



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 4/1994**

**Keutamaan Pengeluaran Hakmilik Tetap Bagi Tanah-tanah Dengan
Bangunan Berbilang Tingkat Yang Masih Dipegang
Di Bawah Hakmilik Sementara**



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

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 4/1994

Keutamaan Pengeluaran Hakmilik Tetap Bagi Tanah-tanah Dengan Bangunan Berbilang Tingkat Yang Masih Dipegang Di Bawah Hakmilik Sementara

Pekeliling ini dikeluarkan bagi menasihatkan Pengarah-pengarah Tanah dan Galian, Pendaftar-pendaftar Hakmilik Tanah dan Pentadbir-pentadbir Tanah supaya memberi keutamaan kepada pengeluaran hakmilik tetap bagi tanah-tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara.

2. Akta Hakmilik Strata 1985 memperuntukkan di bawah seksyen 6 bahawa bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih, yang didirikan atas tanah yang dipegang di bawah hakmilik tetap, boleh dipecah bahagi. Jika syarat-syarat ini dipenuhi, tuan tanah bolehlah membuat permohonan pecah bahagian bangunan dan pengeluaran hakmilik strata. Pada masa sekarang ini, terdapat banyak kes tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara dan permohonan untuk pecah bahagian bangunan tidak dapat dikemukakan. Keadaan sedemikian menyusahkan pihak pemaju, pembeli-pembeli petak dan juga bank-bank/institusi-institusi kewangan yang telah memberi pinjaman perumahan dan tidak dapat melindungi kepentingan mereka melalui pendaftaran gadaian terhadap petak yang berkenaan.

3. Terdapat cadangan daripada bekas Peguam Negara dan juga daripada Pertubuhan Juruukur Malaysia supaya dibolehkan bangunan berbilang tingkat yang didirikan atas tanah yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara dipecah bahagi dan hakmilik strata dikeluarkan. Cadangan ini tidak dapat dipersetujui kerana juruukur tanah tidak bersedia untuk memberi pengesahan bahawa bangunan yang berkenaan didirikan dalam lingkungan lot, memandangkan bahawa sempadan tanah di bawah hakmilik sementara belum lagi muktamad. Sebagai alternatif, dicadangkan supaya keutamaan diberi untuk mengeluarkan hakmilik tetap bagi kes-kes tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara. Perkara ini telah dibincangkan di Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil. 1/93 dan dipersetujui bahawa keutamaan diberikan kepada kes-kes sedemikian dan hakmilik tetap disegerakan. Seterusnya, Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil. 1/94 memutuskan supaya Pekeliling KPTG dikeluarkan untuk menasihati Pentadbir-pentadbir Tanah memberi keutamaan dalam pengeluaran hakmilik tetap bagi tanah-tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara.

4. Untuk memastikan bahawa urusan memberi keutamaan mengeluarkan hakmilik tetap bagi kes-kes yang dinyatakan di atas berjalan dengan licin dan berkesan, prosedur perlu diadakan. Adalah dicadangkan bahawa ditubuhkan satu Jawatankuasa Penyelaras Pengeluaran Hakmilik Tetap di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri-negeri. Jawatankuasa ini akan dipengerusikan oleh Pengarah Tanah dan Galian dan dianggotai oleh Pendaftar Hakmilik Tanah, Pentadbir-pentadbir Tanah dan Pengarah Ukur Negeri. Jawatankuasa ini akan menyelaras permintaan-permintaan daripada tuan-tuan tanah untuk keutamaan mengeluarkan hakmilik tetap. Pihak Pejabat Pengarah Tanah dan Galian hendaklah menyelenggara buku rekod permintaan untuk keutamaan mengeluarkan hakmilik tetap. Sekiranya Unit Hakmilik Strata telah wujud di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, maka Unit ini akan menjalankan tugas sebagai Urus Setia Jawatankuasa Penyelaras ini. Carta aliran kerja adalah seperti di **Lampiran "A"**. Permintaan oleh tuan tanah untuk keutamaan boleh dikemukakan dalam surat biasa atau dengan menggunakan borang seperti di **Lampiran "B"**. Contoh format buku rekod permintaan keutamaan pengeluaran hakmilik tetap bagi tanah-tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih dipegang di bawah hakmilik sementara adalah seperti di **Lampiran "C"**.

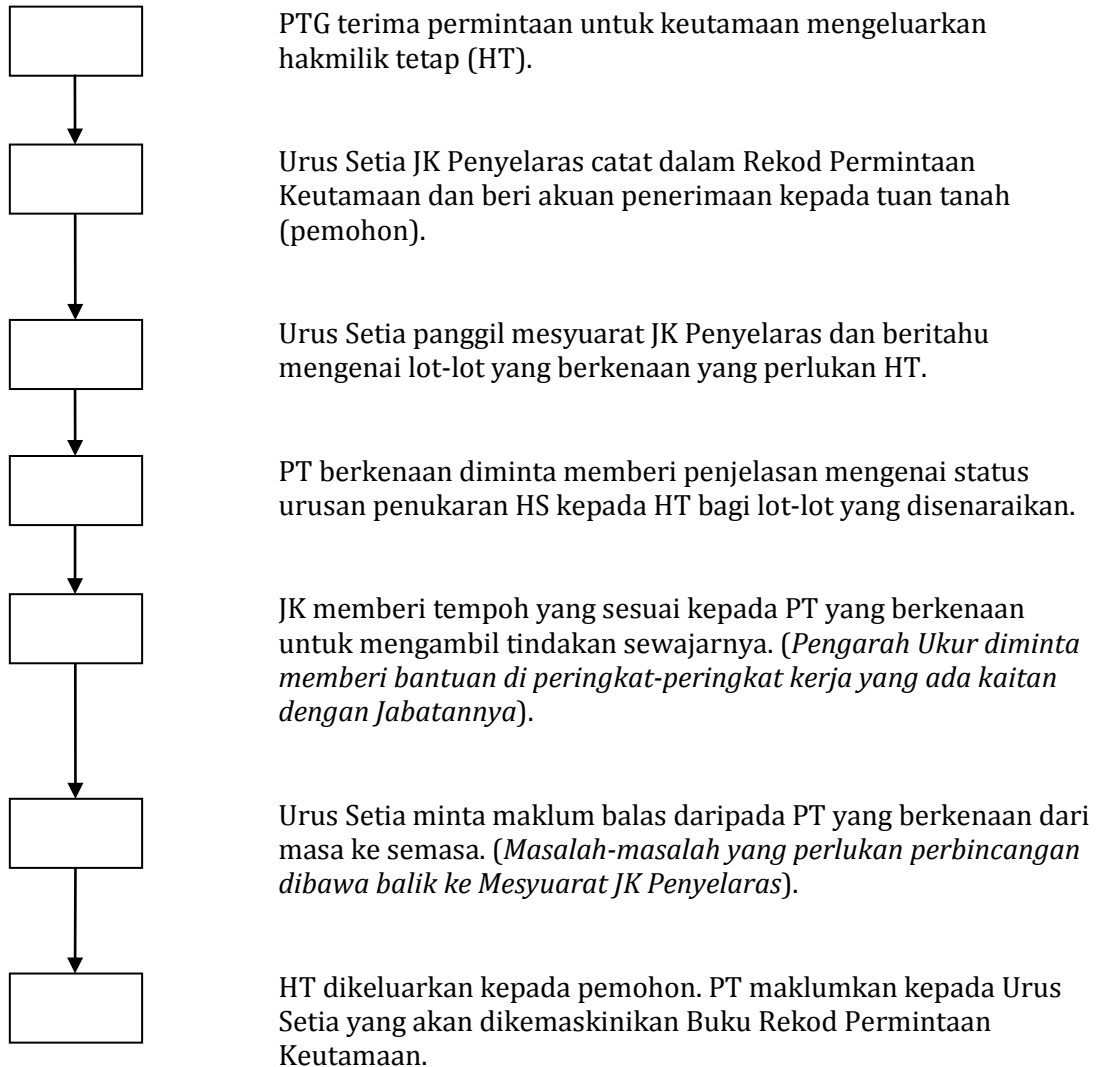
Jawatankuasa Penyelaras juga hendaklah menetapkan norma masa bagi pengeluaran hakmilik tetap bagi kes-kes yang tidak bermasalah.

5. Pengarah-pengarah Tanah dan Galian, Pendaftar-pendaftar Hakmilik Tanah dan Pentadbir-pentadbir Tanah diminta memberi keutamaan mengeluarkan hakmilik tetap bagi tanah-tanah yang telah didirikan bangunan berbilang tingkat tetapi masih dipegang di bawah hakmilik sementara.

DR. NIK MOHD. ZAIN BIN HAJI NIK YUSOF,
Ketua Pengarah Tanah dan Galian

Fail: KTPK 101/KPU/74-9 Jld.3 (98)
Tarikh: 3hb Oktober, 1994.

Carta Aliran Kerja Bagi Urusan Memberi Keutamaan Mengeluarkan Hakmilik Tetap Bagi Tanah-tanah Dengan Bangunan Berbilang Tingkat Yang Masih Dipegang Di Bawah Hakmilik Sementara



Borang Permintaan Keutamaan Mengeluarkan Hakmilik Tetap Bagi Tanah-tanah Dengan Bangunan Berbilang Tingkat Yang Masih Dipegang Di Bawah Hakmilik Sementara

.....
.....
.....
Tarikh:

Pengarah Tanah dan Galian Negeri

.....
.....

Tuan,

Permintaan Untuk Keutamaan Mengeluarkan Hakmilik Tetap Bagi Tanah Dengan Bangunan Berbilang Tingkat Yang Masih Dipegang Di Bawah Hakmilik Sementara

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara yang tersebut di atas dan memaklumkan bahawa saya adalah tuan tanah berdaftar bagi tanah yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini. Saya amat memerlukan hakmilik tetap bagi tanah tersebut untuk membolehkan saya membuat permohonan pecah bahagian bangunan dan pengeluaran hakmilik strata. Oleh itu, saya berharap bahawa tuan dapat memberi keutamaan mengeluarkan hakmilik tetap bagi tanah saya ini.

JADUAL TANAH

No. P.T.
*Bandar/pekan/Mukim
Daerah
Jenis dan No. Hakmilik
Butir-butir mengenai bangunan berbilang tingkat
.....
.....
.....

Sekian, terima kasih.

Yang benar,

()

Nama Penuh Pemohon:

No. Kad Pengenalan:

**FORMAT REKOD PERMINTAAN KEUTAMAAN PENGELUARAN TETAP BAGI TANAH-TANAH DENGAN BANGUNAN
BERBILANG TINGKAT YANG DIPEGANG DI BAWAH HAKMILIK SEMENTARA**

Bil. Bersiri	Tarikh Terima	Nama dan alamat Pemohon	Butir-butir Tanah			Butir-butir Hakmilik		Tarikh dibawa Ke Mesyuarat JK Penyelaras	Keputusan JK Penyelaras	Maklum Balas Daripada PT/Ukur	Status Permohonan		
			Daerah	*Bandar/ Pekan/ Mukim	No. P.T.	Jenis Hakmilik	No. Hakmilik				Selesai		Belum Selesai (Alasan)
											No. H.T.	No. Lot	