Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 9/2026

Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras Dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*]

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya
2026

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2026

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Maklumat Dokumen

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 9 / 2026
Disediakan oleh	Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras G, Podium 1, Menara PETRA No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4 Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan 62574 Putrajaya
Telefon	03-8871 2889
Faks	-
E-mel	bhss@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 9/2026

Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras Dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*]

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk menasihatkan semua Pengarah Tanah dan Galian (PTG) Negeri, Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai pelaksanaan penambahbaikan norma masa proses kerja pengeluaran hakmilik strata serta perkara-perkara yang berkaitan dengannya selaras dengan pindaan terbaru kepada Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] melalui pindaan Akta A1450.

LATAR BELAKANG

2. Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah Bilangan 1/2008 telah memperkenalkan penambahbaikan proses kerja pengeluaran hakmilik strata daripada 268 hari kepada 170 hari bekerja bersesuaian dengan keputusan dasar yang ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara bertarikh 19 November 1992 iaitu tempoh pemprosesan bagi permohonan hakmilik strata yang lengkap hendaklah tidak melebihi 12 bulan.

3. Cadangan penambahbaikan proses kerja bagi prosedur permohonan dan pengeluaran hakmilik strata ini adalah lanjutan daripada ketetapan di bawah Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah Bilangan 1/2008 yang menggariskan usaha yang boleh dibuat dalam melancarkan proses pengeluaran hakmilik strata.

4. Terdapat faktor di luar kawalan PTG Negeri dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) yang menjejaskan kelancaran pengeluaran hakmilik strata. Oleh yang demikian, melalui pengenalan konsep baharu Akta A1450, permasalahan luar kawalan tersebut ditangani terlebih dahulu di peringkat awal sebelum permohonan dikemukakan. Ini bagi memastikan semua permohonan mematuhi syarat-syarat permohonan dan proses kelulusan tidak akan tertangguh, seterusnya memastikan pengeluaran hakmilik strata di dalam tempoh masa yang ditetapkan.

5. Akta Hakmilik Strata 1985 yang dipinda melalui Akta A1450 telah menyelaras aliran kerja baharu berdasarkan konsep baharu pengeluaran hakmilik strata dan pemilikan kosong (*vacant possession - VP*) secara serentak. Antara intipati utama Akta A1450 adalah memendekkan tempoh masa proses kerja pengeluaran hakmilik strata daripada 170 hari bekerja kepada tidak melebihi 100 hari. Melalui Akta A1450 juga, satu elemen baru iaitu Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan - CPSP*) serta pengenalan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dalam proses permohonan hakmilik strata.

6. Pelaksanaan penambahbaikan norma masa proses kerja pengeluaran hakmilik strata selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450] telah digariskan melalui Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 5/2014.

7. Penambahbaikan prosedur dan aliran proses kerja ini merupakan aspek terpenting di dalam mempercepatkan pengeluaran hakmilik strata, seterusnya menambahbaik sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan.

8. Cadangan aliran kerja baharu mengenai pengeluaran hakmilik strata dan VP secara serentak akan dapat mengatasi permasalahan berbangkit dan meningkatkan keberkesanan penyampaian perkhidmatan Kerajaan khususnya dalam urusan pengeluaran hakmilik strata.

PANDUAN PELAKSANAAN

9. **Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata** seperti di **Lampiran A** merupakan sebahagian daripada Pekeliling ini untuk rujukan Pentadbiran Tanah Negeri.

PEMAKAIAN

10. Semua permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan perkara lain yang berkaitan dengannya, yang sedang dalam tindakan untuk diluluskan atau yang telah diluluskan tetapi hakmilik strata belum dikeluarkan, sebaik sebelum tarikh permulaan kuat kuasa Akta A1450 hendaklah, selepas permulaan kuat kuasa Akta A1450, diteruskan atau diselesaikan mengikut tatacara Penambahbaikan Tahap 1 (170 hari bekerja) sebagaimana dinyatakan dalam Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata yang merupakan sebahagian daripada Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah Bilangan 1/2008.

11. Pekeliling ini membatalkan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014.

12. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Jabatan Peguam Negara.

TARIKH KUAT KUASA

13. Pekeliling ini berkuat kuasa mulai dari tarikh Pekeliling ini ditandatangani oleh Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

(DATO' HAJI MOHD FAUZI BIN HAJI MOHD YATIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail: JKPTG.BHSS.100-1/3/1 (8)
Tarikh: 18.8.2026

LAMPIRAN A

PANDUAN PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN NORMA MASA PROSES KERJA PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

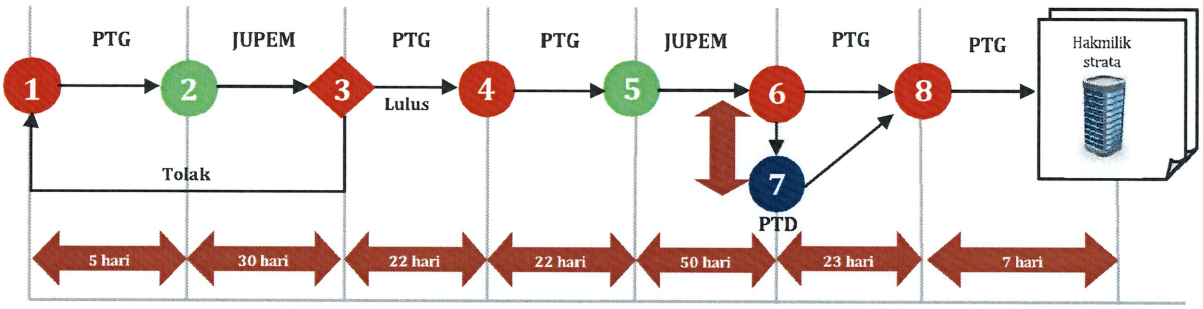
ISI KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.	Pendahuluan	5
2.	Prosedur Pengeluaran Hakmilik Strata Melalui Akta A1450	6
3.	Pra Permohonan Hakmilik Strata	7
	Sijil Formula Unit Syer	7
	Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan*)	8
4.	Permohonan Hakmilik Strata	8
5.	Norma Masa Proses Bagi Pengeluaran Hakmilik Strata Di Bawah Akta A1450	9
6.	Penutup	15
Lampiran I	*Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah*	16
Lampiran II	*Contoh Format Kertas Perakuan Permohonan*	23
Lampiran III	*Contoh Surat Rujukan PTG Ke JUPEM Bagi Makluman Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan*	28

PANDUAN PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN NORMA MASA PROSES KERJA PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELARAS DENGAN AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013 [*AKTA A1450*]

PENDAHULUAN

1. Masalah kelewatan pengeluaran hakmilik strata selain daripada berkait dengan prosedur yang panjang adalah turut dipengaruhi oleh masalah kegagalan pemohon untuk menyelesaikan perkara berkaitan tanah. Antaranya adalah pecah sempadan tanah, hakmilik tanah masih hakmilik sementara dan pembangunan yang didirikan terkeluar daripada sempadan lot yang menyebabkan beberapa perkara seperti permohonan pemberimilikan terpaksa dilaksanakan terlebih dahulu sebelum permohonan tersebut dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian (PTG) untuk kelulusan. Ini menyebabkan proses untuk pengeluaran hakmilik strata tertangguh dan hakmilik strata tidak dapat dikeluarkan dalam tempoh masa yang ditetapkan.



1	Terima Permohonan di 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 bekerja**

Rajah 1: Norma masa prosedur dan pengeluaran hakmilik strata di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 yang dipinda melalui Akta A1290

2. Tempoh masa pengeluaran hakmilik strata daripada 268 hari telah ditambahbaik kepada 170 hari bekerja sebagaimana di Rajah 1 dengan mengambil kira perkara-perkara seperti berikut:

a) Tempoh masa prosedur pengesahan pelan-pelan strata di dua (2) peringkat dikurangkan:

Peringkat 1 Semakan dan pengesahan pelan strata yang dicadangkan daripada 55 hari kepada 30 hari (Aktiviti No. 2)

Peringkat 2 Semakan dan kelulusan pelan strata yang diperakui daripada 80 hari kepada 50 hari (Aktiviti No. 5)

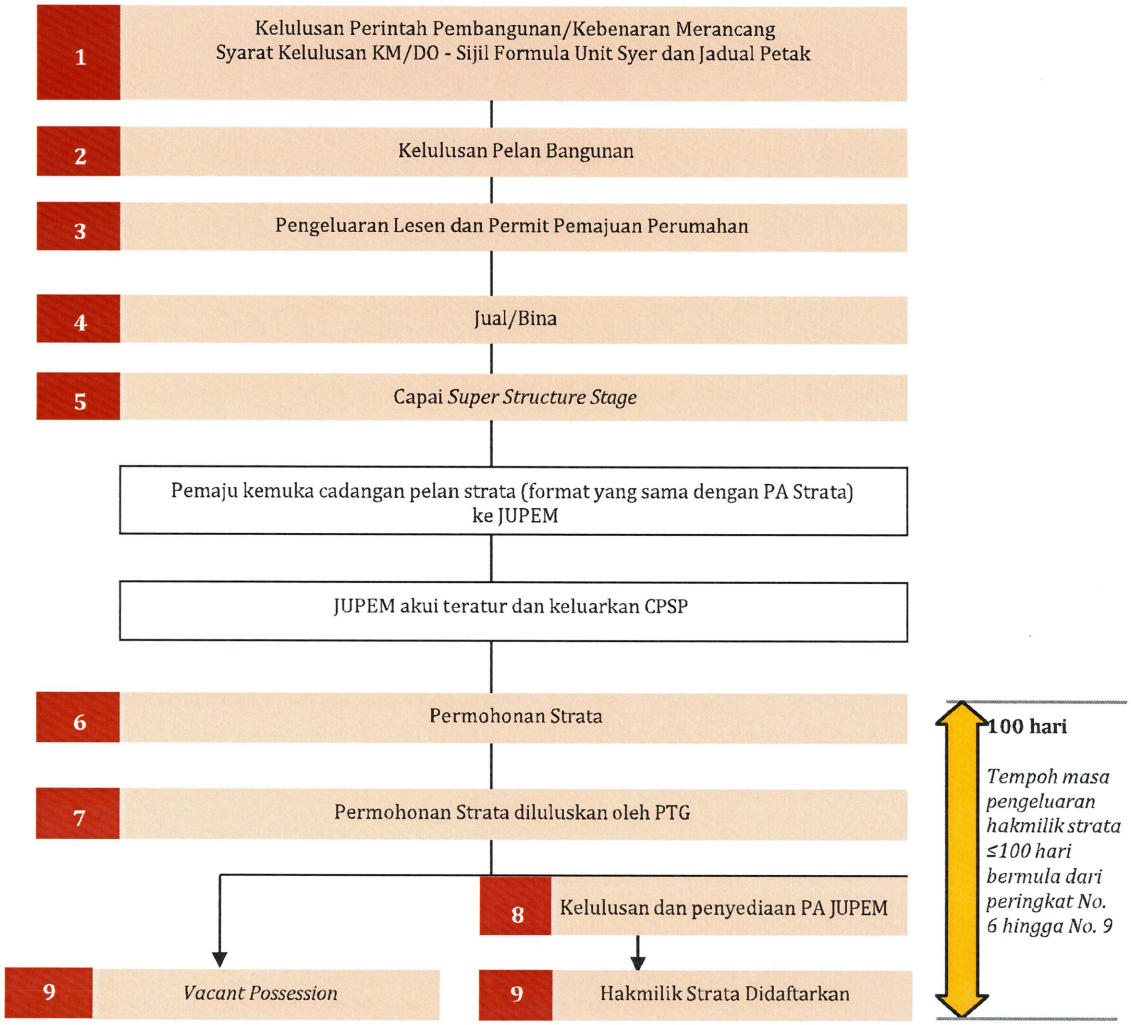
b) Bilangan hari bekerja (*working days)* dalam seminggu atau sebulan;

c) Norma pemprosesan berikut:

Bentuk Permohonan Yang Diterima		Pegawai Yang Terlibat Dalam Memproses
1 permohonan lengkap (purata 200 petak strata)	=	1 kerani proses; 1 kerani (pendaftaran); dan 1 pendaftar hakmilik

PROSEDUR PENGELUARAN HAKMILIK STRATA MELALUI AKTA A1450

3. Selaras dengan aspirasi Kerajaan bagi memastikan pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pengeluaran pemilikan kosong (*vacant possession - VP*), satu aliran kerja baharu yang seragam perlu digunapakai oleh Pejabat PTG Negeri dan JUPEM serta agensi lain yang terlibat (Rajah 2). Tempoh masa bagi pemprosesan permohonan hakmilik strata sehingga pengeluaran hakmilik strata adalah tidak melebihi 100 hari dan hakmilik strata dijangka akan dikeluarkan serentak dengan VP kepada pembeli rumah.



Rajah 2 : Overview pembangunan strata berdasarkan Akta A1450

PRA PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

4. Permohonan Sijil Formula Unit Syer

a) Sebelum pindaan kepada Akta Hakmilik Strata 1985, perkara berkaitan masalah tanah yang tidak diselesaikan oleh pemilik asal sebelum mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah telah menyebabkan kelewatan di peringkat Pentadbiran Tanah untuk meluluskan pecah bahagi bangunan atau tanah.

b) Di bawah aliran kerja baharu pengeluaran hakmilik strata serentak VP, pemilik asal perlu membuat permohonan SiFUS kepada PTG Negeri selepas mendapat kelulusan Pelan Bangunan. SiFUS merupakan salah satu syarat yang perlu dipatuhi di bawah Kebenaran Merancang/ Perintah Pembangunan. SiFUS diperlukan bagi mengeluarkan Borang Komposit Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan dan Jualan. Salah satu syarat kelulusan SiFUS adalah perkara-perkara berkaitan tanah telah diselesaikan.

5. **Permohonan CPSP**

a) Bagi pembangunan berstrata yang telah mencapai peringkat struktur utama (*super structure)*, pemilik asal hendaklah membuat permohonan pengeluaran CPSP kepada JUPEM. JUPEM akan menyemak pelan strata yang dicadangkan bersama-sama dengan dokumen-dokumen berkaitan dan akan mengeluarkan CPSP sekiranya teratur.

b) Berdasarkan aliran kerja baharu, pemilik asal hanya boleh mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan dan sebagainya selepas memperolehi CPSP daripada JUPEM. Peringkat ini menggantikan Peringkat 1 di JUPEM dalam aliran kerja pengeluaran hakmilik strata yang asal.

6. Pengenalan SiFUS dan CPSP dapat memastikan masalah berkaitan tanah dan semakan pelan strata yang boleh menyebabkan Pentadbiran Tanah tidak dapat meluluskan pecah bahagi bangunan/ tanah diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan hakmilik strata dikemukakan.

PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

7. Permohonan hakmilik strata mengikut aliran kerja baharu hendaklah dikemukakan dalam tempoh satu (1) bulan selepas CPSP diperolehi menggunakan Borang 1 dan disertakan dengan perkara sebagaimana berikut:

a) Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri);

b) Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri;

c) CPSP;

d) Perakuan klasifikasi bangunan kos rendah (jika berkaitan);

e) Keizinan bertulis daripada tiap-tiap orang yang berhak mendapat faedah daripada pajakan (jika berkenaan);

f) Cadangan nama perbadanan pengurusan dan alamat penyampaian;

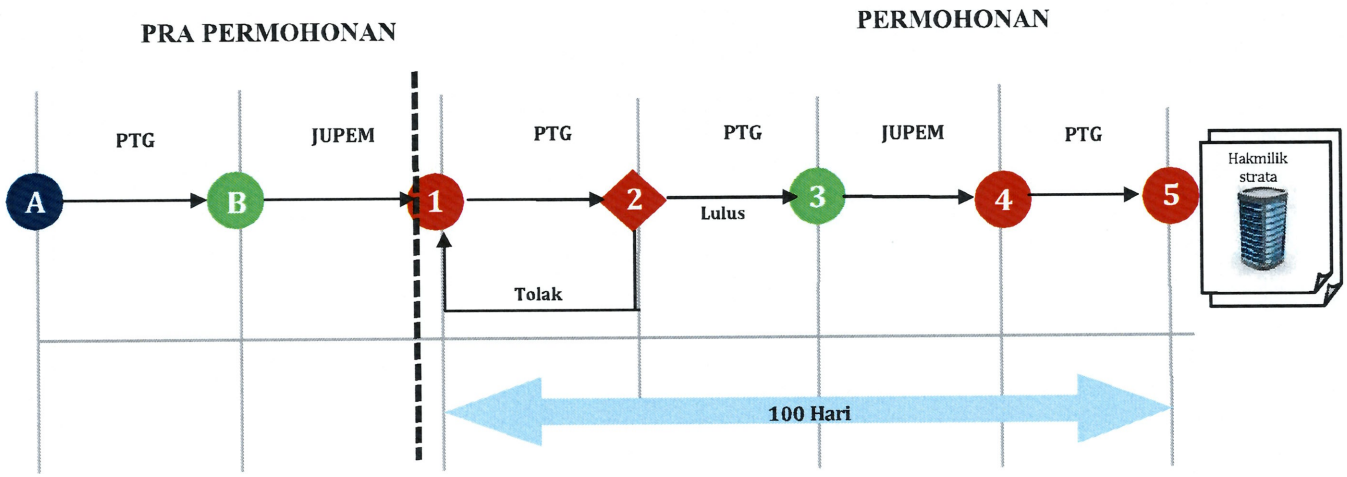
g) Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah;

h) Salinan *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) atau *Certificate of Fitness for Occupation* (CFO) (jika berkaitan);

i) Salinan Jadual Petak bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) (jika berkaitan).

NORMA MASA PEMPROSESAN BAGI PENGELUARAN HAKMILIK STRATA DI BAWAH AKTA A1450

8. Tempoh masa yang diambil bagi memproses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata adalah tidak melebihi 100 hari dari tarikh permohonan di Pejabat PTG. Norma masa permohonan hakmilik strata ini dikurangkan memandangkan semakan pelan strata yang dicadangkan dibuat sebelum permohonan hakmilik strata.



A	SiFUS
B	CPSP

1	Terima & semak permohonan	100 hari
2	Kelulusan PTG	
3	Penyediaan Pelan Akui oleh JUPEM	
4	Pendaftaran hakmilik strata	
5	Pengeluaran hakmilik strata	

Rajah 3: Norma masa pengeluaran hakmilik strata tidak melebihi 100 hari

9. Penambahbaikan tempoh masa pengeluaran hakmilik strata kepada tidak melebihi 100 hari di Rajah 3 sebagaimana digariskan dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014 adalah mengambil kira perkara-perkara seperti berikut:

a) Tempoh masa prosedur pengesahan pelan-pelan strata di dua peringkat dikurangkan:

Peringkat 1 Semakan dan pengesahan pelan strata yang dicadangkan daripada 30 hari dikekalkan. Di bawah Akta A1450, semakan pelan strata yang dicadangkan dibuat sebelum permohonan hakmilik strata dikemukakan kepada PTG (Aktiviti B). CPSP akan dikeluarkan oleh JUPEM bagi memperakukan bahawa pelan strata yang dicadangkan adalah teratur. Sijil ini perlu dikemukakan bersama-sama permohonan hakmilik strata kelak.

Peringkat 2 Semakan dan kelulusan pelan strata yang diperakui (Aktiviti No. 3)

b) Norma pemprosesan berikut:

Bentuk Permohonan Yang Diterima		Pegawai Yang Terlibat Dalam Memproses
1 permohonan lengkap (purata 150 petak + petak aksesori)	=	1 pembantu tadbir; 1 pegawai; 1 pembantu tadbir pendaftaran; dan 1 pendaftar hakmilik

c) Faktor dokumentasi berikut:

i). Pematuhan permohonan kepada syarat perundangan dan teknikal;

ii). Bilangan permohonan yang diterima pada satu-satu masa; dan

iii). Bilangan petak dan petak aksesori dalam pemohonan yang diterima.

d) Memusatkan permohonan dan pemprosesan permohonan hakmilik strata di PTG Negeri;

e) Melaksanakan sistem pemprosesan setempat (*one-stop processing centre*) dengan menubuhkan Jawatankuasa Khas Strata (JKS) iaitu bagi kes-kes permohonan yang memerlukan perbincangan dan perundingan kepada penyelesaian masalah. Senarai semak permohonan yang seragam perlu digunakan bagi memastikan keperluan-keperluan yang perlu dipenuhi dan selaras dengan kehendak Akta Hakmilik Strata 1985. Selain itu, JKS juga boleh berfungsi sebagai forum untuk perundingan bagi sebarang permasalahan yang timbul daripada permohonan strata tersebut; dan

f) Sebarang permohonan yang tidak memenuhi dan bercanggah dengan kehendak-kehendak di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dan Kaedah-Kaedah di bawahnya hendaklah ditolak serta merta tanpa sebarang pertimbangan. Ini bagi memastikan semua permohonan yang diterima adalah bebas daripada sebarang masalah dan mengelakkan permohonan ditangguhkan.

10. Dalam melaksanakan norma masa pengeluaran hakmilik dalam tempoh 100 di bawah Pekeliling ini, terdapat beberapa perkara yang perlu juga diambil kira iaitu:

a) Tempoh masa 100 hari adalah merujuk kepada hari bekerja;

b) Tempoh masa 100 hari tersebut adalah merangkumi 49 hari bekerja di PTG dan 51 hari bekerja di JUPEM, bermula dari tarikh penerimaan pemakluman rasmi kelulusan; dan

c) Tempoh masa 100 hari tersebut adalah tidak termasuk tempoh kuiri ke atas permohonan dan isu teknikal yang dihadapi oleh PTG Negeri atau JUPEM semasa memproses permohonan.

11. Selain itu, berdasarkan kajian dan analisa data ke atas permohonan yang diterima oleh PTG Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan PTG Pulau Pinang, penetapan bilangan 150 petak di bawah Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014 tidak lagi relevan untuk mengambarkan senario sebenar kompleksiti permohonan yang diproses oleh PTG Negeri. Oleh itu, norma masa berdasarkan bilangan petak juga perlu disemak semula mengambil kira tren pembangunan strata di negeri-negeri.

12. Penetapan norma masa pengeluaran hakmilik strata turut ditambahbaik mengikut bilangan petak dan peringkat proses kerja utama seperti di **Jadual 1**.

BILANGAN PETAK ≤ 5,000 (Petak + Aksesori)	**BILANGAN PETAK > 5,000 (Petak + Aksesori)**
100 hari bekerja *(49 hari bekerja di PTG dan 51 hari bekerja di JUPEM)*	101 hingga 200 hari bekerja *(98 hari bekerja di PTG dan 102 hari bekerja di JUPEM)*

Jadual 1: Norma masa proses permohonan dan pendaftaran hakmilik strata berdasarkan kepada bilangan petak

13. Melalui Akta A1450 juga, penyediaan Pelan B4 juga adalah menjadi lebih mudah memandangkan format pelan strata yang diperakui adalah sama dengan pelan strata yang dicadangkan.

14. Berikut merupakan perincian norma masa bagi setiap aktiviti di bawah aliran kerja baharu proses hakmilik strata daripada permohonan sehingga pengeluaran hakmilik strata tidak melebihi 100 hari atau 200 hari yang berkaitan.

	AKTIVITI 1 Terima dan semak permohonan
1	Terima & semak permohonan
	Semak dokumen
	Bayaran fi
	Bayaran fi JUPEM
	Agihan
	Semak unit syer
	Penyediaan nota memorial
	Sedia dan semak Kertas Pertimbangan
	Perakuan

15. Permohonan yang dikemukakan perlu disemak berdasarkan senarai semak di **Lampiran I**. Sebarang permohonan yang tidak lengkap atau tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana digariskan di dalam syarat-syarat permohonan hendaklah ditolak tanpa pertimbangan.

16. Sekiranya permohonan dikemukakan lengkap dan teratur, kertas perakuan untuk diangkat bagi mendapatkan kelulusan PTG akan disediakan. Semakan unit syer turut dibuat bagi memastikan kesaksamaan sebelum diangkat untuk pertimbangan dan kelulusan PTG.

	AKTIVITI 2 Kelulusan PTG
2	Kelulusan PTG

17. Selepas penyediaan kertas perakuan dan pertimbangan, kertas diangkat untuk kelulusan PTG. Contoh format Kertas Perakuan Permohonan seperti di **Lampiran II**.

AKTIVITI 3	
Penyediaan pelan strata yang diperakui oleh JUPEM	
3	Penyediaan pelan strata yang diperakui oleh JUPEM

18. Selepas kelulusan diperolehi, PTG hendaklah memaklumkan kelulusan tersebut kepada JUPEM melalui surat sebagaimana contoh di **Lampiran III**. Pelan strata yang diperakui akan disediakan oleh pihak JUPEM dalam format digital.

AKTIVITI 4	
Pendaftaran Hakmilik Strata	
4	Terima, cetak dan tampal pelan strata yang diperakui
	Draf Borang 4
	Kemasukan
	Catatan Kaveat
	Cetak Borang 4
	Tandatangan dan meterai Borang 4
	Tampal Pelan Strata dan lorek petak
	Daftar Borang 4
	Pengeluaran Perakuan Perbadanan Pengurusan
	Isihan
	Sedia pemberitahuan tuntutan hakmilik strata

19. Selepas menerima pelan strata yang diperakui daripada JUPEM dalam format digital, pihak PTG akan mencetak pelan tersebut. Selanjutnya, membuat kemasukan dan menyediakan Borang 4 termasuklah tandatangan dan meterai Borang 4, mengeluarkan Perakuan Perbadanan Pengurusan dan membuat pemberitahuan tuntutan hakmilik strata kepada pemilik asal.

AKTIVITI 5	
Pengeluaran Hakmilik Strata	
5	Pengeluaran hakmilik strata
	Isihan
	Pemberitahuan tuntutan hakmilik strata

20. Selepas hakmilik strata didaftarkan, ia adalah sedia untuk isihan dan dimaklumkan kepada pemilik asal untuk dikutip.

PENUTUP

21. Pindaan melalui Akta A1450 dilaksanakan bertujuan untuk menambahbaik sistem perundangan sedia ada selain memantapkan proses dan prosedur pengeluaran hakmilik strata. Secara ringkasnya, pindaan terhadap peruntukan seksyen-seksyen dalam Akta Hakmilik Strata 1985 dibuat berdasarkan kepada pengenalan konsep baharu pengeluaran hakmilik strata dan VP secara serentak dan seterusnya bagi memperkemaskan semula peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 selepas pindaan pada tahun 2007.

22. Pindaan-pindaan yang dikemukakan itu akan dapat mengukuhkan lagi pelaksanaan Akta Hakmilik Strata 1985 dan mengatasi masalah kelewatan pengeluaran hakmilik strata berkaitan isu tanah, bangunan dan pemilik asal melalui pengenalan konsep baharu pengeluaran hakmilik strata dan VP secara serentak. Selaras dengan konsep ini, pemprosesan permohonan hakmilik strata dapat dipercepatkan apabila semua perkara-perkara diselesaikan sebelum permohonan dibuat dan memastikan permohonan yang masuk adalah bebas daripada masalah berulang sebagaimana yang berlaku sebelum ini.

LAMPIRAN I

[Senarai Semak Permohonan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah]

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN DAN TANAH

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI TANAH KEPADA PETAK-PETAK TANAH

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN MELIBATKAN BLOK SEMENTARA

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Bayaran deposit blok sementara			
13	Penyataan bertulis deposit dilucuthak kepada Kerajaan			
14	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN DAN TANAH MELIBATKAN BLOK SEMENTARA

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Bayaran deposit blok sementara			
13	Penyataan bertulis deposit dilucuthak kepada Kerajaan			
14	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI TANAH KEPADA PETAK-PETAK TANAH MELIBATKAN BLOK SEMENTARA

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	Borang 1			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri)			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri			
4	CPSP			
5	Perakuan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan)			
6	Keizinan bertulis (jika berkenaan)			
7	Cadangan nama dan alamat perbadanan pengurusan			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) bagi tanah			
9	Salinan CFO atau CCC			
10	Resit cukai tanah (semasa)			
11	Salinan diperakui sah Jadual Petak (jika berkaitan)			
12	Bayaran deposit blok sementara			
13	Penyataan bertulis deposit dilucuthak kepada Kerajaan			
14	Dokumen-dokumen lain (jika ada)			

LAMPIRAN II

[Contoh Format Kertas Perakuan Permohonan]

CONTOH

[SULIT]
(Nyatakan No. Fail Di Sini)

KERTAS MESYUARAT JAWATANKUASA KHAS STRATA

WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Bil. Kertas : XXXX/XXXX
Rujukan : XXXX/XXXX
Bil. Salinan : XXXX/XXXX

Permohonan Daripada Syarikat Globalite Sdn. Bhd Untuk:
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 Wilayah Persekutuan melalui Jawatankuasa Khas Strata Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 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 10 Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

2. **LATAR BELAKANG:**

2.1 Butir-Butir Tanah:

Bil.	Perkara	Keterangan
2.1.1	Pemilik Tanah Berdaftar	Syarikat Globalite 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 kp)
2.1.4	Jenis Hakmilik	Hakmilik Tetap *(Final Title)*
2.1.5	Cukai Tahun Semasa	RM138,245-00
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
2.1.11	No. Rujukan SIFUS	XXXX/XXXX
2.1.12	No. Rujukan CPSP	XXXX/XXXX

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	12 April 2013
2.2.4	Tarikh Memohon Strata	21 Jun 2015
2.2.5	Bil. Hakmilik Strata Dipohon	1,510
2.2.6	Bil. Petak Aksesori	1,000
2.2.7	Harta Bersama *(Common Property)*	Kawasan-kawasan selain daripada petak dan petak aksesori
2.2.8	Kiraan Unit Syer Bagi Setiap Petak	(Keluasan lantai petak x F_1 x F_2) + (keluasan petak aksesori x F_3) = unit syer
2.2.9	Agregate Unit Syer	146,798

3. **PENGESAHAN:**

3.1 Permohonan memecah bahagi bangunan daripada Syarikat Globalite Sdn. Bhd. ke atas tanah Geran 140682 Lot 291182 Seksyen 23 Bandar Kuala Lumpur yang dikemukakan melalui Borang 1 bertarikh 21 Jun 2015 ini telah disemak mengikut syarat-syarat yang ditetapkan di bawah Seksyen 9 Akta Hakmilik Strata 1985. Permohonan ini juga telah mematuhi syarat-syarat kelulusan yang ditetapkan di bawah Seksyen 10 Akta yang sama seperti berikut:

Bil	Syarat-Syarat Kelulusan
3.1.1	**Sijil Cadangan Pelan Strata** (No. Sijil 123456) telah dikeluarkan pada **24 Mei 2015.** **[Perenggan 10(1)(*a*)]**
3.1.2	Pecah bahagi bangunan ini tidak melanggar apa-apa syarat atau sekatan kepentingan yang tanah yang terkandung dalam lot itu adalah tertakluk kepadanya pada masa itu. **[Perenggan 10(1)(*b*)]**
3.1.3	Pecah bahagi bangunan ini tidak akan bertentangan dengan mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuat kuasa, dan bahawa apa-apa kehendak yang dikenakan mengenainya oleh atau di bawah mana-mana undang-undang bertulis itu telah dipatuhi. **[Perenggan 10(1)(*c*)]**
3.1.4	Tidak ada butiran hasil tanah yang belum dibayar berkenaan dengan tanah itu. **[Perenggan 10(1)(*d*)]**
3.1.5	Keizinan bertulis mengenai pembuatan permohonan itu telah diperoleh daripada tiap-tiap orang yang pada masa kelulusan itu dipohonkan, adalah berhak mendapat faedah daripada pajakan keseluruhan atau mana-mana bahagian tanah itu, selain sebahagian yang betul-betul menepati, atau termasuk dalam, salah satu daripada petak-petak yang akan wujud setelah dipecah bahagi. **[Perenggan 10(1)(*e*)]**
3.1.6	Masih terdapat suatu tempoh tidak kurang daripada dua puluh satu tahun untuk tamat bagi tanah itu. **[Perenggan 10(1)(*f*)]**
3.1.7	Tanah di mana bangunan skim strata ini didirikan adalah tidak tertakluk kepada apa-apa gadaian atau lien. **[Perenggan 10(1)(*g*)]**
3.1.8	Unit syer yang diuntukkan kepada petak-petak itu dan blok sementara dan petak tanah sementara oleh pemilik lot dalam permohonannya dalam Borang 1 adalah saksama. **[Perenggan 10(1)(*h*)]**
3.1.9	Tanah itu dipegang di bawah hakmilik tetap. **[Perenggan 10(1)(*i*)]**

4. **PERAKUAN:**

4.1 Berdasarkan pengesahan pada perenggan 3.1.1 hingga 3.1.9 di atas, adalah disyorkan supaya Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan melalui Jawatankuasa Khas Strata Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur bersetuju mempertimbangkan permohonan daripada **Syarikat Globalite 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 Sijil Cadangan Pelan Strata yang telah dikeluarkan pada 24 Mei 2015 dengan syarat-syarat seperti berikut:

Bilangan Hakmilik Strata	:	**1,510**
Bilangan Petak Aksesori	:	**1,000**
Kiraan Unit Syer	:	**(Luas petak x F_1 x F_2) + (Luas petak aksesori x F_3) = 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	:	30 Jun 2015.
Disediakan Oleh	:	Siti Hawa binti Adam
Disemak Oleh	:	Mohd Ali bin Mohd Abu

[SULIT]

LAMPIRAN III

[Contoh Surat Rujukan PTG ke JUPEM Bagi Makluman Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan]

CONTOH

No. Fail Rujukan JUPEM Negeri
No. Fail Rujukan PTG
Tarikh

Pengarah JUPEM
Alamat JUPEM Negeri

Tuan,

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

Dengan segala hormatnya saya diarah merujuk kepada perkara di atas.

2. Adalah dimaklumkan bahawa permohonan seperti yang tersebut di atas telah diluluskan pada _____ dan bayaran-bayaran yang ditetapkan di dalam surat tuan bertarikh _____ telah dijelaskan oleh pemohon pada _____ melalui Resit No._.

3. Diharap tuan dapat mengemukakan ke Jabatan ini pelan strata yang diperakui untuk penyediaan Borang 4.

4. Segala kerjasama yang diberikan didahului dengan ucapan ribuan terima kasih.

Sekian.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

t.t.
(MOHD ALI BIN MOHD ABU)
Penolong Pengarah (Strata) Pejabat
Pengarah Tanah dan Galian Negeri
.....

*Potong mana tidak berkenaan.