



**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH
DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)**

**PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN
PENTADBIRAN TANAH**

BIL. 1/2008

**PANDUAN PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN
PROSES KERJA PENGELUARAN**

HAKMILIK STRATA

**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)
KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN ALAM SEKITAR**

**PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN PENTADBIRAN TANAH BIL.
1/2008**

**PANDUAN PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN PROSES KERJA
PENGELUARAN HAKMILIK STRATA**

Tujuan

1. Pekeliling ini bertujuan untuk menasihatkan Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri mengenai pelaksanaan penambahbaikan proses kerja pengeluaran hakmilik strata serta perkara-perkara yang berkaitan dengannya.

Latar Belakang

2. Penambahbaikan proses kerja bagi prosesan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata yang dicadangkan ini adalah berasaskan kepada keperluan-keperluan berikut:

2.1 Keperluan memastikan pelaksanaan yang lebih berkesan ke atas keputusan dasar yang ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara (MTN) bertarikh 19 November 1992 iaitu tempoh prosesan bagi permohonan hakmilik strata yang lengkap diterima hendaklah tidak melebihi 12 bulan;

2.2 Keperluan menyelaraskan aliran kerja prosesan hakmilik strata sedia ada dengan implikasi pindaan undang-undang Akta Hakmilik Strata 2007 (Akta A 1290) seperti pengenalan konsep petak tanah (*land parcel*) bagi pengeluaran hakmilik strata bagi Skim Komuniti Berpagar (*Gated Community Scheme* atau GACOS); pengenalan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance*) bagi menggantikan Sijil Perakuan Layak Menduduki

(*Certificate of Fitness For Occupation*) ke atas bangunan-bangunan skim strata; pengenalan format baru dokumen hakmilik strata; pengenalan peruntukan undang-undang berkaitan dengan pelaksanaan Sistem Pengkomputeran Hakmilik Strata (dikenali sebagai SPTB-Strata) [Seksyen 4A dan Jadual Kelima, Akta Hakmilik Strata 1985]; dan pengenalan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berkaitan peranan Pesuruhjaya Bangunan (*Commisioner of Building*) ke atas penyeliaan pengurusan bangunan-bangunan skim strata.

- 2.3 Keperluan memperbaiki sistem penyampaian pengurusan hakmilik strata bagi memenuhi kehendak pelanggan seiring dengan perkembangan penggunaan teknologi ICT seperti pelaksanaan e-Tanah, e-Kadaster, dan lain-lain;
- 2.4 Keperluan memendekkan tempoh masa prosesan daripada tidak melebihi 12 bulan sekarang (268 hari) kepada suatu tempoh lain yang lebih singkat bersesuaian dengan keputusan Mesyuarat Khas Ketua Setiausaha Negara Bersama Pengarah – Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) dan Pengarah – Pengarah JUPEM Negeri pada 3 Januari 2008.

3. Kesemua Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri telah mengambil maklum akan pelaksanaan penambahbaikan ini sebagaimana ianya telah dibentangkan dalam Mesyuarat Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Malaysia pada 2 Jun 2008 bertempat di Awana Genting Resort, Genting Highland Pahang DarulMakmur.

Panduan Pelaksanaan

4. Dokumen bertajuk ***Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata*** adalah dokumen administratif yang
-

merupakan sebahagian daripada Pekeliling ini. Panduan tersebut memperkenalkan pakej perancangan berterusan (*continuous enhancement planning*) bagi mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata. Pada keseluruhannya, pakej penambahbaikan yang dicadangkan adalah secara berperingkat-peringkat iaitu bermula dengan tindakan Penambahbaikan Tahap I yang dikenali sebagai *Essential and Immediate*; yang kemudiannya diikuti dengan tindakan Penambahbaikan Tahap II yang dikenali sebagai *Essential But Needs Consultation*; dan seterusnya disusuli dengan tindakan Penambahbaikan Tahap III yang dikenali sebagai *Essential But Needs Law Amendment*.

Pemakaian

5. Pemakaian dan pelaksanaan Panduan penambahbaikan sebagaimana diedarkan melalui Pekeliling ini adalah sebahagian daripada inisiatif nilai tambah (value-added) kepada Pekeliling-Pekeliling KPTG dan beberapa panduan lain yang telah dikeluarkan terdahulu mengenai prosedur pengurusan dan pentadbiran hakmilik strata di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.

Tarikh Kuatkuasa

6. Pekeliling ini berkuatkuasa secara administratif dengan serta-merta.



(ABD HALIM BIN AIN)

KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)

Rujukan : JKPTG/101/KPU/799-1JLD 2 (73)

Tarikh : 11 Ogos 2008

Edaran Kepada:

Ketua Pengarah,
Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia.

Pengarah,
Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN).

Semua Pengarah Tanah Dan Galian Negeri.

Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata

[Akta Hakmilik Strata 1985]

Disediakan Oleh:

***Seksyen Hakmilik Strata,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian,
Kementerian Sumber Asli & Alam Sekitar,
PUTRAJAYA.***

Edisi 1.0

Perhatian:

Panduan ini adalah sebahagian daripada Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Tanah Bil. 1/2008. Maklumat yang terkandung di dalam Panduan ini adalah diedarkan oleh JKPTG sebagai panduan administratif sahaja dan ianya bukan merupakan nasihat perundangan. Kualiti dan ketepatan maklumat-maklumat tersebut adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Akta Hakmilik Strata 1985.

KANDUNGAN

Bil	Perkara	Muka Surat
1	Kandungan	1
2	Perutusan	3
3	Prakata	4
2	Pendahuluan	3
3	Pelaksanaan Penambahbaikan	10
4	Penambahbaikan Tahap 1 : <i>“Essential And Immediate”</i>	11
5	Penambahbaikan Tahap 2 : <i>“Essential But Needs Consultation”</i>	12
6	Penambahbaikan Tahap 3 : <i>“Essential But Needs Law Amendment”</i>	18
7	Penutup	21
8	Penghargaan	22
9	<i>“Your Contact Point”</i>	23
6	Lampiran - Lampiran	
	A. <i>‘Checklist’ Permohonan Hakmilik Strata</i>	29
	B. <i>Contoh Format Memo Perhubungan Bagi Endorsan Memorial Permohonan Strata</i>	32
	C. <i>Checklist Pelan-Pelan Cadangan Strata menurut Pekeliling KPUP Bil. 3 Tahun 2007</i>	34
	D. <i>Contoh Format Surat Rujukan PTG Kepada JUPEM</i>	44
	E. <i>Contoh Format Surat Rujukan JUPEM Kepada PTG</i>	48
	F. <i>Contoh Format Surat Rujukan PTG Kepada Pemohon</i>	50
	G. <i>Contoh Format Kertas Perakuan Permohonan Strata</i>	52
	H. <i>Contoh Format Surat Kelulusan Permohonan Strata</i>	58
	I. <i>Contoh Borang 5F – Notis Pengambilan Hakmilik Strata</i>	62

Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata

PERUTUSAN



Perkembangan pembangunan skim strata dilihat semakin mendapat perhatian pembeli-pembeli hartanah terutamanya di kawasan-kawasan perbandaran. Ia pada umumnya adalah manifestasi peningkatan populasi terutamanya di bandar-bandar besar yang mendorong kepada kepesatan pertumbuhan skim strata di samping berlaku masalah kekurangan bekalan tanah. Evolusi pembangunan hartanah seumpama ini seterusnya menuntut pengurusan pengeluaran hakmilik strata yang lebih cepat dan efisien.

Meneliti perkembangan ini, Mesyuarat Khas Yang Berbahagia Tan Sri Ketua Setiausaha Negara Bersama Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pengarah-Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri Bil 1/2008 bertarikh 3 Januari 2008 telah memutuskan supaya Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia, Jabatan Perdana Menteri (MAMPU) dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan) (JKPTG) menjalankan kajian bagi tujuan mengurangkan tempoh masa yang diambil bagi proses dan pengeluaran hakmilik strata. Panduan ini adalah merupakan hasil daripada kajian tersebut. Bagi mencapai hasrat supaya proses dan pengeluaran hakmilik strata sebagaimana digariskan dalam Panduan ini, semua pihak termasuk tuan tanah, Jurukur Tanah Berlesen (JTB), Pejabat Tanah, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan lain-lain jabatan/agensi berkaitan perlu memahami dan memainkan peranan masing-masing. Mesyuarat Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Malaysia pada 2 Jun 2008 pada dasarnya telah bersetuju dengan pelaksanaan penambahbaikan yang disarankan di dalam Panduan ini kerana ianya adalah sebahagian aspek penting ke arah usaha menambahbaik sistem penyampaian pengurusan hakmilik strata dalam pentadbiran tanah.

Jabatan ini sentiasa komited dalam membantu mengurangkan karenah birokrasi dalam pengurusan pentadbiran tanah. Panduan penambahbaikan prosedur dan proses bagi pengeluaran hakmilik strata ini bukan merupakan permulaan atau matlamat akhir Kerajaan dalam melaksanakan penambahbaikan sistem penyampaian perkhidmatan awam. Ini kerana usaha-usaha penambahbaikan perlu dibuat secara berterusan. Pelaksanaan penambahbaikan ini tidak boleh dilengahkan kerana ia adalah satu usaha penting di mana kejayaannya bergantung kepada kesediaan, keprihatinan dan kerjasama daripada pelbagai pihak.

ABD HALIM BIN AIN

Ketua Pengarah Tanah dan Galian,
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan).

11 Ogos, 2008.

PRAKATA



Panduan ini disediakan bagi menjelaskan pelan tindakan, proses dan tatacara pelaksanaan penambahbaikan proses kerja pengeluaran hakmilik strata. Ia adalah langkah administratif yang disarankan dilaksanakan bersesuaian dengan tuntutan semasa ke arah mempercepatkan pengeluaran hakmilik strata kepada pembeli-pembeli rumah skim strata.

Kajian yang dijalankan terhadap senario semasa proses kerja memproses dan mengeluarkan hakmilik strata mendapati bahawa terdapat pelbagai 'bottlenecks' yang mengganggu kelicinan proses hakmilik strata seperti masalah tanah yang belum selesai, masalah bangunan yang terkeluar sempadan lot, masalah pemilik tanah bankrap dan sebagainya. Kebanyakan faktor yang menyumbang kepada berlakunya kelewatan pengeluaran hakmilik strata adalah berpunca daripada faktor di luar kawalan Pejabat Tanah atau JUPEM, di samping faktor dalaman dalam pentadbiran tanah itu sendiri.

Meneliti penemuan kajian yang telah dijalankan itu, Panduan ini seterusnya merumuskan langkah penambahbaikan yang perlu dilakukan ke arah mempercepatkan proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata kepada tiga (3) kategori berikut:

- i.* Penambahbahbaikan Tahap I:
"Essential and Immediate";
- ii.* Penambahbahbaikan Tahap II:
"Essential But Needs Consultation";
dan,
- iii.* Penambahbahbaikan Tahap III:
Essential But Needs Law Amendment"

Adalah diharapkan Panduan ini akan dapat membantu pentadbiran tanah dalam memantapkan tindakan penambahbaikan berterusan dalam mempertingkatkan penyampaian perkhidmatan kepada orang ramai. Ia adalah langkah perlu yang tidak boleh diketepikan selaras dengan kepesatan pembangunan skim strata masa kini yang menuntut pengurusan hakmilik strata yang lebih cepat dan cekap serta memenuhi kehendak pelanggan.



MOHD SHUKRI BIN ISMAIL

Pengarah (Seksyen Kajian Penyelidikan dan Pembangunan),
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan),
Putrajaya.

11 Ogos, 2008.

PENDAHULUAN

Kenapa Perlu Penambahbaikan?

1. Cadangan penambahbaikan proses kerja bagi prosesan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata ini adalah berasaskan kepada keperluan-keperluan berikut:

(a) Keperluan memastikan pelaksanaan yang lebih berkesan ke atas keputusan dasar yang ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara (MTN) bertarikh 19 November 1992 iaitu tempoh prosesan bagi permohonan hakmilik strata yang lengkap diterima hendaklah tidak melebihi 12 bulan;

(b) Keperluan menyelaras aliran kerja prosesan hakmilik strata sedia ada dengan implikasi pindaan undang-undang Akta Hakmilik Strata 2007 (Akta A 1290), seperti pengenalan konsep petak tanah (*land parcel*) bagi pengeluaran hakmilik strata bagi Skim Komuniti Berpagar (*Gated Community Scheme* atau GACOS); pengenalan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance*) bagi menggantikan Sijil Perakuan Layak Menduduki (*Certificate of Fitness For Occupation*) ke atas bangunan-bangunan skim strata; pengenalan format baru dokumen hakmilik strata; pengenalan peruntukan undang-undang berkaitan dengan pelaksanaan Sistem Pengkomputeran Hakmilik Strata (dikenali sebagai SPTB-Strata) [Seksyen 4A dan Jadual Kelima, Akta Hakmilik Strata 1985]; dan pengenalan Akta Bangunan dan Harta Bersama

(Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berkaitan peranan Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building*) ke atas penyeliaan pengurusan bangunan-bangunan skim strata.

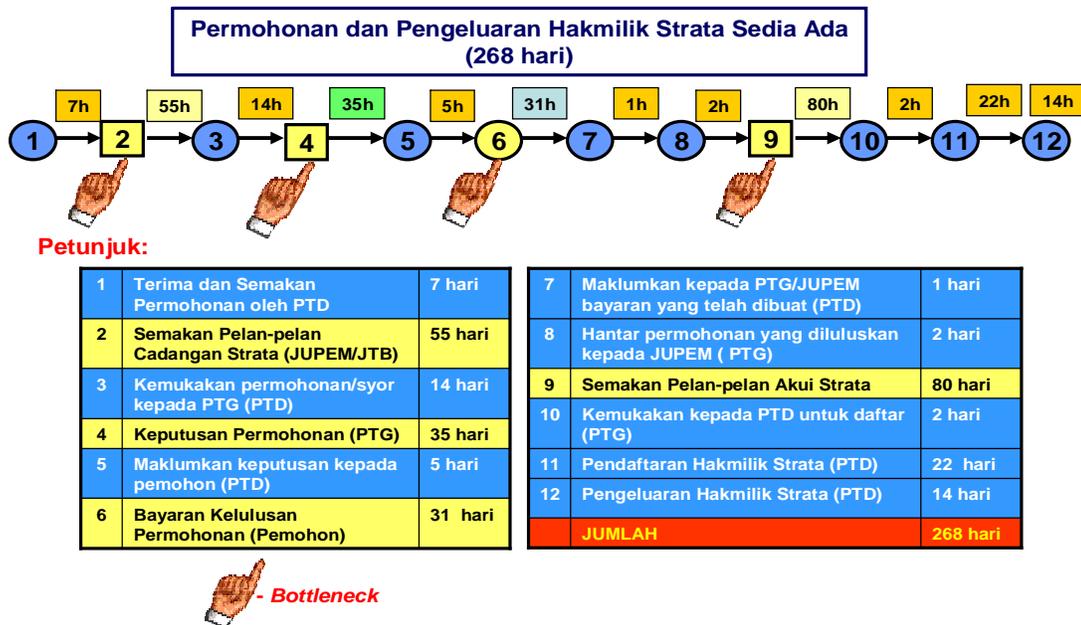
(c) Keperluan memperbaiki sistem penyampaian pengurusan hakmilik strata bagi memenuhi kehendak pelanggan seiring dengan perkembangan penggunaan teknologi ICT seperti pelaksanaan e-Tanah dan e-Kadaster;

(d) Keperluan memendekkan tempoh masa prosesan daripada tidak melebihi 12 bulan sekarang (268 hari) kepada suatu tempoh lain yang lebih singkat bersesuaian dengan keputusan Mesyuarat Khas Ketua Setiausaha Negara Bersama Pengarah – Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) dan Pengarah – Pengarah JUPEM Negeri pada 3 Januari 2008.

Senario Semasa Dan *Bottlenecks*

2. Proses kerja pemprosesan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata sedia ada pada keseluruhannya adalah meliputi 12 aktiviti utama yang bermula dengan penerimaan permohonan (Borang 1) dan berakhir dengan pengeluaran hakmilik strata (Borang 5F).
3. Aktiviti-aktiviti tersebut perlu dilaksanakan secara tersusun dan tidak boleh melangkau antara satu sama lain sebagaimana telah ditetapkan sedemikian menurut peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985. Tempoh masa yang diambil bagi setiap peringkat prosesan pada keseluruhannya ialah berjumlah 268 hari iaitu kombinasi perkiraan bilangan hari bekerja dalam sebulan dan bilangan hari dalam sebulan.
4. Norma masa prosesan yang ditetapkan itu adalah bersandarkan kepada pematuhan keputusan Majlis Tanah Negara pada 19.11.1992. Norma masa tersebut ditetapkan berdasarkan 1 permohonan lengkap mengandungi purata 200 petak strata dan dikendalikan sepenuh masa oleh seorang Kerani

(Pemprosesan – Unit Strata), seorang Kerani (Pendaftaran – Unit Pendaftaran) dan seorang Pendaftar Hakmilik.



Rajah 1: Senario Semasa Bagi Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata

5. **Rajah 1** tersebut di atas menunjukkan bahawa daripada 12 aktiviti utama tersebut, terdapat EMPAT (4) BOTTLENECKS yang dikenalpasti menyumbang kepada berlakunya tempoh masa prosesan yang panjang, iaitu;

(a) **Pertama:** Perkara-perkara di luar kawalan aliran kerja prosesan hakmilik strata seperti;

- Masalah 'land matters' belum selesai seperti pecah sempadan tanah, penyatuan tanah, tukar syarat tanah dan sebagainya;
- Masalah bangunan skim strata tidak terletak di dalam sempadan lot;
- Masalah ketiadaan permit ruang udara bagi binaan cucur atap, langkan (*balcony*) dan kajang (*awning*) yang terkeluar dari sempadan lot;

- Masalah gadaian tidak dilepaskan (*discharge the charge*) dalam tempoh yang ditetapkan;
- Masalah pelan-pelan cadangan strata berbeza dengan pelan-pelan bangunan yang diluluskan berikutan kerja-kerja ubahsuai yang dilakukan oleh pembeli-pembeli;
- Masalah surat hakmilik tanah bagi skim strata masih dipegang di bawah hakmilik sementara (QT) dan belum ditukarganti kepada hakmilik tetap (FT).

Masalah-masalah tersebut di atas adalah pada umumnya merupakan masalah berulang yang berbangkit selama lebih 22 tahun sejak Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dikuatkuasakan pemakaiannya pada 1.6.1985.

(b) **Kedua:** Jumlah masa yang diambil oleh JUPEM untuk membuat semakan dan kelulusan pelan-pelan strata di dua (2) peringkat seperti di bawah ini adalah selama 135 hari;

Peringkat 1:

Semakan dan pengesahan Pelan-Pelan Cadangan Strata – 55 hari. (Aktiviti No.2)

Peringkat 2:

Semakan dan kelulusan Pelan-Pelan Akui Strata – 80 hari. (Aktiviti No.9).

Ia merupakan 50% dari keseluruhan tempoh masa pemprosesan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata.

Jika terdapat banyak permohonan yang diterima untuk disemak pada satu-satu masa atau terdapatnya kerumitan yang tidak dijangka semasa semakan

dijalankan, maka kecenderungan berlakunya kelewatan pemrosesan yang melampaui batasan masa yang ditetapkan adalah tinggi.

Ulasan atau kelulusan JUPEM berkaitan dengan pelan-pelan strata ini amat penting kerana ia merupakan salah satu perkara mandatori daripada 11 perkara yang lain yang diambilkira di dalam pertimbangan semasa membuat keputusan ke atas sesuatu permohonan ataupun semasa pendaftaran hakmilik-hakmilik strata hendak dilaksanakan.

(c) **Ketiga:** Tempoh masa membuat keputusan oleh PTG selama 35 hari (Aktiviti No. 4);

Ketidakteraturan amalan pentadbiran di PTG-PTG Negeri turut menyumbang kepada berlakunya tempoh masa prosesan yang panjang. Walaupun Pengarah Tanah dan Galian Negeri diberi kuasa di bawah seksyen 9 dan 12 Akta Hakmilik Strata untuk meluluskan permohonan hakmilik strata yang 'tiada masalah' ('straight forward case'), terdapat PTG Negeri mengambil masa untuk menimbangkannya melalui Jawatankuasa Khas Strata (JKS) yang ditubuhkan. Mesyuarat berkala jawatankuasa ini juga tidak seragam; ada JKS yang bermesyuarat sebulan sekali dan ada pula yang bermesyuarat dua (2) bulan sekali. Amalan sedemikian ini dilihat turut memanjangkan tempoh masa membuat keputusan.

(d) **Keempat:** Tempoh masa menjelaskan bayaran kelulusan oleh pemohon (pemilik tanah/pemaju) selama 31 hari (Aktiviti No. 6);

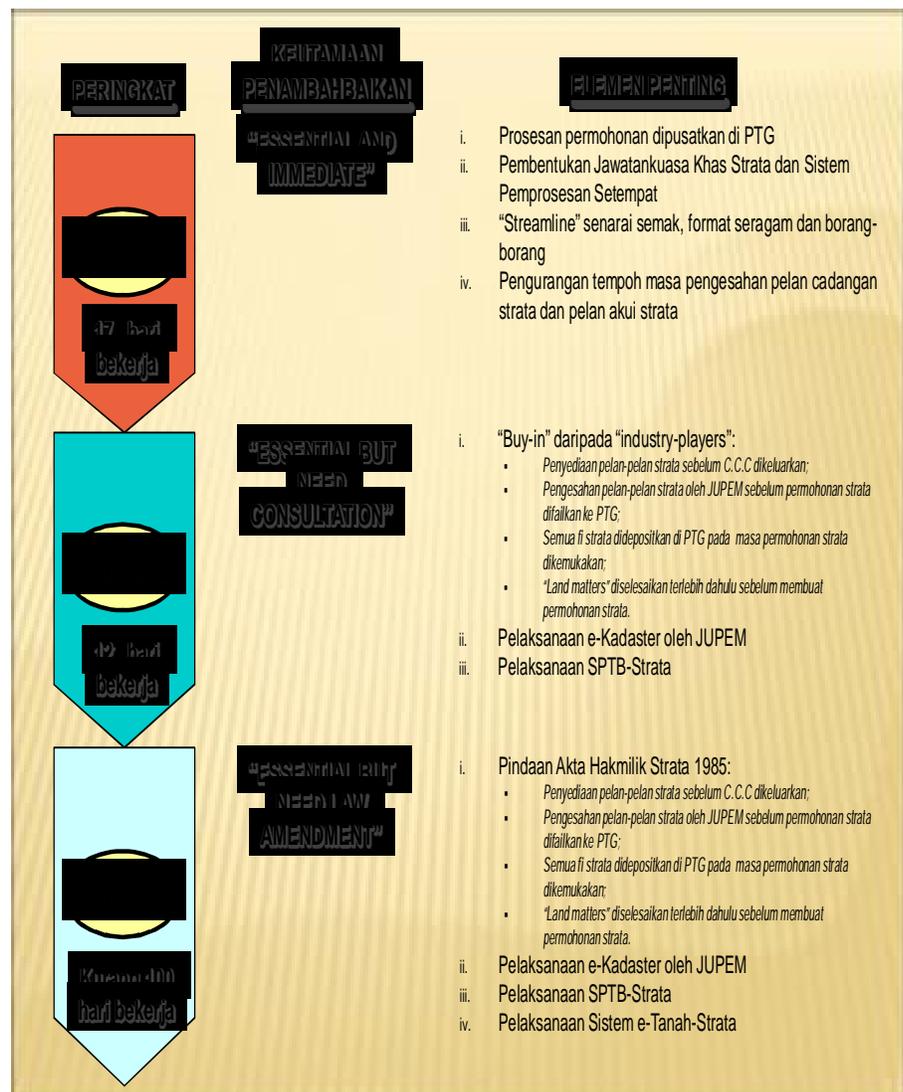
Tempoh masa bayaran kelulusan oleh pemohon (pemilik tanah/ pemaju) yang dibenarkan menurut seksyen 14A Akta Hakmilik Strata ialah sebulan (atau 31 hari). Pemohon juga dibenarkan di bawah undang-undang untuk memohon perlanjutan tempoh bayaran ini sehingga tidak melebihi satu (1) bulan untuk membuat bayaran berkenaan. Seringkali berlaku pemohon hanya akan membuat bayaran pada hari ke-29 atau ke-30. Sekiranya pemohon lambat menjelaskan

bayaran ini, maka tindakan yang seterusnya bagi proses penyediaan dan pengeluaran hakmilik strata tidak dapat dilakukan dengan sempurna.

Tahap-Tahap Penambahbaikkan

6. Inisiatif penambahbaikan yang dicadangkan adalah merupakan pakej perancangan berterusan (*continuous enhancement planning*) bagi mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata. Pakej penambahbaikan ini adalah merangkumi tiga (3) komponen berikut:

PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN



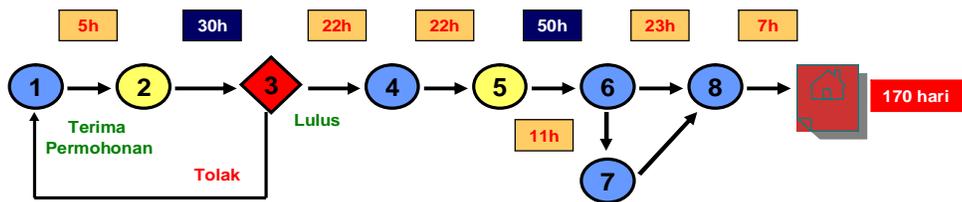
**PENAMBAHBAIKAN
TAHAP 1: "ESSENTIAL
AND IMMEDIATE"**

Langkah-Langkah Yang Perlu Diambil

7. Penambahbaikan Tahap 1 (Essential and Immediate) adalah memerlukan inisiatif PTG untuk melaksanakan langkah-langkah administratif yang berikut:
- i. Memusatkan pemprosesan permohonan strata di Pejabat PTG Negeri;
 - ii. Melaksanakan Sistem Pemprosesan Setempat (One-Stop Processing System) dengan cara:
 - Menubuhkan Jawatankuasa Khas Strata (JKS) seperti contoh berikut:

JAWATANKUASA KHAS STRATA		
Pengerusi	Ahli-Ahli Jawatankuasa	Urusetia
Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG)	<p><u>Ahli Tetap</u></p> <ol style="list-style-type: none"> i. Pentadbir Tanah Daerah ii. Pengarah Ukur Negeri iii. Pihak Berkuasa Tempatan (Bahagian Perancangan dan Pelan Bangunan) iv. Pesuruhjaya Bangunan (C.O.B) <p><u>Ahli Dijemput Hadir</u></p> <ol style="list-style-type: none"> i. Pemohon (Pemilik Tanah / Pemaju) ii. Jurukur Tanah Berlesen (JTb) iii. Persatuan Pemaju Perumahan (REHDA) iv. House Buyers Association (HBA) v. Persatuan Jurukur Tanah (PEJUTA) vi. Lain-lain 	Unit / Bahagian Hakmilik Strata, PTG Negeri.

- *Streamline* senarai semakan permohonan dan format seragam bagi tindakan susulan;
 - Mengadakan mesyuarat JKS secara berkala sekurang-kurangnya sekali sebulan;
 - Menjadikan JKS sebagai forum perundingan (*consultation*) bagi penyelesaian masalah awam berkaitan dengan hakmilik strata;
- iii. Mengamalkan *summary rejection* bagi permohonan-permohonan yang diterima tetapi tidak memnuhi atau tidak mematuhi atau bercanggah dengan mana-mana syarat kelulusan yang ditetapkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan Kaedah-Kaedah yang berkaitan dengannya;
- iv. Memendekkan tempoh masa yang diambil di pelbagai peringkat prosesan daripada 268 hari sekarang kepada 170 hari bekerja (*lihat Rajah 2*) iaitu:



Petunjuk:

1	Terima Permohonan oleh PTG	5 hari
2	Semak dan Ulasan dari JUPEM	30 hari
3	Keputusan PTG	22 hari
4	Bayaran Kelulusan Permohonan	22 hari
5	Kelulusan Pelan Akui (JUPEM) dan Pelan Hakmilik	50 hari

6	Pendaftaran Hakmilik Strata (PTG Negeri)	23 hari
7	Pendaftaran Hakmilik Strata (Pejabat Tanah dan Daerah)	11 hari
8	Pengeluaran Hakmilik Strata kepada pemohon (BORANG 5F)	7 hari
JUMLAH		170 hari

Rajah 2: Penambahbaikan Tahap I – 268 hari kepada 170 hari.

- Mengurangkan tempoh masa prosesan pengesahan pelan-pelan strata di dua (2) peringkat berikut:

Peringkat 1: Semakan dan pengesahan Pelan-Pelan Cadangan Strata – daripada 55 hari sekarang kepada 30 hari. (Aktiviti No.2)

Peringkat 2: Semakan dan kelulusan Pelan-Pelan Akui Strata – daripada 80 hari sekarang kepada 50 hari. (Aktiviti No.5)

- Bilangan hari bekerja (*working days*) dalam seminggu atau sebulan;
- Purata norma pemprosesan sedia ada, iaitu;

1 permohonan lengkap (purata 200 petak strata)
=
*1 Kerani (prosesan),
1 Kerani (pendaftaran); dan
1 Pendaftar Hakmilik.*

IV

PENAMBAHBAIKAN TAHAP 2: "ESSENTIAL BUT NEEDS CONSULTATION"

Langkah-Langkah Yang Perlu Diambil

8. Penambahbaikan Tahap 2 ini adalah kesinambungan pelaksanaan penambahbaikan Tahap 1. Cadangan Penambahbaikan Tahap 2 ini akan memerlukan langkah-langkah pelaksanaan administratif oleh PTG Negeri melalui Jawatankuasa Khas Strata untuk melaksanakan perundingan (consultation) dengan *'industry-players'* seperti REHDA (termasuk pemaju atau pemilik tanah yang berkenaan), PEJUTA (termasuk Jurukur Tanah Berlesen yang berkenaan), Persatuan Arkitek Malaysia (PAM) dan juga Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

9. Antara aspek-aspek perundingan yang boleh diberi pertimbangan ke arah mempercepatkan proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata termasuklah:
 - i. Membolehkan pemohon mengambil tindakan mengemukakan terus pelan-pelan cadangan strata kepada JUPEM sebaik sahaja sesuatu permohonan lengkap (Borang 1 atau Borang 1A) diterima di Kaunter Hakmilik Strata, Pejabat PTG;

 - ii. Membolehkan pemohon mengambil tindakan supaya Pelan-Pelan Cadangan Strata mula disediakan di peringkat G12 (Perakuan Berperingkat: Bangunan) di bawah Sistem Pengeluaran Perakuan Siap Dan Pematuhan (C.C.C.) seperti contoh ditunjukkan dalam Rajah 3 di bawah ini. Langkah ini akan

membenarkan pihak JUPEM membuat semakan pelan-pelan cadangan strata tersebut lebih awal sebelum permohonan lengkap dikemukakan ke PTG sebaik sahaja C.C.C. dikeluarkan.



Rajah 3:
Penyediaan Pelan-Pelan Cadangan Strata Oleh Jurukur Tanah Berlesen (JTB) Selepas Perakuan G12 C.C.C.

iii. Menggalakkan pemohon mengamalkan pendekatan *self-management* dalam menyelesaikan perkara-perkara tertentu di peringkat pra-permohonan seperti:

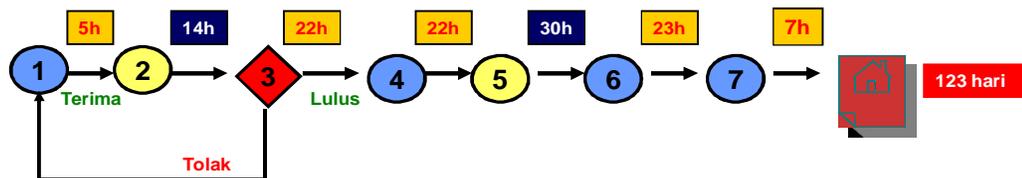
- Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih dipegang di bawah hakmilik sementara (QT) – pemohon dikehendaki menyelesaikan tukarganti hakmilik sementara (QT) tersebut kepada hakmilik tetap (FT) terlebih dahulu;
- Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih tertakluk kepada masalah 'land matters' (seperti pecah

sempadan tanah, serah balik dan bermilik semula, serah sebahagian tanah, penyatuan tanah dan lain-lain) yang belum selesai – pemohon dikehendaki menyelesaikan masalah 'land matters' tersebut terlebih dahulu;

- Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih tertakluk kepada gadaian atau lien – pemohon dikehendaki melepaskan gadaian atau lien itu terlebih dahulu;
- Jika binaan cucur atap, langkan atau kajang bagi bangunan skim strata itu terkeluar daripada sempadan lot di mana skim strata itu dibangunkan – pemohon dikehendaki memperolehi permit ruang bagi tiap-tiap binaan tersebut terlebih dahulu;
- Jika bangunan skim strata itu adalah bangunan kos rendah – pemohon dikehendaki memperolehi Perakuan Klasifikasi Bangunan Kos Rendah terlebih dahulu;
- Jika bangunan skim strata itu masih tertakluk kepada T.C.F. – pemohon dikehendaki memperolehi C.F.O terlebih dahulu;
- Bayaran kelulusan permohonan strata dijelaskan oleh pemohon dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat kelulusan disampaikan;
- Lain-lain perkara yang ditetapkan oleh PTG Negeri bagi tujuan memperkemaskan sistem penyampaian prosesan hakmilik strata.

iv. Memendekkan tempoh masa yang diambil di pelbagai peringkat prosesan daripada **170 hari** pada Tahap 1 kepada **123 hari** (*lihat Rajah 4*) iaitu termasuklah Mengurangkan tempoh masa prosesan yang diambil di dua (2) peringkat berikut:

- Peringkat 1: Semakan dan pengesahan Pelan-Pelan Cadangan Strata – daripada 30 hari pada Tahap I kepada 14 hari. (Aktiviti No.2)
- Peringkat 2: Semakan dan kelulusan Pelan-Pelan Akui Strata – daripada 50 hari pada Tahap I kepada 30 hari. (Aktiviti No.5).



Petunjuk:

1	Terima Permohonan	5 hari	5	Kelulusan Pelan Akui (JUPEM) dan Pelan Hakmilik	30 hari
2	Semak dan Ulasan dari JUPEM	14 hari	6	Pendaftaran Hakmilik Strata	23 hari
3	Keputusan PTG	22 hari	7	Pengeluaran Hakmilik Strata	7 hari
4	Bayaran Kelulusan Permohonan	22 hari	JUMLAH		123 hari

Rajah 4:
Penambahbaikan Tahap 2 – 170 hari kepada 123 hari

V

PENAMBAHBAIKAN TAHAP 3: "ESSENTIAL BUT NEEDS LAW AMENDMENT"

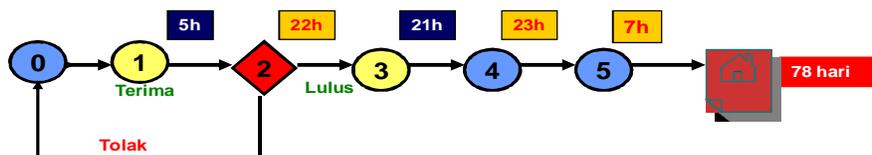
Langkah-Langkah Yang Perlu Diambil

10. Penambahbaikan Tahap 3 ini adalah kesinambungan pelaksanaan penambahbaikan Tahap 1 dan Tahap 2 Cadangan Penambahbaikan Tahap 3 ini akan menghendaki langkah-langkah pelaksanaan pindaan Akta Hakmilik Strata seperti berikut:

- i. Keperluan untuk meminda seksyen 8, 9, 10, 10A, 10B, 11, 12, dan 13 AHS bagi membolehkan pelan-pelan cadangan strata hendaklah diperakui teratur terlebih dahulu sebelum permohonan melalui Borang 1 atau Borang 1A dikemukakan ke PTG;
- ii. Keperluan untuk memansuhkan seksyen 14A AHS bagi mewajibkan pemohon menandatangani bayaran permohonan, bayaran upah ukur, bayaran penyediaan pelan hakmilik dan bayaran pendaftaran hakmilik apabila permohonan strata melalui Borang 1 atau Borang 1A dikemukakan di PTG; dan
- iii. Keperluan untuk meminda seksyen 8, 9, 10, 10A, 10B, 11, 12, dan 13 AHS bagi mewajibkan pemohon menyelesaikan terlebih dahulu perkara-perkara yang tiada kaitan dengan aliran kerja proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata sebelum permohonan melalui Borang 1 atau Borang 1A dikemukakan ke PTG;

- iv. Keperluan untuk meminda Jadual Pertama (Borang-Borang Statutori Hakmilik Strata) dan Jadual Kelima (SPTB-Strata) AHS bagi tujuan menyeragamkan ciri-ciri utama hakmilik strata, mempercepatkan proses kerja pendaftaran hakmilik strata serta memberi nilai tambah kepada integriti dan *indefeasibility of strata titles*;
- v. Keperluan untuk memperkenalkan Jadual Keenam (Baru) bagi pelaksanaan sistem elektronik pendaftaran hakmilik strata seiring dengan pemakaian *digital cadastral database* (Sistem e-Kadaster) dan Jadual Keenambelas (Sistem Elektronik Pentadbiran Tanah) Kanun Tanah Negara 1965 pada masa akan datang.

11. Pindaan AHS yang dicadangkan ini dijangka akan memendekkan tempoh masa yang diambil di pelbagai peringkat prosesan daripada **170 hari pada Tahap 1 dan 123 hari pada Tahap 2 kepada kurang daripada 100 hari** (lihat Rajah 5), iaitu:



Petunjuk:

0	Pra-Permohonan: (pelan strata telah diperakui teratur oleh JUPEM)	0 hari	3	Kelulusan Pelan Akui (JUPEM) dan Penyediaan Pelan-Pelan Hakmilik	21 hari
1	Terima Permohonan: [Redacted]	5 hari	4	Pendaftaran Hakmilik Strata (1 permohonan@200 petak = [Redacted] 1 Persekitaran@200 petak = [Redacted] 1 Pendaftaran)	23 hari
2	Keputusan PTG	22 hari	5	Pengeluaran Hakmilik Strata	7 hari
				JUMLAH	78 hari

Rajah 5:
Penambahbaikan Tahap 3 – Kurang daripada 100 hari

- i.* Pemohon akan dikehendaki mengambil tindakan-tindakan berikut di peringkat pra-permohonan:
 - memastikan pelan-pelan cadangan strata telah diperakui teratur oleh JUPEM; dan
 - menyelesaikan *land matters* dan *encumbrances* berkaitan dengan hakmilik tanah.
- ii.* Komitmen Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) untuk melaksanakan pelan-pelan strata digital di bawah operasi sistem e-Kadaster dan seterusnya memendekkan tempoh masa prosesan bagi semakan dan kelulusan Pelan-Pelan Akui Strata – daripada 50 hari pada Tahap I dan 30 hari pada Tahap II kepada 21 hari. (Aktiviti No.3)
- iii.* Bilangan hari bekerja (*working days*) dalam seminggu atau sebulan;
- iv.* Pelaksanaan integrasi Sistem e-Tanah dan Sistem e-Kadaster.

VI

PENUTUP

Konsep penambahbaikan yang disarankan di dalam Panduan ini adalah berorientasikan pendekatan dan amalan "Sistem Pemprosesan Setempat" atau "*One Stop Processing System*". Pendekatan ini tidaklah bercanggah dengan kehendak undang-undang kerana menurut seksyen 12 (3) (c) Kanun Tanah Negara, yang mana PTG mempunyai segala kuasa Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik Tanah untuk menerima, memproses dan seterusnya meluluskan permohonan hakmilik strata. Dengan demikian, adalah teratur bagi sesuatu permohonan hakmilik strata diterima oleh PTG (walaupun menurut seksyen 10 Akta 318, permohonan dikehendaki dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Daerah). Dalam hubungan ini, PTG menerima permohonan untuk hakmilik strata adalah bertindak selaku Pentadbir Tanah.

Panduan ini disediakan sebagai maklumat asas secara administratif bagi membantu pemahaman dan tindakan susulan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), Pendaftar dan Pentadbir Tanah berhubung dengan pelaksanaan penambahbaikan proses kerja pengeluaran hakmilik strata.

Sekiranya terdapat masalah atau perkara berbangkit dalam melaksanakan penambahbaikan menurut Panduan ini, Pentadbiran Tanah Negeri bolehlah memajukan apa-apa cadangan penyelesaian mengenainya ke Jabatan ini untuk diteliti atau disesuaikan pelaksanaannya ke arah memantapkan lagi sistem penyampaian pengurusan hakmilik strata.

VII

PENGHARGAAN

Jabatan ini ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Unit Pemodenan Tadbiran dan Perancangan Pengurusan Malaysia, Jabatan Perdana Menteri (MAMPU) kerana bertindak sebagai urusetia dan perantara agensi kerajaan dan pentadbiran tanah semasa kajian penambahbaikan ini dijalankan. Sekalung penghargaan juga ingin dirakamkan kepada Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Pejabat Tanah dan Galian Selangor, Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan lain-lain agensi berkaitan di atas sumbangan yang telah diberikan bagi penerbitan Panduan ini. Kerjasama yang diberikan oleh agensi-agensi ini telah memungkinkan Panduan ini dikeluarkan sebagai asas tindakan kepada pentadbiran tanah dalam melaksanakan penambahbaikan proses kerja permohonan dan pengeluaran hakmilik strata.

VIII

***"YOUR CONTACT
POINT"***

Jabatan Ukur dan Pemetaan
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur / Putrajaya
Tingkat 3, Wisma JUPEM
Jalan Semarak
50578 Kuala Lumpur
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Tel: 03-26170800
Faks: 03-26938740

Jabatan Ukur dan Pemetaan Selangor
Tingkat 17, Plaza Masalam
No.2 Jalan Tengku Ampuan Zabedah E-9/A
40100 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan

Tel: 03-55144000 ext 26
Faks: 03-55132614

Jabatan Ukur dan Pemetaan Johor
Tingkat 7, Blok A, Wisma Persekutuan
Jalan Air Molek
80000 Johor Bahru
Johor Darul Takzim

Tel: 07-2231244
Faks: 07-2238535

Jabatan Ukur dan Pemetaan Melaka
Jalan Taming Sari
75578 Melaka
Melaka

Tel: 06-2822844
Faks: 06-2847319

Jabatan Ukur dan Pemetaan Perlis
Tingkat 6 Bangunan Persekutuan Kangar
Persiaran Jubli Emas
01000 Kangar
Perlis

Tel: 04-9772128
Fax: 04-9772131

Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri
Sembilan
Tingkat 7 & 8, Wisma Persekutuan
Jalan Dato` Abdul Kadir
70000 Seremban
Negeri Sembilan Darul Khusus

Tel: 06-7623882
Faks: 06-7620158

Jabatan Ukur dan Pemetaan Perak
Jalan Dato` Seri Ahmad Said
Greentown
30450 Ipoh
Perak Darul Ridzuan

Tel: 05-2417181
Faks: 05-2417151

Jabatan Ukur dan Pemetaan Pulau Pinang
Tingkat 39, KOMTAR
10000 Pulau Pinang
Pulau Pinang

Tel: 04-2611762/ 2611773
Faks: 04-2635884

Jabatan Ukur dan Pemetaan Kedah
1187 Jalan Raya
09000 Kulim
Kedah Darul Aman

Tel: 04-4906166
Faks: 04-4904223

Jabatan Ukur dan Pemetaan Kelantan
Jalan Hospital
15000 Kota Bharu
Kelantan Darul Naim

Tel: 09-7481470 / 7481588
Faks: 09-7443923

Jabatan Ukur dan Pemetaan Terengganu
Tingkat 7 Wisma Persekutuan
Jalan Sultan Ismail
20578 Kuala Terengganu
Terengganu Darul Iman

Tel: 09-6221144
Faks: 09-6237188

Jabatan Ukur dan Pemetaan Sabah
Blok B, Tingkat 3, Bangunan KWSP
Jalan Karamuning
88000 Kota Kinabalu
Sabah

Tel: 088-212835/212836
Faks: 088-231243

Jabatan Ukur Dan Pemetaan Wilayah
Persekutuan Labuan
Peti Surat 86
Tingkat 7, Blok 4
Kompleks Ujana Kewangan
87008 W.P Labuan

Tel: 087-412068 / 413068
Faks: 087-417401

REHDA Cawangan Wilayah Persekutuan
(KL)
[Persatuan Pemaju Hartanah & Perumahan
Malaysia Cawangan Wilayah Persekutuan
(KL)]
No. 50G-3, 50H-3, 50I-3, Kelana Mall
Jalan SS 6/14, Kelana Jaya
47301 Petaling Jaya
Selangor Darul Ehsan

Tel: 603 – 7803 2978
Faks: 603 – 7803 5285 / 7805 1206

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Selangor
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Tingkat 4, Bangunan Sultan Salahuddin
Abdul Aziz Shah
40576 Shah Alam
Selangor Darul Ehsan

Tel: 03-55447417
Faks: 03-55102658

Jabatan Ukur dan Pemetaan Pahang
Jalan Tengku Muhammad
25050 Kuantan
Pahang Darul Makmur

Tel: 09-5668511/ 5668533
Faks: 09-5668503

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Melaka
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Bangunan Wisma Negeri
Jalan Wisma Negeri, Kompleks MITC
75450 Ayer Keroh
Melaka

Tel: 06-2326191
Faks: 06-2325802

Jabatan Ukur Dan Pemetaan Sarawak
Tingkat 7 Bangunan Sultan Iskandar
Jalan Simpang Tiga
93578 Kuching
Sarawak

Tel: 6082-420795 / 420763
Faks: 6082-245420

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Perak
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Bangunan Sri Perak
Jalan Panglima Bukit Gantang Wahab
30000 Ipoh
Perak Darul Ridzuan

Tel: 05-2531957
Faks: 05-2434451

Presiden
Persatuan Juruukur Tanah Bertauliah
Malaysia (PEJUTA)
2736A, Jalan Permata 4
Taman Permata, Ulu Kelang
53300 Kuala Lumpur
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Tel: 03-41088540
Faks: 03-41071140

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Kedah
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Wisma Negeri, 05576 Alor Setar
Kedah Darul Aman

Tel: 04-7322644
Faks: 04-7322432

Pengarah Tanah dan Galian Wilayah
Persekutuan Kuala Lumpur
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Tingkat G-4, Rumah Persekutuan
Jalan Sultan Hishamuddin
50678 Kuala Lumpur
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Tel: 03-26932003
Faks: 03-26932324

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Kelantan
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Blok 3, Tingkat Bawah, Kota Darul
Naim
15503 Kota Bahru
Kelantan Darul Naim

Tel: 09-7481957
Faks: 09-7474292

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Johor
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Peti Surat 718, Bangunan Sultan
Ibrahim
80000 Johor Bahru
Johor Darul Takzim

Tel: 07-2243366
Faks: 07-2238464

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Pahang
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Tingkat 2 dan 3, Komplek Tun Razak
Bandar Indera Mahkota
25200 Kuantan
Pahang Darul Makmur

Tel: 09-5722140
Faks: 09-5733820

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Sembilan
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Tingkat 4, Blok A, Wisma Negeri
No. Beg Berkunci 39, Jalan Dato' Abdul
Kadir
70990 Seremban
Negeri Sembilan Darul Khusus

Tel: 06-7613939
Faks: 06-7642297

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Pulau Pinang
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Tingkat 21-22, Bangunan KOMTAR
10000 Jalan Penang
Pulau Pinang

Tel: 04-6505211 / 5216
Faks: 04-2619588 / 9915

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Perlis
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Jalan Penjara
01000 Kangar
Perlis

Tel: 04-7965501 / 502 / 503 / 504
Faks: 04-7963773

Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Terengganu
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Unit 27.05, Kuala Terengganu Business
Center (KTBC)
Jalan Sultan Mohamad
21100 Kuala Terengganu
Terengganu Darul Iman

Tel: 09-6223099
Faks: 09-6241791

Pentadbir Tanah Putrajaya
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Wilayah Persekutuan Putrajaya
d/a Perbadanan Putrajaya
Aras1, Bolk D, Presint 3
62675 Putrajaya
Wilayah Persekutuan Putrajaya

Tel: 03-88877578
Faks: 03-88875029

IX

LAMPIRAN- LAMPIRAN

- A. 'Checklist' Permohonan Hakmilik Strata
- B. Contoh Format Memo Perhubungan Bagi Endorsan Memorial Permohonan Strata
- C. Checklist Pelan-Pelan Cadangan Strata menurut Pekeliling KPUP Bil. 3 Tahun 2007
- D. Contoh Format Surat Rujukan PTG Kepada JUPEM
- E. Contoh Format Surat Rujukan JUPEM Kepada PTG
- F. Contoh Format Surat Rujukan PTG Kepada Pemohon
- G. Contoh Format Kertas Perakuan Permohonan Strata
- H. Contoh Format Surat Kelulusan Permohonan Strata
- I. Contoh Borang 5F – Notis Pengambilan Hakmilik Strata

LAMPIRAN A

[*Checklist* Permohonan Hakmilik Strata]

CHECKLIST

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN (STRATA)

<u>BIL</u>	<u>DOKUMEN</u>	<u>TANPAKAN (✓)</u>	<u>CATATAN</u>
1.	4 SALINAN Borang 1	<input type="checkbox"/>	-----
2.	Bayaran proses (RM300/RM10 per petak @ blok sementara, mengikut mana lebih besar)	<input type="checkbox"/>	-----
3.	4 salinan Pelan Lokasi	<input type="checkbox"/>	-----
4.	4 salinan Pelan Tingkat	<input type="checkbox"/>	-----
5.	Jadual petak / petak aksesori, unit syer & formula unit syer	<input type="checkbox"/>	-----
6.	Perakuan jurukur tanah	<input type="checkbox"/>	-----
7.	Perakuan arkitek berdaftar	<input type="checkbox"/>	-----
8.	Keizinan bertulis - pemegang gadaian / pajakan / lien	<input type="checkbox"/>	-----
9.	Surat hakmilik tanah (asal) (DHK)	<input type="checkbox"/>	-----
10.	Resit cukai tanah (semasa)	<input type="checkbox"/>	-----
11.	2 salinan pelan bangunan	<input type="checkbox"/>	-----
12.	1 salinan Sijil Layak Menduduki Bangunan (TCF/CF)	<input type="checkbox"/>	-----
13.	3 salinan Borang Permohonan Permit Ruang Udara (jika berkaitan)	<input type="checkbox"/>	-----
14.	3 salinan Borang G (jika bangunan kos rendah)	<input type="checkbox"/>	-----
15.	1 salinan Perintah Pembangunan / kelulusan perancangan yang telah diperolehi	<input type="checkbox"/>	-----
16.	1 salinan sah hakmilik DHD	<input type="checkbox"/>	-----

- | | | | |
|-----|--|----------------------|-------|
| 17. | 2 salinan Pelan Akui (jika hakmilik tanah adalah hakmilik sementara) | <input type="text"/> | ----- |
| 18. | Resit bayaran ukur | <input type="text"/> | ----- |
| 19. | Salinan buku kerja luar | <input type="text"/> | ----- |
| 20. | 4 keping gambar bangunan (saiz poskad) | <input type="text"/> | ----- |
| 21. | Salinan Memorandum Of Article dan Borang 24 & 49 (jika berkaitan) | <input type="text"/> | ----- |

LAMPIRAN B

[Contoh Memo Perhubungan Bagi
Endorsan Memorial Permohonan]

**Contoh Arahan Bagi Endorsan Memorial Permohonan Strata
(Permohonan Untuk Memecah Bahagi Bangunan/Tanah)**

No. Rujukan PTG

Tarikh

*Pendaftar Hakmilik Tanah/

Pentadbir Tanah

Tuan,

Permohonan Untuk:-

**Permohonan Memecah Bahagi Bangunan Ke Atas *Geran/Pajakan Negeri/Geran
*Mukim/Pajakan Mukim _____ Lot _____*Mukim/Bandar/Pekan _____.**

Merujuk perkara di atas, sila buat catatan dalam Daftar Hakmilik (DHDK)/Pelan-Pelan bagi permohonan tersebut yang telah diterima pada _____.

Sekian, terima kasih.

Saya yang menurut perintah,

t.t

(MOHAMAD KUDIN BIN KUDUS)

Penolong Pengarah (Strata)

Pejabat Tanah dan Galian

Negeri

*Potong mana tidak berkenaan.

LAMPIRAN C

[*Checklist* Pelan-Pelan Cadangan Strata]

**BORANG PENGHANTARAN PELAN STRATA
(PERINGKAT 1)**

Pengarah
Ukur

Tuan,

Rujukan

JTB :

Rujukan LJT :

No. Lot : Mukim/Bandar/Seksyen Daerah

Bersama-sama ini disertakan dokumen-dokumen berikut untuk tindakan tuan:

Bil.	Perkara	Ada/Tiada (v atau -)
(i)	Borang 1 atau 1A (AHS 1985) beserta senarai jadual petak atau petak tanah dan petak aksesori.	
(ii)	Pelan Strata termasuk pelan tandaan.	
(iii)	Pelan bangunan yang diluluskan.	
(iv)	Sijil arkitek/jurutera profesional yang berdaftar	
(v)	Salinan hakmilik kekal atau salinan hakmilik sementara bersama salinan/nombor PA	
(vi)	Permit ruang udara atau salinan surat permohonan permit ruang udara (jika berkenaan)	
(vii)	Borang LJT 12	
(viii)	Sijil Akuan LJT	
(ix)	Salinan buku kerjalar atau data kerjalar berdigit mengikut format JUPEM ASCII	
(x)	Perkiraan unit syer bagi petak atau petak tanah dan petak aksesori	
(xi)	Salinan surat perjanjian jual beli (jika perlu)	

Salinan asal dokumen di atas telah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah pada _____

Saya ingin menarik perhatian tuan kepada perkara-perkara berikut untuk pertimbangan.

(Diisikan jika perlu)

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Saya mengesahkan serta bertanggungjawab bahawa:

- ◆ Semua dokumen yang dikemukakan di atas adalah teratur, lengkap dan memenuhi kehendak Akta Hakmilik Strata 1985
- ◆ Lot tapak skim telah diukur semula dan semua sempadan telah ditandakan
- ◆ Perkiraan unit syer telah dipersetujui oleh pemaju

(Nama dan Tandatangan Juruukur Tanah Berlesen)

**SENARAI SEMAKAN AWAL (PERINGKAT 1)
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA**

NO. FAIL UKUR:

I	SEMAKAN SALINAN DOKUMEN	ADA/ TIADA (√ / X)	TERATUR/ TIDAK (√ / X)	CATATAN
1.	Borang 1 atau 1A & Jadual Senarai Petak atau Petak Tanah Jumlah petak atau petak tanah dan petak aksesori yang dinyatakan di Borang 1 atau 1A, Jadual Senarai Petak atau Petak Tanah dan Pelan Strata adalah sama	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Pelan strata termasuk pelan tandaan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	2.1 Pelan Lokasi ♦Sijil di pelan tapak bina menepati Sek. 9 (1)(a)(i) dan 9(2)(a) AHS 1985 dan telah disahkan oleh juruukur tanah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	♦ Sijil di pelan keratan tegak bangunan menepati Sek. 10(1)(b)(i) AHS 1985 dan telah disahkan oleh juruukur tanah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	2.2 Sijil di pelan lantai menepati Sek. 10(1)(b) AHS 1985 dan telah disahkan oleh juruukur tanah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	2.3 Sijil di pelan tandaan menepati Sek. 10(b)(i) AHS 1985 dan telah disahkan oleh juruukur tanah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.	1 set Pelan Bangunan / Pelan Bangunan Pindaan (jika berkaitan) yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Sijil Perakuan oleh Arkitek Berdaftar/Jurutera Profesional sebagaimana Sek. 9(1)(b) atau oleh Arkitek Profesional/juruukur tanah sebagaimana Sek. 10(6A)(a) AHS 1985	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
5.	Hakmilik Kekal atau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	Hakmilik Sementara beserta salinan/nombor PA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Permit Ruang Udara (jika berkaitan)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

7.	Borang LJT 12	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Sijil Akuan LJT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
9.	Buku Kerjalar			
	◆ Ukuran semula lot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Ukuran ofset bangunan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Ukuran tegak bangunan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Ukuran lantai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Ukuran petak tanah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

I	SEMAKAN BANGUNAN	TERATUR / TIDAK (√/X)	
1.	Bangunan mempunyai dua tingkat atau lebih, jika terdapat bangunan satu tingkat ia hendaklah dalam skim yang sama	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Keseluruhan bangunan atau petak tanah di dalam lot	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Jalan masuk ke petak tidak melintasi petak lain dan jalan dalaman tidak melintasi harta bersama	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Laluan yang terdapat di bangunan sama seperti yang ditunjukkan pada Pelan Strata dan Pelan Bangunan	<input type="checkbox"/>	_____
5.	Petak bertingkat mempunyai laluan dalaman	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Harta bersama yang terdapat di bangunan ditunjukkan pada Pelan Cadangan Strata	<input type="checkbox"/>	_____
7.	Tingkat 1 pada bangunan sama seperti di Pelan Strata	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Terdapat bangunan pada setiap petak tanah dan tidak melebihi 4 tingkat	<input type="checkbox"/>	_____

Tandatangan Pegawai: _____

Nama: ()

Tarikh:

**SENARAI SEMAKAN LANJUT (PERINGKAT 1)
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA**

NO. FAIL UKUR:

BIL.	PERKARA	YA/TIDAK (√ / X)	CATATAN
1	Skala ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
2	Harta Bersama diwarnakan kuning	<input type="checkbox"/>	_____
3	Maklumat Harta Bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
4	Dimensi sempadan petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
5	Nombor petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
6	Keluasan petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
7	Semua tajuk pelan lantai dan petunjuk utara ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____

Tandatangan pegawai _____

Nama ()

Tarikh:

**SENARAI SEMAKAN AWAL PELAN AKUI STRATA
(PERINGKAT II)**

NO. FAIL UKUR: _____
NO. FAIL PTD/PTG: _____

BIL.	PERKARA	YA/ TIDAK (√ / X)	CATATAN
1	Surat kelulusan PTG	<input type="checkbox"/>	_____
2	Bayaran menyemak permohonan strata dan penyediaan hakmilik telah dijelaskan	<input type="checkbox"/>	_____
3	Borang LJT 12 dan Sijil Akuan teratur (jika ada perubahan)	<input type="checkbox"/>	_____
4	Data berdigit (ukuran semula lot) teratur	<input type="checkbox"/>	_____
5	Pelan Akui Strata		
	◆ Tajuk pada pelan tapak bina, pelan keratan tegak, pelan lantai dan pelan petak tanah mengikut peraturan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Nota kaki termasuk no. PA(B) disediakan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Sijil Perakuan juruukur tanah ditandatangani	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Pelan tapak bina dilengkapi dengan maklumat nombor lot, lot-lot bersebelahan serta kedudukan dan nombor pengenalan bagi bangunan dan blok sementara	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Pelan petak tanah dilengkapi dengan nombor petak tanah dan ofset bangunan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Nombor tingkat dan nombor menara pada pelan keratan tegak ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Ketinggian tingkat ditunjukkan kepada hampir 0.1m	<input type="checkbox"/>	_____

◆ Petak atau petak tanah dan petak aksesori dinomborkan mengikut siri yang betul



Tandatangan Pegawai _____

Nama ()

Tarikh:

**SENARAI SEMAKAN LANJUT PELAN AKUI STRATA
(PERINGKAT II)**

NO. FAIL UKUR: _____

NO. FAIL PTD/PTG: _____

BIL.	PERKARA	YA/ TIDAK (√ / X)	CATATAN
1.	Pelan Lantai menunjukkan:		
	◆ Petak dan petak aksesori bagi setiap tingkat	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Setiap petak adalah sama dengan pelan lantai yang diluluskan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Dimensi sempadan setiap petak dan petak aksesori (kepada 0.1m terhampir), nombor petak dan nilai keluasan (kepada m. persegi terhampir)	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Maklumat harta bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Jadual Strata (jika berkaitan) disediakan	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Pelan petak tanah menunjukkan:		
	◆ Dimensi sempadan setiap petak tanah, nombor petak tanah dan nilai keluasan (kepada m. persegi terhampir)	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Maklumat-maklumat lain:		
	◆ Nombor PA Strata dan nombor skim strata dicatatkan di atas PA lot tapak skim berkenaan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ Daftar skim strata, daftar lot, daftar buku kerjeluar dan peta kadaster dikemaskinikan	<input type="checkbox"/>	_____
4.	PA baru bagi ukuran semula lot (jika berkaitan) disemak dan diluluskan	<input type="checkbox"/>	_____

Tandatangan Pegawai

Nama ()

Tarikh:

LAMPIRAN D

[Contoh Surat Rujukan PTG ke JUPEM]

**Contoh Surat Daripada PTG Negeri Kepada JUPEM Negeri Bagi Pengesahan Pelan-
Pelan Cadangan Strata**

No. Fail Rujukan PTG

Tarikh

Alamat JUPEM Negeri

Tuan,

**PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN KE ATAS
*GERAN/PAJAKAN NEGERI/GERAN MUKIM/PAJAKAN MUKIM _____
LOT _____*BANDAR/PEKAN/MUKIM _____**

Saya adalah diarah merujuk kepada perkara tersebut di atas, dan memaklumkan bahawa Jabatan ini telah menerima permohonan untuk memecah bahagi bangunan seperti berikut :

Nama Pemohon :
No. Hakmilik :
Mukim/Bandar/Pekan :
Bilangan Petak :
Jenis Bangunan :
Lokasi :

2. Dikemukakan dokumen-dokumen berikut untuk semakan dan pengesahan tuan menurut Seksyen 10 (9) Akta Hakmilik Strata 1985:

- 2.1 1 set Borang 1 bersama jadual senarai petak
- 2.2 4 set pelan cadangan strata
- 2.3 1 set pelan bangunan yang telah diluluskan
- 2.4 1 salinan sijil perakuan menduduki bangunan
- 2.5 Surat pengesahan arkitek

- 2.6 Satu salinan hakmilik yang diakui sah
- 2.7 1 salinan Sijil Akuan Lembaga Jurukur Tanah
- 2.8 Buku kerjalar

3. Sila akui penerimaan dokumen-dokumen di atas dengan mengembalikan semula Lampiran 'A' ke Jabatan ini. Sukacita juga dapat tuan menetapkan bayaran ukur dan pelan hakmilik bagi permohonan di atas mengikut Seksyen 10 (9) (b) dan (c) Akta Hakmilik Strata 1985 yang perlu dipungut.

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

t.t

(MOHAMAD KUDIN BIN KUDUS)

Penolong Pengarah (Strata)
Pejabat Tanah dan Galian
Negeri

*Potong mana tidak berkenaan.

Contoh Surat Daripada PTG Negeri Kepada JUPEM Negeri Untuk Memaklumkan Kelulusan Permohonan Strata dan Bayaran Berkaitan Telah Dijelaskan Oleh Pemohon

No. Fail Rujukan JUPEM Negeri

No. Fail Rujukan PTG

Tarikh

Alamat JUPEM Negeri

Tuan,

**PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN KE ATAS
*GERAN/PAJAKAN NEGERI/GERAN MUKIM/ PAJAKAN MUKIM _____
LOT _____ *MUKIM/BANDAR/PEKAN_____**

Saya adalah diarah merujuk kepada surat Jabatan ini bertarikh _____ berhubung dengan kelulusan permohonan tersebut di atas dan memaklumkan bahawa bayaran-bayaran yang ditetapkan di dalam surat tersebut telah dijelaskan oleh pemohon pada _____ melalui Resit **No.**_____

2. Bersama-sama ini disertakan 1 set Borang 1 dan 1 set pelan permohonan strata yang telah diluluskan untuk tindakan tuan sewajarnya. Diharap tuan dapat mengemukakan ke Jabatan ini perkara-perkara berikut :

- i. Jumlah Salinan Hakmilik Strata (Borang 4)
- ii. 2 Set Pelan Akui Strata

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

t.t.

(MOHAMAD KUDIN BIN KUDUS)

Penolong Pengarah (Strata)

Pejabat Tanah dan Galian

Negeri

*Potong mana tidak berkenaan.

LAMPIRAN E

[Contoh Surat Rujukan JUPEM Ke PTG]

Contoh Surat Daripada JUPEM Negeri Kepada PTG Negeri Bagi Menyerahkan Pelan Cadangan Strata Yang Telah Diluluskan

No. Fail Rujukan PTG

No. Fail Rujukan JUPEM Negeri

Tarikh

Alamat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri

Tuan,

**PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN KE ATAS
*GERAN/PAJAKAN NEGERI/GERAN MUKIM/PAJAKAN MUKIM _____
LOT _____ *BANDAR/PEKAN/MUKIM_____**

Adalah saya dengan hormatnya merujuk kepada surat tuan bertarikh _____ dalam siri yang sama.

2. Jabatan ini telah menyemak permohonan tersebut seperti yang dikehendaki di dalam Akta Hakmilik Strata 1985 Sek. 10 (9) dan setakat yang telah diperiksa adalah didapati **TERATUR**.

3. Upah ukur menyemak kerja tersebut yang perlu dikutip ialah RM_____

4. Dikembalikan bersama ini **3 Set Pelan Cadangan Strata** untuk tindakan tuan selanjutnya.

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

t.t.

(MOHAMAD AIZAT BIN AZIZ)
Pengarah Ukur dan Pemetaan
Negeri

*Potong mana tidak berkenaan.

LAMPIRAN F

[Contoh Surat Pertanyaan PTG Kepada Pemohon]

Contoh Surat Pertanyaan Daripada PTG Negeri Kepada Pemohon

No. Fail Rujukan PTG

Tarikh

Alamat Pemohon

Tuan,

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN DAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA KE ATAS TANAH *GERAN/PAJAKAN NEGERI/GERAN MUKIM/PAJAKAN MUKIM _____ LOT _____ *BANDAR/PEKAN/MUKIM_____

Adalah saya dengan segala hormatnya menarik perhatian tuan mengenai perkara tersebut di atas dan memaklumkan bahawa tuan diberi tempoh 2 minggu dari tarikh surat ini disampaikan untuk mengambil tindakan-tindakan berikut:

- (i) *mengemukakan **Sijil Perakuan Menduduki Bangunan (CFO)** bagi menggantikan **Sijil Perakuan Menduduki Bangunan Sementara (TCFO) No. _____ bertarikh _____**
- (ii) *melepaskan gadaian No. Perserahan _____ bertarikh _____
- (iii) *mengemukakan maklumat lengkap mengenai kesaksamaan unit syer petak-petak strata
- (iv) Lain-lain (nyatakan):

.....
.....
.....

2. Jika sekiranya pihak tuan gagal mengambil tindakan dalam tempoh yang ditetapkan maka permohonan tuan akan terbatal dengan sendirinya dan **DITOLAK.**

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

T.T

(MOHAMAD KUDIN BIN KUDUS)
Ketua Penolong Pengarah (Strata)
Pejabat Tanah dan Galian
Negeri

*Potong mana tidak berkenaan.

LAMPIRAN G

[Format Seragam Kertas Perakuan
Permohonan]

[SULIT]

(Nyatakan No. Fail Di Sini)

CONTOH

KERTAS MESYUARAT JAWATANKUASA KHAS STRATA

Negeri:

Bil. Kertas : / /2008
Rujukan :
Bil.Salinan :

Permohonan Daripada Syarikat Arabella Sdn. Bhd Untuk:

- i) **Memecah Bahagi Bangunan Di Bawah Seksyen 9 Dan 10 Akta Hakmilik Strata 1985 Ke Atas Tanah Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata.**

1. **TUJUAN KERTAS:**

- 1.1 Untuk mendapatkan pertimbangan Pengarah Tanah dan Galian Negeri melalui Jawatankuasa Khas Strata supaya permohonan memecah bahagi bangunan dan pengeluaran hakmilik strata ke atas tanah **Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur** diluluskan mengikut syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Seksyen 9 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

2. **LATAR BELAKANG:**

2.1 **Butir-Butir Tanah:**

Bil	Perkara	Keterangan
2.1.1	Pemilik Tanah Berdaftar	Syarikat Arabella Sdn. Bhd. Ahli Lembaga Pengarah: i) Datuk Shakri Bin Mail (K/P: 510616-01-6798) ii) Dato' Fatma Zahrah Binti Dollah (K/P: 531129-01-2305) iii) Dato' Katijah Binti Halim (K/P: 520914-03-1254) iv) Dato' Kamaliah Binti Abd Rahman (K/P: 530614-04-3452) v) Mohd. Azrai Bin Kadir (K/P: 550817-04-8567)
2.1.2	Tanah Terlibat	Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur
2.1.3	Luas Tanah	40,071 meter persegi (431,320.24 k.p)
2.1.4	Jenis Hakmilik	Hakmilik Tetap (<i>Final Title</i>)

2.1.5	Cukai Tahun Semasa	RM 138,245-00 (Cukai tanah tahun 2008 belum dijelaskan)
2.1.6	Taraf Pegangan Hakmilik	Selama-lamanya
2.1.7	Kategori Tanah	Bangunan
2.1.8	Syarat Nyata	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perdagangan bagi tujuan kedai dan pejabat sahaja
2.1.9	Sekatan Kepentingan	Tiada
2.1.10	Rekod Urusan Dalam Tanggungan Hakmilik	i) Kaveat-Kaveat Pendaftar

2.2 Bangunan Skim Strata:

Bil	Perkara	Keterangan
2.2.1	Perihal Bangunan	2 blok bangunan kompleks perniagaan, pejabat dan servis apartmen mempunyai 14 Menara [Menara A hingga Menara N] yang mengandungi jumlah keseluruhan 1,510 unit yang dikenali sebagai ' Plaza Millennium '
2.2.2	Lokasi	Bukit Damansara, Kuala Lumpur
2.2.3	Tarikh Perintah Pembangunan Dikeluarkan	23 Ogos 2003 dan 5 Oktober 2003
2.2.4	Tarikh Memohon Strata	21 Februari 2006
2.2.5	Bil. Hakmilik Strata Dipohon	1,510
2.2.6	Bil. Petak Aksesori	1,000
2.2.7	Harta Bersama (<i>Common Property</i>)	Kawasan-kawasan selain daripada petak dan petak aksesori
2.2.8	Kiraan Unit Syer Bagi Setiap Petak	Keluasan lantai petak + keluasan petak aksesori (jika ada) = unit syer
2.2.9	Agregate Unit Syer	146,798

3. PENGESAHAN:

- 3.1 Permohonan memecah bahagi bangunan daripada **Syarikat Arabella Sdn. Bhd.** ke atas tanah Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur yang dikemukakan melalui Borang 1 bertarikh 21 Februari 2006 (dan pindaan-pindaan Borang 1/Jadual Petak/Petak-Petak Aksesori) ini telah disemak mengikut syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985. Permohonan ini juga telah mematuhi syarat-syarat kelulusan yang ditetapkan di bawah Seksyen 9 Akta yang sama seperti berikut:

Bil	Syarat-Syarat Kelulusan
3.1.1	<p>Telah disahkan oleh Jurukur Tanah Berlesen iaitu Encik Hamdan Bin Isa (dari Tetuan Ikhlas Geoinfo) melalui rujukan : IG/WP/14(G4) bertarikh 21 Februari 2006 bahawa bangunan-bangunan (M1 dan Menara-Menara) tersebut adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(a)(i)]</p>
3.1.2	<p>Telah disahkan oleh Dato' Hamidah Hamdan iaitu arkitek berdaftar dari Tetuan HM Associate Architects melalui surat bertarikh 21 Februari 2006 bahawa bangunan tersebut telah dibina mengikut pelan-pelan bangunan Rujukan No. BP A889005 bertarikh 18 Januari 2001 yang diluluskan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(b)(i)]</p>
3.1.3	<p>Pecah bahagi bangunan ini tidak bercanggah atau berlawanan dengan mana-mana sekatan kepentingan yang berkuatkuasa ke atas tanah di mana bangunan skim strata itu didirikan sekarang.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(c)]</p>
3.1.4	<p>Pecah bahagi bangunan ini tidak akan berlawanan atau bercanggah dengan mana-mana undang-undang bertulis yang lain yang berkuatkuasa ke atas tanah di mana bangunan skim strata itu didirikan sekarang.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(d)]</p>
3.1.5	<p>Tidak terdapat sebarang hasil tanah (<i>land revenue</i>) yang tertunggak atau terhutang ke atas tanah di mana bangunan skim strata itu didirikan sekarang.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(e)]</p>
3.1.6	<p>Persetujuan daripada pihak berkepentingan adalah tidak diperlukan kerana tiada kepentingan berdaftar yang berkuatkuasa ke atas tanah di mana bangunan skim strata itu didirikan sekarang.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(f)]</p>
3.1.7	<p>Unit-unit syer yang dicadangkan oleh pemohon kepada petak-petak untuk hakmilik strata sebagaimana ditunjukkan dalam Borang 1 adalah saksama dan tiada apa-apa bantahan mengenainya telah diterima daripada mana-mana pemilik benefisiari (pembeli-pembeli) bagi bangunan skim strata yang berkenaan.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(g)]</p>
3.1.8	<p>Tiap-tiap petak yang dicadangkan untuk hakmilik strata itu mempunyai jalan keluar-masuk (<i>access</i>) yang memadai yang tidak melintasi petak yang lain dan mempunyai perhubungan dalaman (<i>internal communication</i>) yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.</p> <p style="text-align: right;">[Seksyen 9(1)(b)(h)]</p>

3.1.9	Tanah di mana bangunan skim strata ini didirikan adalah tidak tertakluk kepada kuatkuasa mana-mana gadaian atau lien. [Seksyen 9(1)(j)]
3.1.10	Tanah di mana bangunan skim strata ini didirikan adalah dipegang di bawah hakmilik tetap yang telah didaftarkan pada 25 Januari 2007 . [Seksyen 9(1)(k)]
3.1.11	Bangunan skim strata yang hendak dipecahbahagikan itu telah diperakui oleh Pihak Berkuasa Tempatan (Dewan Bandaraya Kuala Lumpur) sebagai layak diduduki atau digunakan sebagaimana Perakuan Menduduki Bangunan No. 23454 bertarikh 29 November 2003 dan No. 24367 bertarikh 5 Disember 2003 . [Seksyen 9(1)(l)]
3.1.12	Pecah bahagi bangunan ini tidak melibatkan blok-blok sementara (<i>provisional blocks</i>) dan dengan demikian, tiada sebarang bayaran deposit perlu dituntut daripada pemohon. [Seksyen 9(2)(a)&(b)]
3.1.13	Pelan-pelan cadangan strata (Pelan Lokasi dan Pelan Tingkat) bagi permohonan memecahbahagi bangunan No. SP1 hingga SP92 bagi bangunan M1 dan M2 telah diperakui teratur oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur melalui suratnya PUBL.WP.167-2006(5) bertarikh 2 Oktober 2006 dan bayaran upah ukur yang terlibat ialah RM3,914-00 . [Seksyen 10(9)]
3.1.14	Salinan asal Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah di mana bangunan skim strata ini hendak dipecah bahagi telah dikemukakan oleh pemohon. [Seksyen 10(10)]

4. **PERAKUAN:**

4.1 Berdasarkan pengesahan di perenggan 3.1.1 hingga 3.1.14 di atas, adalah disyorkan supaya Pengarah Tanah dan Galian Negeri melalui Jawatankuasa Khas Strata bersetuju menimbangkan permohonan daripada **Syarikat Arabella Sdn. Bhd.** ini seperti berikut:

4.1.1 Bersetuju memperakukan permohonan memecah bahagi bangunan bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata ke atas tanah **Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur** mengikut pelan-pelan cadangan strata yang telah diperakui teratur pada **2 Oktober 2006** dengan syarat-syarat seperti berikut:

Bilangan Hakmilik Strata	:	1,510
Bilangan Petak Aksesori	:	1,000
Kiraan Unit Syer	:	Keluasan lantai petak + Keluasan petak aksesori (jika ada) = Unit syer
Upah Ukur	:	RM3,914-00
Bayaran Pendaftaran & Pengeluaran Hakmilik (@ RM30-00 bagi sepasang hakmilik)	:	RM45,300-00
Bayaran Penyediaan Pelan Hakmilik (@ RM10-00 bagi satu unit pelan hakmilik)	:	RM15,100-00

Jumlah	:	RM64,314-00

Agregate Unit Syer	:	146,798

5. Kertas mesyuarat ini dikemukakan untuk pertimbangan Jawatankuasa Khas Strata Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

**URUSETIA HAKMILIK STRATA,
WILAYAH PERSEKUTUAN,
KUALA LUMPUR.**

Bertarikh : 14 April 2008.
Disediakan Oleh : Ashraf Bin Che Abdullah
Disemak Oleh : Mohamad Kudin Bin Kudus

[SULIT]

LAMPIRAN H

[Format Seragam Surat Kelulusan
Permohonan]

Contoh Surat Daripada PTG Negeri Kepada Pemohon Bagi Memaklumkan Kelulusan Permohonan Hakmilik Strata

PTG/WP.13/2911/2008(17)

15 April 2008

Tetuan Syarikat Arabella Sdn. Bhd.
NO. 3, Tingkat 80
Menara 1, KLCC
53100 Kuala Lumpur
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Tuan,

**PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN SETERUSNYA
PENGELUARAN HAKMILIK STRATA KE ATAS TANAH GERAN 140682 LOT
291182 SEKSYEN 23 BANDAR KUALA LUMPUR**

Adalah saya dengan segala hormatnya memaklumkan bahawa **Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur** bersetuju meluluskan untuk mengklasifikasikan bangunan sebagai bangunan kos rendah dan **Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur** telah meluluskan permohonan untuk memecah bahagi bangunan mengikut pelan-pelan cadangan strata yang telah diperakui teratur pada **14 April 2008** dengan syarat-syarat dan bayaran-bayaran seperti berikut:

Bilangan Hakmilik Strata	: 1,510
Bilangan Petak Aksesori	: 1,000
Kiraan Unit Syer	: Keluasan lantai petak + Keluasan petak aksesori (jika ada) = Unit syer
Bayaran Upah Ukur	: RM3,914-00
Bayaran Pendaftaran & Pengeluaran	: RM45,300-00
Hakmilik [@ RM30.00 bagi sepasang hakmilik]	
Bayaran Penyediaan Pelan Hakmilik	: RM15,100-00
[@ RM10.00 bagi satu unit pelan hakmilik]	

JUMLAH : **RM64,314-00**

Agregat Unit Syer : **146,798**

2. Berikutan dengan keputusan tersebut, tuan adalah dikehendaki menjelaskan bayaran-bayaran berjumlah **RM64,314-00 (Ringgit Malaysia : Enam Puluh Empat Ribu Tiga Ratus Empat Belas sahaja)** dalam tempoh **dua puluh dua (22) hari bekerja** dari tarikh surat ini disampaikan. Bayaran ini hendaklah dibuat melalui **Bank Draf** atas nama **Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur** dan hendaklah disertakan dengan maklumat-maklumat berikut:

- (a) Nama dan alamat Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) menurut Seksyen 39 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) yang akan bertanggungjawab menguruskan bangunan/bangunan-bangunan yang terlibat ini apabila suratan-suratan hakmilik strata baginya didaftarkan kelak. (Nama Perbadanan ini bukannya merupakan pertubuhan yang didaftarkan di bawah Akta Pertubuhan atau syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat atau mana-mana undang-undang bertulis yang lain). Sekiranya tuan gagal member nama dan/atau alamat perbadanan ini dalam tempoh yang ditetapkan itu, maka Pendaftar Hakmilik menurut Seksyen 15/3A Akta 318 akan menetapkan nama dan/atau alamat (mengikut mana yang berkenaan) yang bersesuaian dengan lokasi bangunan/bangunan-bangunan yang terlibat dengan kelulusan ini.
- (b) Membekalkan 'rubber stamp' bagi perkara-perkara berikut bagi tujuan memudahcara proses pendaftaran suratan-suratan hakmilik strata yang berkenaan ini kelak:
 - i) Tetuan Syarikat Arabella Sdn. Bhd.
NO. 3, Tingkat 80
Menara 1, KLCC
53100 Kuala Lumpur
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
 - ii) Geran 140682
 - iii) Lot 291182
 - iv) Bandar Kuala Lumpur
 - v) Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur
 - vi) 146,789

3. Sila ambil perhatian, bahawa jika sekiranya bayaran-bayaran yang dinyatakan di perenggan 2 di atas tidak dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan itu, tuan adalah melakukan kesalahan yang boleh didenda menurut **Seksyen 14A Akta Hakmilik Strata 1985**

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

T.T

(MOHAMAD KUDIN BIN KUDUS)

Penolong Pengarah (Strata)

Pejabat Tanah dan Galian

Negeri

LAMPIRAN I

[Notis 5F]

Kanun Tanah Negara

BORANG 5F

(Seksyen 90)

Notis supaya mengambil Surat Hakmilik yang dikeluarkan kepada Encik/Cikyang beralamat diyang punya tanah yang dijadualkan di bawah ini.

Adalah diberitahu notis bahawa menurut kuasa-kuasa yang diberi oleh Seksyen 90 Kanun Tanah Negara, tuan/puan adalah dengan ini dikehendaki hadir di pejabat Tanah/Daerah ini pada bila-bila masa dalam tempoh tiga bulan dari notis disampaikan.

- (a) Menerima penyerahan Surat Hakmilik yang dikeluarkan bagi tanah itu, dan
- (b) Membayar segala hasil tanah yang belum dijelaskan dengannya.

Bertarikh pada.....haribulan19.....

Pentadbir Tanah.....

Daerah.....

Jadual Tanah dan Hakmilik

* Bandar/Pekan/Mukim..... No. Lot/P.T.

Jenis dan No. Hakmilik Luas.....

*Hakmilik Tetap/H.S.P./P.L. yang dahulu luas

*Potong sebagaimana yang sesuai