

PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN
PENTADBIRAN TANAH
BIL. 1/2004

PANDUAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN
BANGUNAN SATU TINGKAT UNTUK PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA DI DALAM SATU SKIM JIKA
TERDAPAT BANGUNAN DUA TINGKAT ATAU LEBIH
YANG DIPECAH BAHAGI MENGIKUT PERUNTUKAN
SEKSYEN 6, AKTA HAKMILIK STRATA 1985

PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN PENTADBIRAN TANAH BIL. 1/2004

PANDUAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN SATU TINGKAT UNTUK PENGEUARAN HAKMILIK STRATA DI DALAM SATU SKIM JIKA TERDAPAT BANGUNAN DUA TINGKAT ATAU LEBIH YANG DIPECAH BAHAGI MENGIKUT PERUNTUKAN SEKSYEN 6, AKTA HAKMILIK STRATA 1985

1. Tujuan

Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan kepada Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian dan Pentadbir-Pentadbir Tanah tentang kekeliruan tafsiran Seksyen 6, Akta Hakmilik Strata 1985 berkenaan status bangunan satu tingkat bagi tujuan pecah bahagi bangunan untuk pengeluaran hakmilik strata di dalam satu skim jika terdapatnya bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di atas tanah.

2. Latar Belakang

2.1 Tafsiran Seksyen 6, AHS telah menimbulkan kesulitan di kalangan pihak utama (*main player*) yang terlibat di dalam pecah bahagian bangunan untuk pengeluaran hakmilik strata seperti Pemaju dan Jurukur Tanah Berlesen di mana terdapat dua (2) pandangan yang berbeza mengenai tafsiran Seksyen 6 ini iaitu :-

- (i) membenarkan bangunan 2 tingkat atau lebih dikeluarkan satu hakmilik strata di dalam satu skim jika terdapatnya bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di atas tanah; atau
- (ii) hanya membenarkan satu tingkat bangunan dikeluarkan hakmilik strata di dalam satu skim jika terdapatnya bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di atas tanah.

2.2 Sehubungan dengan itu, terdapat kecenderungan Pemaju dan Jurukur Berlesen memberikan pandangan bahawa permohonan pecah bahagian bangunan boleh dibuat ke atas bangunan dua (2) tingkat atau lebih untuk dikeluarkan satu suratan hakmilik strata selagi terdapat bangunan berbilang tingkat di atas lot yang sama.

2.3 Justeru itu, percanggahan pendapat dan pandangan ini memerlukan satu pekeliling khusus bagi menjelaskan kedudukan sebenar tentang tafsiran sebenar Seksyen 6 Akta Hakmilik Strata tersebut.

3. Panduan

Panduan yang dinyatakan sebagai **Lampiran A** kepada pekeliling ini diharap akan dapat menjelaskan kekeliruan tentang tafsiran Seksyen 6 tersebut. Ini juga adalah usaha berterusan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian untuk membantu Pentadbiran Tanah Negeri dan Daerah di dalam menyelesaikan isu-isu mengenai permohonan hakmilik strata yang semakin meningkat dari semasa ke semasa.

Dato' Ismail Bin Dolah Harun
(DATO' ISMAIL BIN DOLAH HARUN)
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Tarikh : 30 Ogos 2004

Diedarkan kepada :
Semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri
Semua Pentadbir Tanah Daerah
Semua Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri.

PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN PENTADBIRAN TANAH BIL. 1/2004

**PANDUAN PERMOHONAN PECAH BAHAGIAN BANGUNAN SATU
TINGKAT UNTUK PENGELUARAN HAKMILIK STRATA DI DALAM SATU
SKIM JIKA TERDAPAT BANGUNAN DUA TINGKAT ATAU LEBIH YANG
DIPECAH BAHAGI MENGIKUT PERUNTUKAN SEKSYEN 6, AKTA
HAKMILIK STRATA 1985**

1. Tujuan

1.1 Seksyen 6, Akta Hakmilik Strata 1985 menyatakan tentang status

bangunan satu tingkat bagi tujuan pecah bahagi bangunan untuk pengeluaran hakmilik strata di dalam satu skim (jika terdapatnya bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di atas tanah). Kekeliruan ini sering kali dibangkitkan oleh pelbagai pihak samada pihak swasta mahupun daripada pentadbiran tanah sendiri.

1.2 Panduan ini menjelaskan tentang apa yang dimaksudkan dengan tafsiran Seksyen 6 dan langkah yang perlu dilakukan oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri-negeri oleh Pentadbir-Pentadbir Tanah sekiranya permohonan dibuat oleh pemilik petak.

2. Latar Belakang

Mengikut Seksyen 6, Akta Hakmilik Strata 1985 mana-mana bangunan atau bangunan-bangunan yang hanya satu tingkat atas tanah yang sama boleh juga dipecah bahagi untuk tujuan pengeluaran hakmilik strata atau kepada petak-petak aksesori. Tafsiran Seksyen 6 tersebut adalah seperti berikut:

" (1) Any building or buildings having two or more storeys on alienated land held as one lot under final title (whether registry or Land Office title) shall be capable of being subdivided into parcels; any building or buildings having only one storey on the same land shall also be capable of being subdivided into parcels to be held under strata titles or accessory parcels. '

Namun demikian, terdapat kekeliruan dengan pandangan bahawa sekiranya sekurang-kurang satu bangunan dua tingkat dalam skim strata tersebut dipecah bahagi kepada dua petak, bangunan-bangunan lain walaupun dua tingkat atau lebih boleh dikeluarkan satu hakmilik strata terhadap tiap-tiap bangunan. Tindakan ini terjadi kerana syarat pecah bahagian bangunan telah dipatuhi apabila salah satu dari bangunan-bangunan berbilang tingkat itu dipecah bahagi kepada 2 petak. Bangunan-bangunan lain dalam skim tersebut walaupun lebih daripada satu tingkat tidak semestinya dipecah bahagi kepada petak masing-masing.

3. Panduan oleh JKPTG

Dalam memproses pecah bahagi bangunan, Sebenarnya hanya bangunan satu tingkat sahaja boleh dikeluarkan hakmilik strata setelah memenuhi kehendak peruntukan Seksyen 6 di mana adalah satu bangunan lebih daripada satu tingkat yang dipecah bahagi. Panduan ini adalah selaras dengan tafsiran tingkat atau "storey" di dalam Seksyen 4 yang membawa maksud "*any horizontal division of a building whether or not on the same level through out and whether above or below the surface of the ground*".

4. Cadangan Tindakan

Maka bagi permohonan pecah bahagi bangunan yang melibatkan bangunan setingkat seperti yang dimaksudkan di bawah SEKSYEN 6, Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah hendaklah menolak terus permohonan tersebut sekiranya bangunan bukan satu tingkat terlibat di dalam pecah bahagi bangunan tersebut.

5. Penutup

Dengan adanya pekeliling ini adalah diharapkan tafsiran Seksyen 6 ini tidak boleh disalah gunakan untuk mengeluarkan hakmilik strata bagi bangunan dua tingkat yang boleh mengakibatkan maksud kemudahan persendirian seperti hotel atau blok rumah pangsa yang dibeli oleh entiti seperti syarikat atau badan kerajaan diberi satu hakmilik strata.