca dan ditafsirkan dengan Kanun Tanah Negara seolah-olah ianya merupakan sebahagian daripada Kanun itu.
- (2) Kanun Tanah Negara dan kaedah-kaedah yang dibuat di bawahnya, setakat mana ia tidak berlawanan dengan peruntukan-peruntukan Akta ini atau kaedah-kaedah yang dibuat di bawahnya, atau berkebolehan dipakai bagi petak-petak yang dipegang di bawah hakmilik strata.



## Akta A1290

- Di samping mengekalkan kesinambungan beberapa konsep asas pecah bahagi bangunan yang diperkenalkan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 dan Akta 318, **Akta A1290** memperkenalkan beberapa ciri baru kepada konsep asas pecah bahagi bangunan.

- Ciri-ciri baru yang dimaksudkan ialah:
  - pecah bahagi bangunan yang melibatkan pecah bahagi tanah (*land parcels*);
  - pecah bahagi tanah (*subdivision of land into land parcels*) yang tidak melibatkan pecah bahagi bangunan (*subdivision of building into parcels*);
  - penubuhan Perbadanan Pengurusan Bangunan Kos Rendah apabila Buku Daftar Strata dibuka dan hakmilik strata didaftarkan;



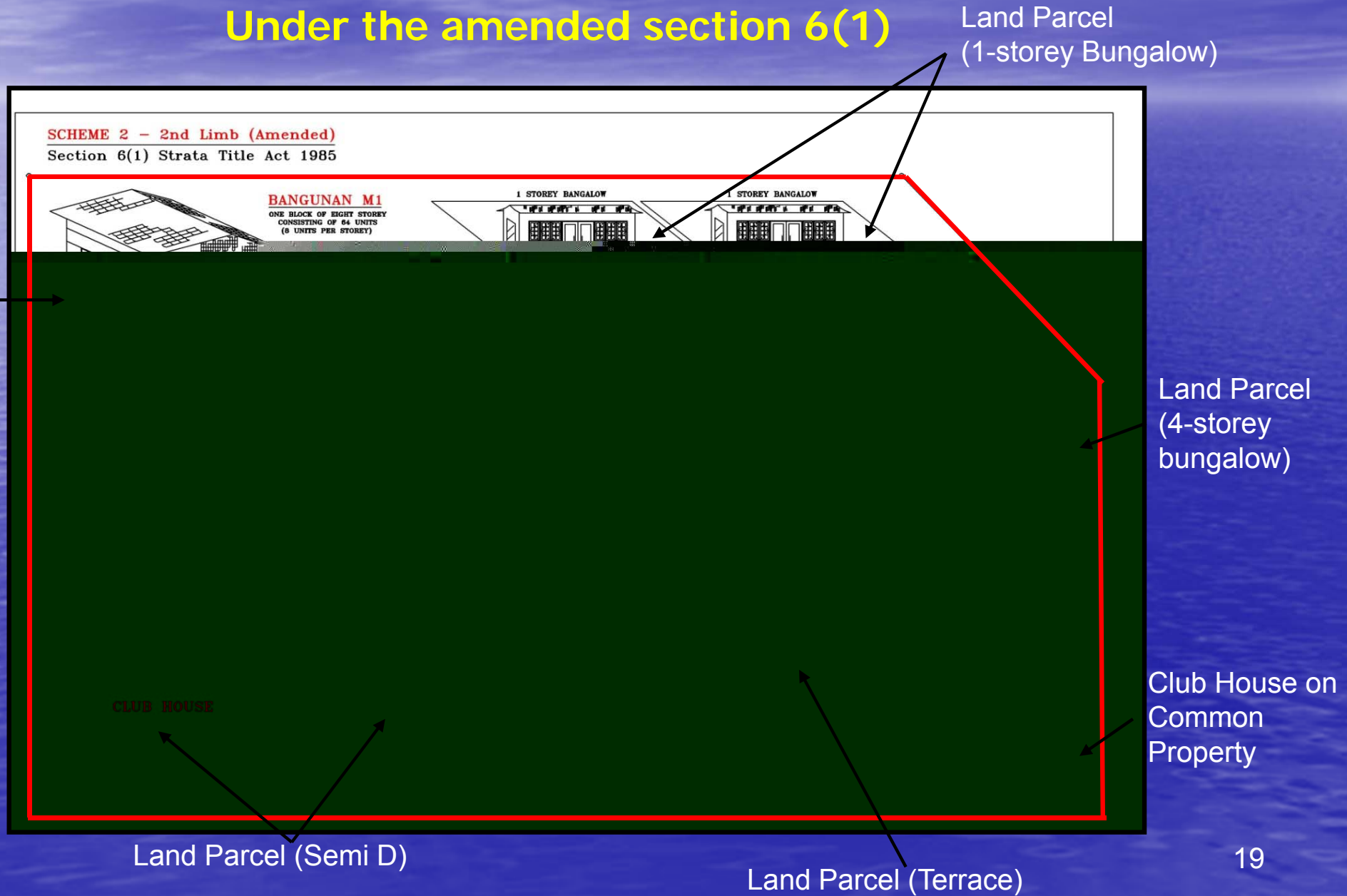
- pembangunan blok sementara di atas bangunan yang telah siap dibina;
- kewajiban memohon hakmilik strata dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh perakuan siap dan pematuhan (*certificate of completion and compliance*) dikeluarkan;
- kewajiban memindahmilik hakmilik strata setelah hakmilik strata itu didaftarkan;

- kawalselia pentadbiran hak-hak pemilik petak dan pentadbiran Perbadanan Pengurusan di bawah tanggungjawab Pesuruhjaya Bangunan;
- penubuhan Lembaga Hakmilik Strata (LHS) dibuat dengan cara:
  - pencalonan ahli-ahli LHS melalui perundingan dengan Pihak Berkuasa Negeri (PBN); dan
  - perlantikan ahli-ahli LHS melalui kuasa Menteri yang bertanggungjawab mengenai tanah di peringkat Persekutuan.



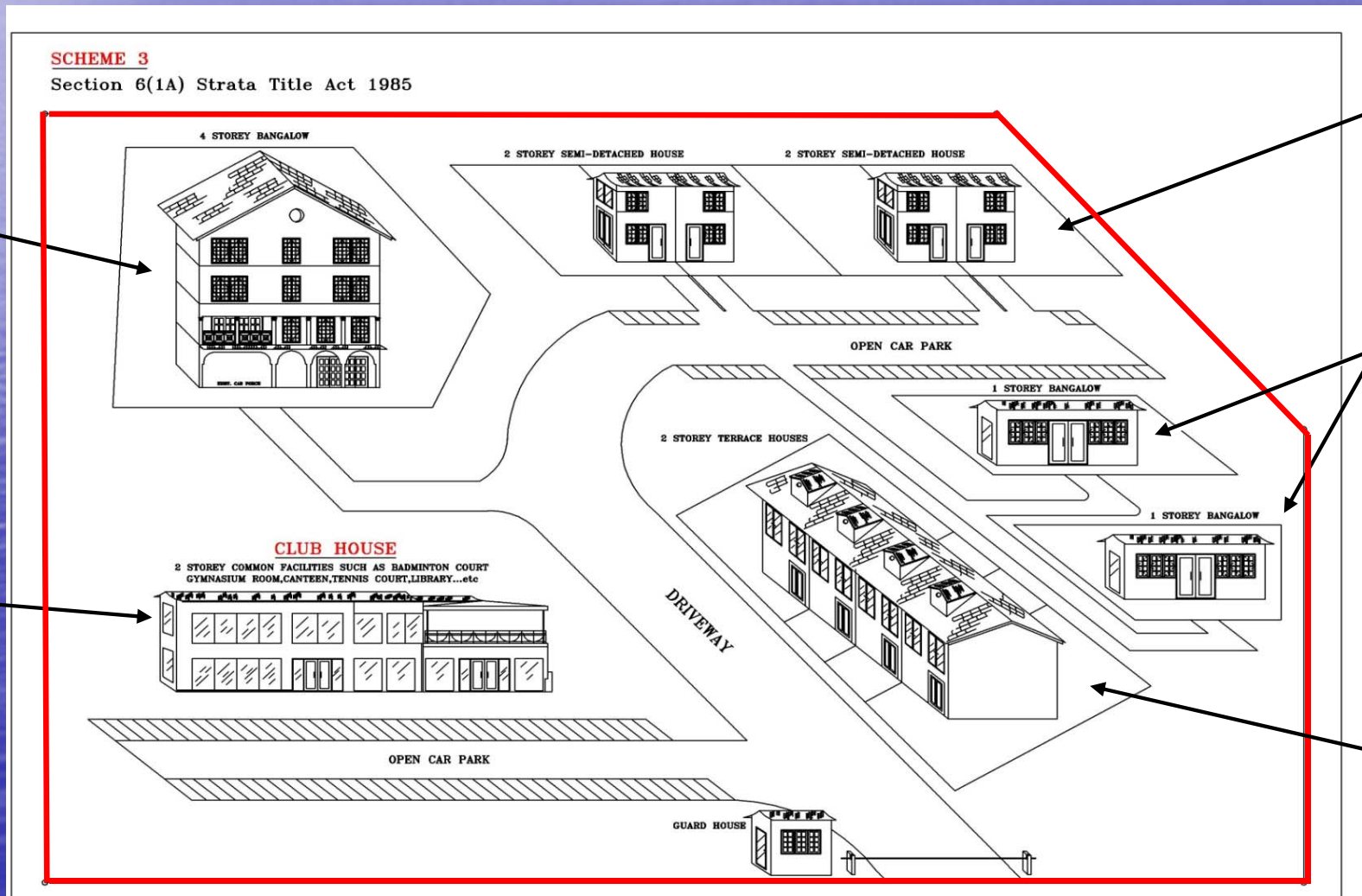
# Strata Titles (Amendment) Act 2007

## Under the amended section 6(1)



# Strata Titles (Amendment) Act 2007

## Scheme C New section 6(1A)



Land Parcel  
(4-storey  
Bungalow)

Club House  
on Common  
Property

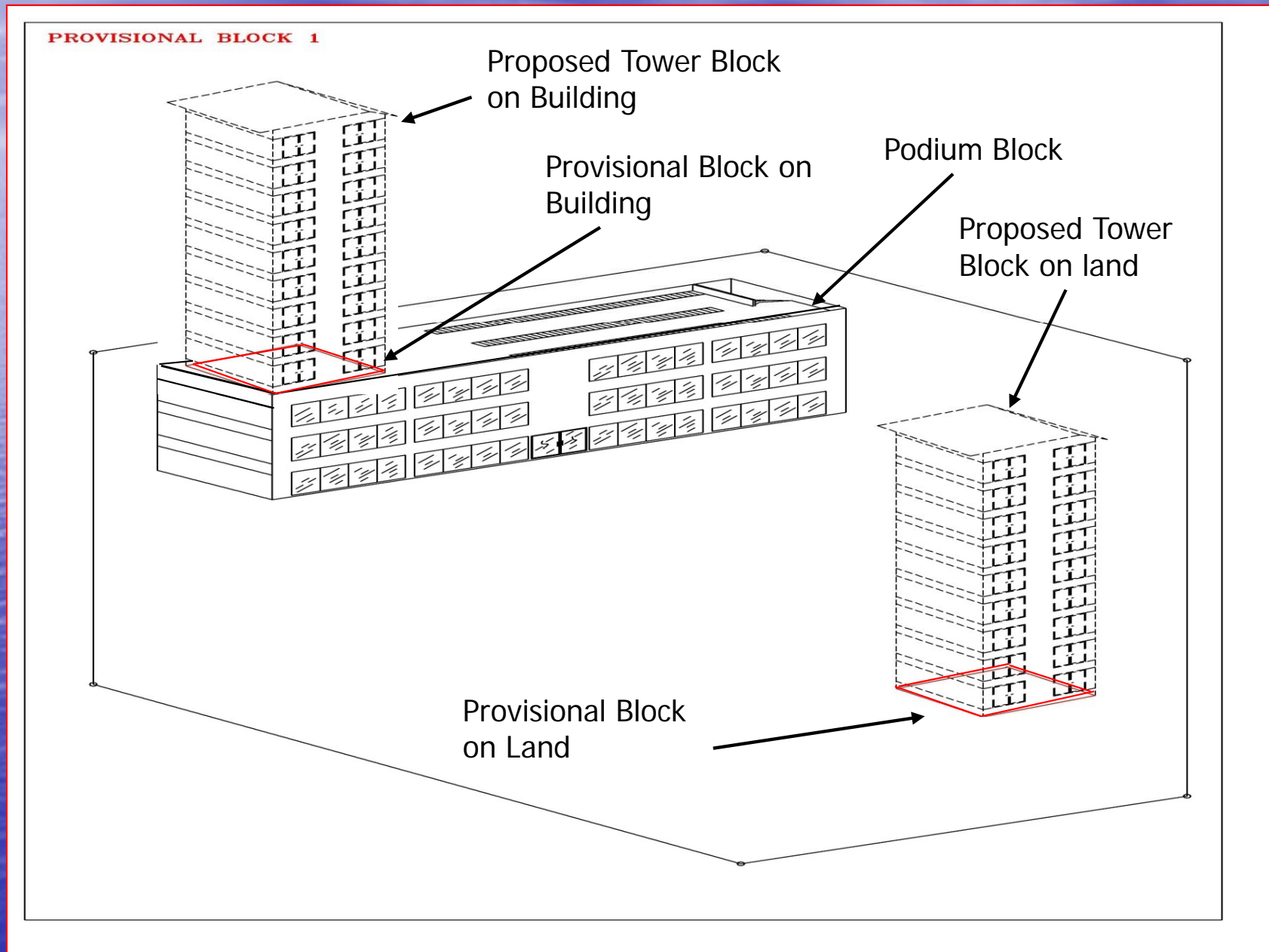
Land Parcel  
(Semi D)

Land Parcel  
(1-storey  
Bungalow)

Land Parcel  
(Terrace)



# Strata Titles (Amendment) Act 2007



# PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

- Adalah penting untuk mengetahui dan memahami sekurang-kurangnya enam (6) pra-syarat yang perlu dipatuhi terlebih dahulu bagi membolehkan permohonan dibuat untuk pengeluaran hakmilik strata ke atas petak-petak dalam bangunan atau petak-petak tanah dalam sesuatu lot tanah.



- Tanpa mematuhi pra-syarat ini, bangunan-bangunan atau tanah yang berkenaan itu adalah tidak layak dipecah bahagi dan permohonan untuk hakmilik strata baginya, jika dikemukakan, akan ditolak oleh Pentadbir Tanah.

- **Enam pra-syarat** tersebut adalah seperti di bawah ini:
  - hendaklah terdapat sekurang-kurangnya satu (1) bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih; dan mana-mana bangunan satu (1) tingkat boleh dipecah bahagi untuk dipegang di bawah hakmilik strata atau untuk maksud petak-petak aksesori yang berhubungan dengan petak-petak utama dalam bangunan yang berkenaan atau hendaklah terdapat dalam satu (1) lot tanah sekurang-kurangnya satu (1) unit petak tanah yang di atasnya terletak suatu bangunan yang telah siap tidak melebihi empat (4) tingkat; [seksyen 6 (1)]



- hendaklah terdapat dalam satu (1) lot tanah sekurang-kurangnya dua (2) bangunan atau lebih ; [seksyen 6 (1A)]
- tanah di mana bangunan dan unit petak tanah terletak adalah tanah berimilik (*alienated land*);

- tanah berimilik tersebut adalah satu (1) lot;
- tanah berimilik tersebut hendaklah dipegang di bawah suratan hakmilik tetap (*final title*) sama ada suratan Hakmilik Pejabat Tanah atau Hakmilik Pejabat Pendaftar; dan
- tanah berimilik tersebut hendaklah tidak tertakluk kepada sebarang bebanan (*encumbrances*).



# PROSEDUR PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

## Jenis Permohonan

- Permohonan–permohonan untuk hakmilik strata adalah terbahagi kepada kategori-kategori berikut:
  - Permohonan untuk memecah bahagi bangunan melalui **BORANG 1** Jadual Pertama Akta Hakmilik Strata;
  - Permohonan untuk memecah bahagi bangunan dan tanah melalui **BORANG 1** Jadual Pertama Akta Hakmilik Strata; dan
  - Permohonan untuk memecah bahagi tanah (*land parcels*) melalui **BORANG 1A** Jadual Pertama Akta Hakmilik Strata.

## Syarat-Syarat Permohonan

- Sesuatu permohonan melalui **BORANG 1** dan **BORANG 1A** untuk pengeluaran hakmilik strata hendaklah mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata.



Jika permohonan pecah bahagi bangunan tidak melibatkan blok sementara:

Syarat-syarat asas berhubung dengan tanah:-

- Merupakan tanah bermilik (*alienated land*);
- Dokumen hakmilik adalah hakmilik tetap (*final title*) atau hakmilik sementara yang telah diluluskan Pelan Akui untuk pendaftaran hakmilik tetap;
- Dipegang di bawah satu (1) lot;
- Baki pajakan (*leasehold*) ialah 21 tahun (jika berkaitan).

## Syarat – syarat asas berhubung dengan bangunan:-

- Bangunan didirikan dalam satu (1) lot tanah;
- Bangunan terlibat mempunyai dua (2) tingkat atau lebih dan mana-mana bangunan satu (1) tingkat mengandungi petak-petak aksesori atau petak untuk hakmilik strata;
- Bangunan terlibat telah diperakui siap oleh Pihak Berkuasa Tempatan;
- Bangunan terlibat telah diperakui sebagai Bangunan Kos Rendah oleh Pihak Berkuasa Negeri (jika berkaitan).



## Dokumen dan maklumat sokongan –

- 3 salinan Borang 1 yang telah lengkap diisi mengandungi Jadual Petak-Petak dan Petak-Petak Aksesori, jika ada;
- 3 salinan Jadual Unit Syer bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan;
- 1 salinan Permit Ruang Udara bagi tiap-tiap cucur atap, kajang atau langkan yang terkeluar dari sempadan lot dan mengunjur ke atas tanah Kerajaan / tanah rizab (jika berkaitan);
- 1 salinan Perakuan Klasifikasi Bangunan Kos Rendah (jika berkaitan);

- 3 salinan Pelan-pelan Cadangan Strata yang mengandungi:
  - Pelan Lokasi yang disahkan oleh Juruukur Tanah Berlesen;
  - Pelan Tingkat yang disahkan oleh Juruukur Tanah Berlesen;
  - Perakuan Juruukur Tanah Berlesen bahawa:
    - Kesemua bangunan adalah terletak di dalam sempadan lot; atau,
    - Tanpa mengambilkira cucur atap, kajang dan langkan, kesemua bangunan adalah terletak di dalam sempadan lot.



- 3 salinan Pelan-pelan Bangunan yang telah diluluskan iaitu:
  - Pelan bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan; atau,
  - Pelan bangunan yang disahkan oleh arkitek berdaftar bahawa ianya dilukis mengikut ciri-ciri sebenar bangunan itu; dan
  - Perakuan arkitek / jurutera berdaftar bahawa bangunan telah didirikan mengikut pelan bangunan yang telah diluluskan; atau
  - Perakuan oleh Pihak Berkuasa Perancang Tempatan bahawa bangunan itu telah didirikan dengan kebenaran perancangan tetapi pelan-pelan yang diluluskan tidak ada lagi; namun demikian, Pihak Berkuasa Perancang Tempatan berpuashati bahawa bangunan itu memenuhi kehendak – kehendak perancangan.

- Keizinan bertulis daripada pihak-pihak yang berhak (pemegang gadaian atau pemegang pajakan atau pemegang lien) ke atas:
  - Gadaian terhadap tanah;
  - Pajakan terhadap kesemua atau sebahagian tanah;
  - Gadaian terhadap pajakan ke atas kesemua atau sebahagian tanah;
  - Lien terhadap tanah atau pajakan lien terhadap kesemua atau sebahagian tanah;



- Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah atau jika DHK tiada dalam simpanan pemohon, salinan surat yang meminta pihak yang memegang DHK supaya menyerahkannya ke Pejabat Tanah dalam tempoh 14 hari;
- Resit bayaran cukai tanah tahun semasa;
- Salinan Sijil Layak Menduduki (TCF/CFO) atau Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC);
- Bayaran permohonan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Strata Negeri).
- Maklumat – maklumat tambahan:
  - 1 salinan Perjanjian Jual-Beli Petak;
  - 1 salinan kelulusan perancangan atau Perintah Pembangunan;

## Jika permohonan pecah bahagi bangunan melibatkan blok sementara:

- Kesemua syarat – syarat asas berhubung dengan tanah di atas;
- Kesemua syarat – syarat asas berhubung dengan bangunan yang berikut:-
  - Blok-blok sementara yang sedang dan akan didirikan adalah terletak dalam satu (1) lot tanah bersama-sama dengan bangunan-bangunan lain yang telah siap dibina;
  - Blok-blok sementara yang terlibat mempunyai dua (2) tingkat atau lebih; dan
  - Blok-blok sementara yang terlibat bukan merupakan Bangunan Kos Rendah.



- Dokumen dan maklumat sokongan –
  - 3 salinan pelan bangunan yang diluluskan bagi setiap blok sementara (iaitu bangunan yang sedang dan akan didirikan);
  - Jadual Unit Syer Sementara yang dicadangkan bagi tiap-tiap blok sementara yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan;

- 3 salinan Pelan-pelan Cadangan Strata yang mengandungi:
  - Pelan Lokasi yang menunjukkan legenda dan lokasi setiap blok sementara dan dimensi-dimensi menegak bangunan (blok sementara) yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen;
  - Pelan Tingkat bagi setiap blok sementara yang menandakan sempadan luar dan menunjukkan dimensi-dimensi mendatar bangunan (blok sementara) yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen; dan
  - Perakuan Jurukur Tanah Berlesen bahawa kesemua bangunan (blok sementara) adalah terletak di dalam sempadan lot.
- Bayaran permohonan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Strata Negeri).



Jika permohonan pecah bahagi bangunan turut melibatkan pecah bahagi tanah untuk petak-petak tanah (*land parcels*):

- Kesemua syarat-syarat asas berhubung dengan tanah seperti atas;
- Kesemua syarat-syarat asas berhubung dengan bangunan yang berikut:-
  - Bangunan yang telah siap didirikan adalah terletak dalam petak-petak tanah dalam satu (1) lot tanah bersama-sama dengan bangunan-bangunan lain yang telah siap dibina;
  - Bangunan yang terlibat bagi tiap-tiap petak tanah adalah tidak melebihi empat (4) tingkat;
  - Bangunan yang terlibat bagi tiap-tiap petak tanah bukan merupakan blok sementara; dan
  - Bangunan yang terlibat bagi tiap-tiap petak tanah bukan merupakan bangunan kos rendah.

## - Dokumen dan maklumat sokongan –

- 3 salinan pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancang (iaitu bangunan yang telah siap dibina di atas petak-petak tanah);
- Jadual Unit Syer bagi tiap-tiap petak tanah yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan;
- Jadual Petak-Petak Tanah dan pasangan petak-petak aksesori yang berkaitan;



- 3 salinan Pelan-pelan Cadangan Strata yang mengandungi:
  - Pelan Lokasi yang menunjukkan legenda dan lokasi setiap petak-petak tanah yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen;
  - Pelan Tandaan (*Delienation Plan*) bagi setiap petak tanah yang menandakan sempadan luar dan menunjukkan dimensi-dimensi mendatar petak tanah yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen; dan
  - Perakuan Jurukur Tanah Berlesen bahawa kesemua bangunan dalam tiap-tiap petak tanah adalah terletak di dalam sempadan lot.

- Keizinan bertulis daripada pihak-pihak yang berkepentingan ke atas petak-petak tanah;
- Salinan Sijil Layak Menduduki (TCF/CFO) atau Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC);
- Bayaran permohonan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Strata Negeri).
- Maklumat-maklumat tambahan:
  - 1 salinan Perjanjian Jual-Beli Petak Tanah;
  - 1 salinan kelulusan perancangan atau Perintah Pembangunan;



## Syarat-Syarat Kelulusan

- Kesemua syarat-syarat di atas dipatuhi;
- Pecah bahagi bangunan dan tanah tidak bertentangan dengan sebarang sekatan kepentingan;
- Pecah bahagi bangunan dan tanah tidak bertentangan dengan peruntukan undang-undang bertulis yang berkuatkuasa dan segala kehendak-kehendak telah dipatuhi;
- Cukai tanah tahun semasa telah dijelaskan;
- Pembahagian unit syer kepada petak-petak dan unit syer sementara kepada blok-blok sementara (jika ada) adalah saksama;

- Tiap-tiap petak mempunyai jalan keluar masuk yang memadai tanpa melintasi petak yang lain;
- Tiap-tiap petak mempunyai perhubungan dalaman yang memadai tanpa melintasi harta bersama;
- Sekiranya tanah yang dipegang bagi tempoh tertentu (di bawah Pajakan Negeri atau Pajakan Mukim), baki tempoh itu tidak kurang dari 21 tahun;
- Tanah di mana bangunan dan petak tanah yang dipecah bahagi tidak tertakluk kepada gadaian atau lien; dan
- Amaun deposit bagi blok sementara telah dijelaskan (jika berkaitan).



## Syarat-Syarat Permohonan Memecah Bahagi Tanah (BORANG 1A):

### Syarat – syarat asas berhubung dengan tanah:-

- Merupakan tanah bermilik (*alienated land*);
- Dokumen hakmilik adalah hakmilik tetap (*final title*) atau hakmilik sementara yang telah diluluskan Pelan Akui untuk pendaftaran hakmilik tetap;
- Dipegang di bawah satu (1) lot; dan
- Baki pajakan (*leasehold*) ialah 21 tahun (jika berkaitan).

### Syarat-syarat asas berhubung dengan bangunan:-

- Bangunan yang didirikan di atas tiap-tiap petak tanah terletak di dalam satu (1) lot tanah;
- Bangunan terlibat tidak melebihi empat (4) tingkat;
- Bangunan terlibat telah diperakui siap oleh Pihak Berkuasa Tempatan;
- Bangunan terlibat bukan merupakan blok sementara; dan
- Bangunan terlibat bukan merupakan Bangunan Kos Rendah.



– Dokumen dan maklumat sokongan –

- 3 salinan Borang 1A yang telah lengkap diisi mengandungi Jadual Petak-Petak dan Petak-Petak Aksesori, jika ada;
- 3 salinan Jadual Unit Syer bagi tiap-tiap petak tanah dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan;

- 3 salinan Pelan-pelan Cadangan Strata yang mengandungi:
  - Pelan Lokasi yang menunjukkan legenda dan lokasi setiap petak-petak tanah yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen;
  - Pelan Tandaan (*Delienation Plan*) bagi setiap petak tanah yang menandakan sempadan luar dan menunjukkan dimensi-dimensi mendatar petak tanah yang disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen; dan
  - Perakuan Jurukur Tanah Berlesen bahawa kesemua bangunan dalam tiap-tiap petak tanah adalah terletak di dalam sempadan lot.



- Keizinan bertulis daripada pihak-pihak yang berhak (pemegang gadaian atau pemegang pajakan atau pemegang lien) ke atas:
  - Gadaian terhadap tanah;
  - Pajakan terhadap kesemua atau sebahagian tanah;
  - Gadaian terhadap pajakan ke atas kesemua atau sebahagian tanah; dan
  - Lien terhadap tanah atau pajakan lien terhadap kesemua atau sebahagian tanah.
- Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah atau jika DHK tiada dalam simpanan pemohon, salinan surat yang meminta pihak yang memegang DHK supaya menyerahkannya ke Pejabat Tanah dalam tempoh 14 hari;
- Resit bayaran cukai tanah tahun semasa;

- Salinan Sijil Layak Menduduki (TCF/CFO) atau Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC);
- Bayaran permohonan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-kaedah Strata Negeri).
- Maklumat – maklumat tambahan:
  - 1 salinan Perjanjian Jual-Beli Petak Tanah;
  - 1 salinan kelulusan perancangan atau Perintah Pembangunan.



## Syarat-Syarat Kelulusan

- Kesemua syarat – syarat di atas dipatuhi;
- Pecah bahagi tanah tidak bertentangan dengan sebarang sekatan kepentingan;
- Pecah bahagi tanah tidak bertentangan dengan peruntukan undang-undang bertulis yang berkuatkuasa dan segala kehendak-kehendak telah dipatuhi;
- Cukai tanah tahun semasa telah dijelaskan;
- Pembahagian unit syer kepada petak-petak tanah adalah saksama;

- Tiap-tiap petak tanah mempunyai jalan keluar masuk yang memadai tanpa melintasi petak yang lain;
- Tiap-tiap petak tanah mempunyai perhubungan dalaman yang memadai tanpa melintasi harta bersama;
- Sekiranya tanah bagi petak-petak tanah dipegang bagi tempoh tertentu (di bawah Pajakan Negeri atau Pajakan Mukim), baki tempoh itu tidak kurang dari 21 tahun; dan
- Tanah di mana petak tanah yang dipecah bahagi tidak tertakluk kepada gadaian atau lien.



- Permohonan yang telah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah tidak boleh ditarik balik oleh pemohon (pemilik tanah). Penarikan balik sesuatu permohonan hanya boleh dibenarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri atas sebab ianya tidak akan menjejaskan kepentingan mana-mana orang yang telah membeli atau bersetuju untuk membeli mana-mana petak dalam bangunan yang hendak dipecah bahagi itu.

- Pengarah Tanah dan Galian Negeri berhak untuk tidak meluluskan mana-mana permohonan tersebut kerana tercatat atas sebab tidak mematuhi apa-apa kehendak yang ditetapkan dalam syarat-syarat kelulusan.



## Unit Syer

- Tiap-tiap petak dalam bangunan yang dipecah bahagi dan tiap-tiap petak tanah adalah diuntukkan unit syer. [Petak-petak aksesori tidak diuntukkan unit syer berasingan kerana petak-petak tersebut dikaitkan dengan petak utama yang telahpun diuntukkan unit syer]

- Dalam skim strata yang melibatkan blok-blok sementara, blok-blok sementara tersebut diuntukkan unit syer sementara atau *provisional share unit*.



- Jadual unit syer bagi semua petak dan blok sementara (jika ada) hendaklah difailkan oleh pemilik tanah kepada Pesuruhjaya Bangunan terlebih dahulu sebelum beliau kemukakannya kepada Pejabat Tanah semasa membuat permohonan untuk hakmilik strata dalam BORANG 1 atau BORANG 1A.

- Cara lazim yang digunakan untuk menentukan bilangan unit syer bagi petak-petak dan blok-blok sementara (jika ada) adalah seperti berikut:
  - mengikut harga pasaran petak iaitu petak yang mempunyai harga pasaran yang lebih tinggi akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak berbanding dengan petak yang mempunyai harga pasaran yang lebih rendah.
  - mengikut harga jualan petak iaitu petak yang mempunyai harga jualan yang lebih tinggi akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak.



- mengikut *nilai petak* yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Tempatan, iaitu nilai sebagaimana ditaksirkan untuk tujuan pembayaran cukai pintu.
- mengikut *keluasan petak* iaitu petak yang lebih luas kawasan lantainya akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak.

- mengikut *jenis kegunaan petak* iaitu petak yang digunakan untuk tujuan perniagaan akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak daripada petak yang digunakan untuk tujuan kediaman.
- mengikut *kedudukan atau lokasi petak* iaitu jika pangsapuri jenis mewah, petak yang terletak di tingkat yang lebih tinggi akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak jika dibandingkan dengan petak yang terletak di tingkat yang lebih rendah; atau jika rumah pangsa kos rendah pula, mungkin petak yang terletak di tingkat yang lebih rendah akan diuntukkan unit syer yang lebih banyak berbanding dengan petak yang terletak di tingkat yang lebih tinggi.



# KEWAJIPAN MEMINDAHMILIK HAKMILIK STRATA

- Pemilik tanah asal menurut kuatkuasa seksyen 40A mempunyai kewajiban mandatori untuk memindahmilik hakmilik-hakmilik strata yang telah didaftarkan atas namanya itu kepada pembeli-pembeli petak.

- Pemilik tanah asal dan pembeli-pembeli petak hendaklah menyempurnakan pindahmilik hakmilik strata tersebut dalam tempoh dua belas (12) bulan.



- **Pembeli petak** – 12 bulan bermula dari tarikh notis pemindahan hakmilik strata dikeluarkan oleh pemilik tanah asal kepada pembeli petak dan berakhir pada tarikh penerimaan dan penyaksian pindahmilik melalui Borang 14A disempurnakan oleh pemilik petak atau dalam apa-apa tempoh lanjutan yang diluluskan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri.
- Bagi hakmilik yang dikeluarkan sebelum pindaan, 12 bulan bermula dari tarikh kuatkuasa pindaan Akta A1290.

- Kegagalan pemilik tanah dan pembeli petak menyempurnakan pindah milik hakmilik strata dalam tempoh yang ditetapkan itu adalah suatu kesalahan dan apabila disabitkan, boleh dikenakan denda tidak kurang daripada RM 1,000.00 dan tidak lebih daripada RM 10,000.00 setiap petak.



## PENAMATAN SKIM STRATA

- Perbadanan Pengurusan boleh mengambil tindakan untuk menamatkan pecah bahagian bangunan atau pecah bahagian bangunan dan tanah atau pecah bahagian tanah jika diarahkan sedemikian oleh resolusi sebulat suara dan perintah mahkamah dalam mana-mana keadaan berikut:
  - bangunan atau skim strata itu telah binasa sepenuhnya – [seksyen 57(1)(a)];
  - pemilik-pemilik meminta supaya merobohkan bangunan atau skim strata itu – [seksyen 57(1)(b)];
  - berhubung dengan bangunan atau skim strata yang sebahagiannya telah binasa, pemilik-pemilik meminta supaya dirobuhkan baki bahagian-bangunan itu – [seksyen 57(1)(b)];
  - terdapat hanya seorang pemilik – [seksyen 57(1)(c)];
  - atas perintah Mahkamah – [seksyen 57(7)(a)(i)]

***CADANGAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA  
DAN PEMILIKAN KOSONG SECARA SERENTAK :  
ISU-ISU BERKAITAN SERTA PERANAN DAN  
TANGGUNGJAWAB JURUUKUR TANAH***



***CADANGAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA DAN  
PEMILIKAN KOSONG SECARA SERENTAK : ISU-ISU BERKAITAN  
SERTA PERANAN DAN TANGGUNGJAWAB JURUUKUR TANAH***

- ✓ ***PENDAHULUAN***
- ✓ ***ISU-ISU SEMASA***
- ✓ ***PENYELESAIAN MELALUI PINDAAN BARU AKTA  
HAKMILK STRATA 1985***
- ✓ ***CADANGAN BARU CARTA ALIRAN PERMOHONAN  
HAKMILIK STRATA***
- ✓ ***PERANAN JURUUKUR TANAH DALAM  
MENJAYAKAN CADANGAN PENGELUARAN  
HAKMILIK STRATA DAN PEMILIKAN KOSONG  
SECARA***
- ✓ ***KESIMPULAN***



## ***PENDAHULUAN***

- ✓ *Pembeli petak lewat/gagal mendapat hakmilik strata*
- ✓ *Perbincangan yang melibatkan process owner strata dan stakeholder hakmilik*
- ✓ *Mesyuarat Jemaah Menteri bersetuju pada 18 Jun 2010*
- ✓ *Pindaan terhadap beberapa undang-undang sedia ada*
- ✓ *Draf akhir Rang Undang-Undang (RUU) Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2011 telahpun dimajukan ke Jabatan Peguam Negara bersama dengan Draf RUU Akta Pengurusan Strata (Pindaan) 2011*

# ***ISU-ISU SEMASA***

- ✓ *Kegagalan Pemilik Tanah Memohon*
- ✓ *Harta Bersama Tidak Jelas*
- ✓ *Isu-Isu Berkaitan Tanah Yang Belum Selesai*
- ✓ *Konsep Baru Pembangunan*

## ***PENYELESAIAN MELALUI PINDAAN BARU***

- ✓ *Mengatasi isu-isu yang terlibat dalam proses permohonan dan pengeluaran:*
  - ❖ *Jadual Petak;*
  - ❖ *Sijil Perakuan Pelan Cadangan Strata;*
  - ❖ *Petak Tanah Dengan Besmen Berkongsi;*
  - ❖ *Menambahbaik syarat permohonan; dan*
  - ❖ *Tindakan Penguatkuasaan.*



## ***JADUAL PETAK (SCHEDULE OF PARCEL)***

- ✓ *Cadangan Akta Pengurusan Strata (SMA) 2011 mewajibkan Jadual Petak yang disediakan oleh JTB difailkan kepada COB.*
- ✓ *Disahkan oleh JTB bersama dengan arkitek sebagai satu pembangunan yang boleh dipecahbagagi bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata*
- ✓ *Semua petak, petak aksesori dan harta bersama serta unit syer dijaduakan*



## *JADUAL PETAK (SCHEDULE OF PARCEL)*

- ✓ *Dipaparkan semasa jualan*
- ✓ *Masalah-masalah berkaitan tanah dan teknikal bangunan dikenalpasti untuk tindakan penyelesaian*

## ***SIJIL PERAKUAN PELAN CADANGAN STRATA***

- ✓ *Menggantikan syarat permohonan hak milik strata daripada CFO/CCC*
- ✓ *Proses permohonan bermula apabila perakuan struktur utama (super structure) bangunan telah siap*
- ✓ *CPSP merupakan dokumen perakuan teratur yang dikeluarkan oleh JUPEM setelah selesai semakan kepada pelan cadangan strata*



NO RUJ. : PUBLWP (B) 2011/2011

NO SIRI : 1234



### SIJIL PENGESAHAN PELAN CADANGAN STRATA DI BAWAH SEKSYEN 8(A), AKTA HAKMILIK STRATA 1985

Dengan ini dimaklumkan bahawa Pengarah Ukur dan Pemetaan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur/Putrajaya telah menerima permohonan pengesahan Pelan Cadangan Strata daripada pemilik tanah (Sek 8, Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2011) Datuk Bandar Kuala Lumpur.

Nama Pemohon : **Datuk Bandar Kuala Lumpur**  
No. Hakmilik : **PN 34347, Lot 74**  
Mukim/Bandar : **Mukim Kuala Lumpur**  
Bilangan Petak : **816**  
Bilangan Petak Aksesori : **Tiada**  
Jenis Bangunan : **4 Blok kediaman 18 tingkat yang dikenali sebagai "Perumahan Awam Seri Sabah 3A"**  
Lokasi : **Jalan Cheras, Kuala Lumpur**

Jabatan ini telah menyemak Pelan Cadangan Strata tersebut seperti yang dikehendaki di dalam Akta Hakmilik Strata 1985, Seksyen 8A dan setakat yang diperiksa adalah didapati TERATUR.

Jumlah bayaran yang perlu dikutip adalah seperti berikut :

- |                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| i) Upah ukur                         | = RM 1580.00 |
| ii) Penyediaan pelan hakmilik strata | = RM 8160.00 |
| Jumlah                               | = RM 9740.00 |

(MD ZAKI BIN AD WAHID)  
PENGARAH UKUR DAN PEMETAAN  
WILAYAH PERSEKUTUAN  
KUALA LUMPUR/PUTRAJAYA

Tarikh : ..... 2012





[www.67283688.com](http://www.67283688.com)







# CARTA ALIRAN PERMOHONAN STRATA (SEDIA ADA)



## CARTA ALIRAN PERMOHONAN STRATA (AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (PINDAAN 2011))



## ***PERANAN & TANGGUNGJAWAB JURUUKUR TANAH BERLESEN***

- ✓ *Penyediaan Schedule Of Parcel (Jadual Petak)*
  - ❖ *Semua petak, petak aksesori dan harta bersama serta unit syer*
  - ❖ *Perakuan bangunan boleh dipecah bahagi*
  - ❖ *Mengenal pasti semua isu perlu diselesaikan*



## ***PERANAN & TANGGUNGJAWAB JURUUKUR TANAH BERLESEN***

- ✓ *Permohonan CPSP (3 bulan selepas G12)*
  - ❖ *Pelan Cadangan Strata*
  - ❖ *Mengesahkan bangunan berada dalam Lot Asal*
  - ❖ *Unit syer tidak ditunjukkan*
  - ❖ *Permit ruang udara, jika perlu*
  - ❖ *Blok sementara petak tanah*
  - ❖ *Salinan sah hakmilik kekal*
  - ❖ *Salinan sah dokumen mengesahkan struktur utama bangunan siap*
  - ❖ *Salinan sah jadual petak*
  - ❖ *Bayaran upah ukur semakan strata*

## CERTIFICATE OF PROPOSED STRATA PLAN **Strata Title Act 1985 (Amended 2011)**

### Section 8(A)(7)

The Director of Survey shall thereupon check the location plan, storey plans and delineation plans, whichever is applicable, carry out or cause to be carried out such survey of the land, any of the buildings thereon or any of the parcels as he may consider desirable, and shall—

**(a) issue a certificate of proposed strata plan to the applicant if he is satisfied that the plans are in order;**

**(b) issue a copy of that certificate to the Land Administrator for the purpose of section 8**

## ***PERANAN & TANGGUNGJAWAB JURUUKUR TANAH BERLESEN***

- ✓ *Permohonan Hakmilik Strata*
  - ❖ *1 bulan selepas CPSP*
  - ❖ *Unit syer sama dengan jadual petak dan S&P*
  - ❖ *Salinan sah Jadual Petak*
  - ❖ *Dokumen hakmilik keluaran*
  - ❖ *Bayaran-bayaran yang ditetapkan*



## ***PERANAN & TANGGUNGJAWAB JUPEM***

- ✓ *Pelan Cadangan Strata*
  - ❖ *Menyemak pelan cadangan strata dengan pelan bangunan, jadual petak & bangunan*
  - ❖ *Memasti bangunan berada dalam lot asal*
  - ❖ *Keperluan permit ruang udara*
  - ❖ *Blok sementara ditanda*
  - ❖ *Bayaran upah ukur semakan strata*
  - ❖ *Dokumen-dokumen yang diperlukan*
  
- ✓ *Keluarkan CPSP*

## *PERANAN & TANGGUNGJAWAB JUPEM*

- ✓ *Selepas Kelulusan PTG*
  - ❖ *Meluluskan pelan akui strata*
  - ❖ *Menyediakan pelan hamilik strata*
  - ❖ *Memajukan pelan hakmilik strata*
  - ❖ *Bayaran penyediaan pelan hakmilik strata*

## ***PERUNTUKAN BARU***

- ✓ *Badan pengurusan subsidiari dibenarkan*
- ✓ *Permohonan selepas mendapat Comprehensive Resolution*
- ✓ *JTB menyediakan pelan harta bersama terhad*
- ✓ *JUPEM menyemak dan memperakui teratur kepada PTG*
- ✓ *PTG mengeluarkan sijil badan pengurusan subsidiari*



## ***KESIMPULAN***

- ✓ *Semua pihak yang terlibat perlu memainkan peranan masing-masing dan bertindak secara professional dan berintegriti*
- ✓ *Pembeli mendapat hakmilik strata dan pemilikan kosong*
- ✓ *Menjayakan konsep 1Malaysia iaitu rakyat didahulukan, pencapaian diutamakan*



**TERIMA KASIH**

[jasni@jupk.gov.my](mailto:jasni@jupk.gov.my)