



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2014**

Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
Putrajaya
2014**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2014**

Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk menasihatkan semua Pengarah Tanah dan Galian ("PTG") dan Pentadbir Tanah mengenai Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri.

LATAR BELAKANG

2. Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] ("AHS") telah dikuatkuasakan pemakaiannya melalui Warta P.U.(B) 276/1985 pada 1 Jun 1985 bagi semua negeri di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Manakala di Wilayah Persekutuan Putrajaya berkuat kuasa melalui Perintah Wilayah Persekutuan Putrajaya (Ubah Suaian Akta Hakmilik Strata 1985) 2002 [P.U.(A) 503/2002] pada 26 Disember 2002 dan di Wilayah Persekutuan Labuan berkuat kuasa melalui Perintah Wilayah Persekutuan Labuan (Pemerluasan dan Ubah Suaian Akta Hakmilik Strata) 2009 [P.U.(A) 458/2009] pada 1 Januari 2010.

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA

3. Menurut seksyen 81 AHS, Pihak Berkuasa Negeri ("PBN") telah diberi kuasa untuk membuat kaedah-kaedah bagi melancarkan pelaksanaan AHS. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata digubal bagi memperincikan perundangan hakmilik strata dan menjadi rujukan PBN dalam memproses sesuatu permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah. Kandungannya hendaklah menepati keperluan dan yang diperuntukkan dalam AHS.

4. Dalam melaksanakan perkara ini, PTG dan Pentadbir Tanah perlu mengambil perhatian terhadap elemen-elemen baru yang diperkenalkan melalui pindaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450] seperti yang berikut:

- (a) memproses dan mempertimbangkan permohonan Sijil Formula Unit Syer ("SiFUS") sebelum permohonan pecah bahagi bangunan dikemukakan bagi memenuhi keperluan perenggan 10(1)(h) Akta A1450;
- (b) menentukan jenis bangunan, atau hal keadaan yang bangunan itu hendak dikelaskan sebagai bangunan khas menurut seksyen 4 dan perenggan 81(1)(c) Akta A1450; dan
- (c) menentukan formula unit syer untuk memastikan kesaksamaan bagi permohonan pecah bahagi bangunan dan tanah menurut perenggan 81(1)(d) Akta A1450.

5. PTG dan Pentadbir Tanah turut dinasihatkan untuk mengambil perhatian terhadap perkara-perkara berikut:

- (a) kadar bayaran bolehlah dipinda mengikut budi bicara PBN tetapi ianya tidaklah boleh dikuat kuasa kebelakangan (*retrospective*); dan
- (b) keperluan PBN mewartakan dan menguatkuasakan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata yang baru bagi negeri masing-masing selaras dengan kuat kuasa Akta A1450. PBN boleh, setelah membuat rujukan kepada Penasihat Undang-Undang

Negeri, meminda Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata mengikut keperluan negeri masing-masing.

PANDUAN PELAKSANAAN

6. Bagi tujuan penyeragaman, draf Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata telah disediakan dan ia perlu diwartakan oleh tiap-tiap Negeri di Semenanjung Malaysia termasuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan tertakluk kepada perenggan 5(b) di atas.

7. Draf Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata tersebut yang merupakan sebahagian daripada Pekeliling ini adalah seperti di **Lampiran A**.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

8. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Jabatan Peguam Negara. Ianya membatalkan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 36/2009 dan berkuat kuasa serta-merta.



(DATO' SRI HJ. AZEMI BIN KASIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail: JKPTG-910-100-1/1/6 Jld 2 (34)

Tarikh: 29 Okt 2014

LAMPIRAN A

**KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK
STRATA 2014**

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014

PADA menjalankan kuasa yang diberi oleh seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], Pihak Berkuasa Negeri dengan ini membuat kaedah-kaedah yang berikut:

Nama dan permulaan kuat kuasa

1. (1) Kaedah-kaedah ini bolehlah dinamakan **Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata 2014**.

(2) Kaedah-Kaedah ini mula berkuat kuasa pada

Tafsiran

2. Dalam Kaedah-Kaedah ini—

“pihak berkuasa awam” ertinya ;
(*tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri*)

“formula unit syer” ertinya formula yang digunakan untuk mengira suatu unit syer sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual IV.

Permohonan

3. Tiap-tiap permohonan, selain daripada permohonan yang borangnya telah ditetapkan dalam Jadual Pertama Akta, hendaklah dibuat secara bertulis dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual II Kaedah-Kaedah ini.

Fi

4. (1) Fi yang kena dibayar bagi berbagai-bagai permohonan dan tindakan di bawah Akta dan Kaedah-Kaedah ini hendaklah sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual I Kaedah-Kaedah ini.

(2) Jika fi yang kena dibayar bagi permohonan dan tindakan yang dinyatakan dalam subkaedah (1) telah ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Negeri, fi yang ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Negeri itu hendaklah terpakai dan kena dibayar seolah-olah ia ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah ini.

Pengecualian bayaran fi dalam hal tertentu

5. Walau apa pun kaedah 4, Pihak Berkuasa Negeri boleh, dalam mana-mana kes atau berkenaan dengan kawasan tertentu, memberi pengecualian sebahagian atau keseluruhan bayaran fi yang ditetapkan.

Pengecualian keseluruhan fi

6. Walau apa pun kaedah 4, tiada fi kena dibayar berkenaan dengan perkara-perkara yang berikut:

- (a) permohonan oleh mana-mana pihak berkuasa awam untuk memecah bahagi bangunan kos rendah; atau
- (b) permohonan oleh mana-mana pihak berkuasa awam untuk mengelaskan bangunan bertingkat-tingkat sebagai suatu bangunan kos rendah dan pengeluaran perakuan dalam Jadual V.

Bangunan yang dikelaskan sebagai bangunan kos rendah

7. (1) Suatu permohonan di bawah seksyen 9B Akta untuk mengklasifikasikan mana-mana bangunan sebagai suatu bangunan kos rendah hendaklah dibuat oleh pemilik tanah beri hakmilik kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan menggunakan Borang A dalam Jadual II.

(2) Jika Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati dengan permohonan di bawah subkaedah (1) dan meluluskan permohonan tersebut, Pihak Berkuasa Negeri hendaklah mengeluarkan suatu perakuan kepada pemilik tanah beri hakmilik itu sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual V.

Bangunan yang dikelaskan sebagai bangunan khas

8. Pihak Berkuasa Negeri boleh mengelaskan mana-mana bangunan sebagai bangunan khas berdasarkan kepada jenis bangunan atau hal keadaan bangunan itu, dan memberikan apa-apa pengecualian atau menetapkan apa-apa syarat yang difikirkan perlu dalam meluluskan suatu permohonan hakmilik strata.

Permohonan bagi Sijil Formula Unit Syer

9. (1) Pemilik asal hendaklah mencadangkan unit syer yang saksama sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(h) Akta.

(2) Pemilik asal hendaklah membuat suatu permohonan kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk mendapatkan suatu Sijil Formula Unit Syer dengan menggunakan Borang B dalam Jadual II.

(3) Permohonan itu hendaklah mematuhi apa-apa syarat sebagaimana yang ditentukan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

(4) Jika Pengarah Tanah dan Galian berpuas hati dengan permohonan di bawah subkaedah (2) dan meluluskan permohonan tersebut, Pengarah Tanah dan Galian hendaklah mengeluarkan suatu perakuan sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual III.

(5) Jika terdapat perubahan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau perubahan pada unit syer atau kedua-duanya yang suatu perakuan telah dikeluarkan di bawah subkaedah (4), pemilik asal itu hendaklah membuat suatu permohonan yang baru kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk kelulusan dan suatu perakuan baru akan dikeluarkan.

(6) Walau apa pun subkaedah (1), Pengarah Tanah dan Galian boleh memberikan pengecualian kepada mana-mana pemilik asal daripada kehendak untuk memohon Sijil Formula Unit Syer dalam hal keadaan yang difikirkannya perlu.

Formula unit syer

10. (1) Semua permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah hendaklah menggunakan pengiraan formula unit syer yang ditetapkan dalam Jadual IV.

(2) Walau apa pun subkaedah (1), Pengarah Tanah dan Galian boleh memberikan pengecualian bagi penggunaan nilai faktor pemberat yang berbeza atau penggunaan formula yang berbeza atau kedua-duanya sekali.

Deposit

11. (1) Notis meminta deposit sebagaimana yang dikehendaki di bawah perenggan 10(2)(c) Akta hendaklah dibuat dalam Borang C Jadual II.

(2) Tiap-tiap pembayaran deposit hendaklah disertakan dengan surat sebagaimana yang ditetapkan dalam Borang D Jadual II.

Peruntukan pemansuhan dan kecualian

12. (1) Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Kaedah-Kaedah yang dimansuhkan) dimansuhkan.

(2) Semua permohonan atau perkara lain yang sedang dalam tindakan untuk diluluskan, atau yang telah diluluskan tetapi tiada hakmilik strata dikeluarkan, sebaik sebelum tarikh permulaan kuat kuasa Kaedah-Kaedah ini hendaklah, selepas permulaan kuat kuasa Kaedah-Kaedah ini, diteruskan atau diselesaikan di bawah dan mengikut peruntukan Kaedah-Kaedah yang dimansuhkan.

JADUAL I
(Kaedah 4)

FI

Bil.	Butiran	Peruntukan berkenaan dalam Akta Hakmilik Strata 1985	Borang berkenaan dalam Akta Hakmilik Strata 1985/ undang-undang bertulis lain	RM
1.	Carian di bawah seksyen 384 Kanun Tanah Negara (Permohonan Semakan Daftaraai Strata)	Seksyen 5	Kanun Tanah Negara	<u>XX.XX</u> bagi setiap buku daftar
2.	Permohonan untuk pecah bahagi bangunan, bangunan dan tanah atau tanah	Seksyen 9	Borang 1 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> Bagi tiap-tiap petak/blok sementara, tertakluk kepada bayaran minimum RM300
3.	Permohonan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengklasifikasikan mana-mana jenis bangunan sebagai bangunan kos rendah	Seksyen 9B	Borang A Jadual II Kaedah- Kaedah Hakmilik Strata 2014	<u>XX.XX</u>

4.	Permohonan Sijil Formula Unit Syer	Seksyen 10	Borang B Jadual II Kaedah- Kaedah Hakmilik Strata 2014	<u>XX.XX</u>
5.	Deposit permohonan Blok Sementara	Subseksyen 10(2)	Borang C Jadual II Kaedah- Kaedah Hakmilik Strata 2014	<u>XX.XX</u> bagi tiap-tiap petak tertakluk kepada bayaran minimum RM1,000
6.	Pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata	Seksyen 16	Borang 4 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> bagi tiap-tiap hakmilik strata
7.	Permohonan Perakuan Penubuhan Perbadanan Pengurusan	Seksyen 17	Borang 9 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u>
8.	Permohonan Perakuan Perbadanan Subsidiari Pengurusan	Seksyen 17A	Borang 9 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> Bagi tiap-tiap perakuan
9.	Permohonan untuk pengeluaran hakmilik strata yang berasingan berkenaan dengan hakmilik strata sementara	Seksyen 20B	Borang 5 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> bagi tiap-tiap petak, tertakluk kepada bayaran minimum RM300
10.	Permohonan untuk memecah petak	Seksyen 28	Borang 6 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> bagi tiap-tiap permohonan
11.	Permohonan untuk menyatukan petak-petak	Seksyen 28	Borang 7 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u> bagi tiap-tiap permohonan

12.	Pemberitahuan Cadangan Penamatan Pecah Bahagi Bangunan Yang Dipecah Bahagi	Seksyen 57	Borang 8 Akta Hakmilik Strata 1985	<u>XX.XX</u>
13.	Lain-lain permohonan yang tidak diperuntukkan	Perenggan 81(1)(a)		<u>XX.XX</u>

JADUAL II

BORANG-BORANG

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Kaedah 7)

BORANG A

**PERMOHONAN BAGI SUATU BANGUNAN DIKELASKAN SEBAGAI
BANGUNAN KOS RENDAH**

KEPADA :

Pengarah Tanah dan Galian Negeri /
Pentadbir Tanah

*Saya/Kami pemilik/pemilik-
pemilik tanah berimilik yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini, beralamat
di dengan ini memohon
supaya bangunan yang dibina atas tanah yang diperihalkan dalam Jadual di
bawah, dikelaskan sebagai suatu bangunan kos rendah dan suatu perakuan
dikeluarkan kepada *saya/kami.

2. *Saya/Kami kemukakan dengan ini :

- (a) fi sebanyak RM
- (b) butir-butir lanjut seperti Lampiran "1" mengenai bangunan yang
dibina di atas tanah yang tersebut di atas; dan
- (c) salinan pelan bangunan yang diluluskan.

.....
Tandatangan Pemohon

JADUAL

Daerah*Bandar/Pekan/Mukim

No. Lot

Jenis dan No. Hakmilik

**BUTIR-BUTIR LANJUT MENGENAI BANGUNAN/BANGUNAN-BANGUNAN
YANG DIPOHON UNTUK DIKELASKAN SEBAGAI BANGUNAN/BANGUNAN-
BANGUNAN KOS RENDAH**

1. Lokasi bangunan/bangunan-bangunan :
2. Bilangan bangunan :
3. Jenis pembinaan bangunan :
4. Kos bangunan/bangunan-bangunan :
5. Bilangan tingkat :
6. Bilangan petak :
7. Bilangan bilik dalam tiap-tiap petak :
8. Harga jualan petak :
9. Syarat-syarat lain dalam penjualan petak (misalnya, hanya boleh dijual kepada mereka yang berpendapatan bulanan kurang daripada RM dan sebagainya)
10. Tarikh bangunan disiapkan :
11. Lain-lain maklumat berkaitan (misalnya kemudahan-kemudahan dan sebagainya).

*Potong mana-mana yang tidak berkenaan

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Subkaedah 9(2))

BORANG B
PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER

Kepada PTG Negeri _____

Saya _____

beralamat di _____

Pemilik asal bagi tanah yang berikut :

- i. No Hakmilik _____
- ii. No. Lot/PT _____
- iii. Bandar/Pekan/Mukim _____
- iv. Luas _____

Butiran Projek/Skim

- i. Nama Pemaju _____
- ii. Nama Skim _____
- iii. Jenis Kegunaan Petak _____
- iv. Bilangan Petak _____
- v. Jurukur Tanah Berlesen _____
- vi. Arkitek/Jurutera _____

Dokumen/Maklumat Yang Wajib Dilampirkan

- i. Salinan Perintah Pembangunan/Kebenaran Merancang yang telah diluluskan;
- ii. Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan;
- iii. Surat lantikan Jurukur Tanah Berlesen (JTB);
- iv. Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Jurukur Tanah;
- v. Carian rasmi hakmilik tanah;
- vi. Formula Unit Syer;

- vii. Dokumen Perkiraan Unit Syer (*softcopy Excel Spreadsheet*);
- viii. Jadual Petak yang diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (jika berkaitan);
- ix. Resit bayaran premium (jika berkenaan);
- x. Resit Cukai Tanah tahun semasa;
- xi. Borang permohonan bagi pengkelasan sebagai bangunan kos rendah (jika berkaitan);
- xii. Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu).

Perakuan Jurukur Tanah Berlesen

Saya mengaku bahawa semua maklumat yang dikemukakan adalah benar.
Tandatangan Nama Meterai Syarikat/No. Kad Pengenalan Tarikh

Perakuan Pemilik Asal

Saya mengaku bahawa semua maklumat yang dikemukakan adalah benar.
Tandatangan Nama Meterai Syarikat/No. Kad Pengenalan Tarikh

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah Tanah dan Galian

Permohonan didapati teratur/tidak teratur

Ketua Penolong Pengarah/
Penolong Pengarah

B. Keputusan

Permohonan diluluskan/tidak diluluskan

Bertarikhharibulan.....20.....

Pengarah Tanah dan Galian

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Subkaedah 11(1))

BORANG C

**NOTIS MEMINTA DEPOSIT MENURUT PERENGGAN 10(2)(c)
AKTA HAKMILIK STRATA 1985**

(Rujukan.....)

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian /
Pejabat Tanah

.....

Tarikh

Kepada.....

beralamat di.....

.....

Permohonan untuk Memecah Bahagi Bangunan yang Melibatkan Blok-Blok
Sementara atas Tanah

No. Hakmilik

No. Lot

Menurut perenggan 10(2)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*], tuan dikehendaki untuk membayar deposit berkenaan dengan setiap blok sementara dan mengemukakan suatu pernyataan bertulis yang bermaksud bahawa tuan bersetuju deposit itu dilucuthakkan kepada Kerajaan sekiranya blok sementara itu tidak siap atau, jika telah siap, tidak diperakui layak diduduki atau digunakan selewat-lewatnya pada tarikh yang diberikan atau suatu tarikh yang terkemudian yang dibenarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

2. Pengarah Tanah dan Galian telah menentukan amaun deposit seperti berikut :

(a) berkenaan dengan blok sementara P1	.....	RM	
(b) berkenaan dengan blok sementara P2	.....	RM	
(c) berkenaan dengan blok sementara P3	.....	RM	
(d) lain-lain	.....	RM	_____
Jumlah	.....	RM	_____

3. Pembayaran amaun yang tersebut di atas hendaklah dibuat di pejabat ini dan hendaklah disertakan dengan surat seperti dalam borang yang dikepilkan, yang memasukkan pernyataan yang dikehendaki oleh perenggan 10(2)(c) Akta; dan

4. Sila ambil perhatian bahawa jika kehendak yang tersebut di atas tidak dipatuhi pada atau sebelum permohonan tuan akan disyorkan supaya ditolak.

.....
Pengarah Tanah dan Galian/
Pentadbir Tanah,
.....
.....

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Subkaedah 11(2))

BORANG D
SURAT MENGEMUKAKAN BAYARAN DEPOSIT DAN MEMBERI
PENYATAAN YANG DIKEHENDAKI OLEH PERENGGAN 10(2)(c)
AKTA HAKMILIK STRATA 1985

.....
(Nama pemilik asal)

.....
(Alamat pemilik asal)

.....
Tarikh.....

Pengarah Tanah dan Galian / Pentadbir Tanah,

.....
.....

Tuan,

Permohonan untuk Memecah Bahagi Bangunan yang Melibatkan Blok-Blok
Sementara atas Tanah

No. Hakmilik

No. Lot

Menurut kepada surat tuan bil. bertarikh mengenai
perkara yang tersebut di atas, *saya/kami, yang bertandatangan di bawah ini,
No. K.P./* suatu syarikat yang diperbadankan di,
nombor pendaftaran * syarikat/perniagaan (jika berkenaan).....
bersama-sama ini mengemukakan bayaran deposit sebanyak

berkenaan dengan blok sementara

.....

(masukkan nombor setiap blok sementara)

atas tanah Hakmilik No

Lot No.

2. *Saya/ Kami dengan ini bersetuju bahawa deposit di atas dilucuthakkan kepada Kerajaan sekiranya blok sementara itu tidak siap atau, jika telah siap, telah tidak diperakui layak diduduki atau digunakan selewat-lewatnya tarikh yang diberikan di bawah :

<i>Blok Sementara</i>	<i>Tarikh</i>
P1
P2
P3
lain-lain

atau selewat-lewatnya suatu tarikh yang terkemudian sebagaimana yang dibenarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

Yang Benar,

.....

Tandatangan Pemohon

**Potong mana-mana yang tidak berkenaan.*

Sekiranya pemohon adalah suatu syarikat, surat ini hendaklah ditandatangani oleh dua orang daripada Lembaga Pengarah yang diberi kuasa dengan sewajarnya dan dimeteraikan dengan meterai syarikat.

JADUAL III

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
 KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
 (Subkaedah 9(4))



SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS)

Adalah diperakui bahawa permohonan yang dinyatakan di bawah ini berserta dengan butiran pemohon telah memenuhi kehendak perenggan 10(1)(h) Akta dan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata.

Pemilik Asal : _____
 Pemaju : _____
 Nama Skim : _____
 No. Hakmilik dan No. Lot : _____
 *Bandar/Pekan/Mukim : _____
 Formula Unit Syer : _____
 No. Rujukan Pelan Bangunan: _____

(Meterai PTG Negeri)

(Tandatangan)
 Pengarah Tanah dan Galian
 Negeri.....

Tarikh Kelulusan :
 No. Siri :
 No.Ruj Fail :

Sijil ini hanya sah bagi Pelan Bangunan yang diluluskan No. Rujukan: _____
***Sijil ini merupakan keluaran ke-__ untuk menggantikan kelulusan sebelumnya iaitu bagi Pelan Bangunan No. Rujukan: _____*

***Potong mana-mana yang tidak berkenaan**

****Potong jika tidak berkenaan**

Jenis Pembangunan :

Jenis	Bilangan Petak	Formula Unit Syer
Contoh: Kediaman	100	$(\text{Luas Petak}) \times (0.85) \times (1) +$ $(\text{Luas Petak Aksesori}) \times (0.25)$
Perdagangan	100	$(\text{Luas Petak}) \times (0.85) \times (1) +$ $(\text{Luas Petak Aksesori}) \times (0.25)$

[Muka surat ini hendaklah dicetak di belakang muka surat Sijil Formula Unit Syer]

JADUAL IV

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Subkaedah 10(1))

FORMULA UNIT SYER

Unit syer bagi petak ialah keluasan petak didarabkan dengan faktor pemberat bagi jenis petak dan faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan. Bagi petak aksesori, sekiranya ada, keluasan petak aksesori didarabkan dengan faktor pemberat bagi petak aksesori.

Sekiranya terdapat lebih daripada satu petak aksesori, pengiraan formula hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan. Kedua-dua nilai bagi petak dan petak aksesori hendaklah ditambahkan bagi mendapatkan jumlah unit syer.

Formula pengiraan di atas adalah seperti yang berikut:

$$\text{Unit syer bagi petak} = (A \times F_1 \times F_2) + (B \times F_3)$$

$$\text{Unit syer bagi petak tanah} = (A \times 0.8) + (B \times F_3)$$

iaitu,

- (a) A ialah keluasan petak;
- (b) B ialah keluasan petak aksesori;
- (c) F_1 ialah pemberat bagi jenis petak seperti di Jadual A;
- (d) F_2 ialah pemberat bagi petak lantai keseluruhan seperti di Jadual B; dan
- (e) F_3 ialah pemberat bagi petak aksesori seperti di Jadual C.

Jadual A- Jenis petak

Bil.	Jenis Petak	Tanpa penyaman udara berpusat kepada harta bersama		Dengan penyaman udara berpusat kepada harta bersama	
		Ada kemudahan lif/eskalator umum	Tiada kemudahan lif/eskalator umum	Ada kemudahan lif/eskalator umum	Tiada kemudahan lif/eskalator umum
1.	Pangsapuri/ Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO)	1.00	0.85	1.30	1.15
2.	Kompleks pejabat/ Institusi (Kolej)	1.00	0.85	1.30	1.15
3.	Kompleks Runcit	2.00	1.70	3.20	2.90
4.	Kompleks hotel/Kompleks pusat perubatan	2.20	1.90	2.80	2.45
5.	Kompleks industri	1.00	0.85	1.45	1.30
6.	Tempat letak kenderaan (keseluruhan lantai)	0.75	0.65	0.85	0.75
7.	Kedai-rumah, kedai- pangsapuri, kedai- pejabat (dua dan lebih tingkat) <i>(a)</i> aras atas <i>(b)</i> aras bawah	1.00	0.85	1.30	1.15
		0.85	0.85	1.15	1.15
8.	Petak Tanah	0.80			

Jadual B - Petak lantai keseluruhan

Bil.	Petak	F₂	Asas
1.	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau ruang lantai yang mempunyai keluasan 1,000 hingga 3,000 meter persegi	0.85	Bagi keseluruhan lantai tidak termasuk teras pengangkutan menegak
2.	Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau petak dengan ruang lantai yang mempunyai keluasan 3,000 meter persegi ke atas	0.80	Bagi keseluruhan lantai termasuk teras pengangkutan menegak
3.	Bukan petak lantai keseluruhan yang mempunyai keluasan kurang daripada 1,000 meter persegi	1	Tidak berkaitan

Jadual C- Petak aksesori

Bil.	Petak Aksesori	F₃	Asas
1.	Di luar bangunan	0.25	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di luar bangunan
2.	Di dalam bangunan	0.50	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di dalam bangunan

Nota:

- i. keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi.
- ii. Jadual A dibezakan dengan kemudahan lif atau eskalator untuk kegunaan bersama dengan kemudahan penyaman udara berpusat **yang merupakan harta bersama.**
- iii. Jadual B tidak terpakai kepada jenis petak kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak terdiri daripada dua tingkat).
- iv. unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa-apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat (contoh: $109.4=109$, $146.8=147$, $82.5=83$).

AKTA HAKMILIK STRATA 1985
KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA 2014
(Subkaedah 7(2))

JADUAL V
PERAKUAN BAGI BANGUNAN/BANGUNAN-BANGUNAN KOS RENDAH

Adalah dengan ini diperakui bahawa bangunan/bangunan-bangunan bertingkat yang dibina atas tanah yang dijadualkan di bawah ini telah dikelaskan sebagai bangunan/bangunan-bangunan kos rendah oleh Pihak Berkuasa Negeri.

.....
*Pengarah Tanah dan Galian Negeri/
Pentadbir Tanah*

JADUAL

Daerah*Bandar/Pekan/Mukim
No. Lot
Jenis dan No. Hakmilik

***Potong mana-mana yang tidak berkenaan**

Bertarikh pada..... haribulan.....20.....

[Rujukan.....]

.....

Setiausaha

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri

DRAF

DRAF

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES RULES 2014

IN exercise of the powers conferred by section 81 of the Strata Titles Act 1985 [Act 318], the State Authority of hereby makes the following rules:

Citation and commencement

1. (1) These rules may be cited as the **Strata Titles Rules 2014**.
- (2) These Rules come into operation on

Interpretation

2. In these Rules—

“public authority” means ;
(*subject to State Authority*)

“share unit formula” means the formula used to calculate a share unit as specified in Schedule IV.

Applications

3. Every application, other than an application for which a form has been prescribed in the First Schedule to the Act, shall be made in writing in the form prescribed in Schedule II of these Rules.

Fees

4. (1) The fees payable for various applications and actions under the Act and these Rules shall be as specified in Schedule I of these Rules.

(2) Where the fees payable for the application and action referred to in subrule (1) has been prescribed under the State Land Rules, the fees

prescribed shall be applicable and payable as if they are specified under these Rules.

Exemption of fees in certain cases

5. Notwithstanding rule 4, the State Authority may, in any particular case or in respect of any particular area, grant partial or total exemption from the payment of the prescribed fees.

Total exemption of fees

6. Notwithstanding rule 4, no fees shall be payable in respect of the following matters:

(a) application by any public authority to subdivide a low-cost building; or

(b) application by any public authority to classify multi-story building as a low-cost building and for the issuance of such certificate in Schedule V.

Buildings classified as low-cost buildings

7. (1) An application under section 9B of the Act to classify any building as a low-cost building shall be made by the proprietor of the alienated land to the State Authority by using Form A in Schedule II.

(2) If the State Authority satisfied with the application under subrule (1) and approve such application, the State Authority shall issue a certificate to the proprietor of the alienated land as prescribed in Schedule V.

Buildings classified as special building

8. The State Authority may classify any building as a special building based on the type or the condition of such building, and to grant any exemption or to impose any conditions as it deems fit in approving the application for strata title.

Application for the Certificate of Share Unit Formula

9. (1) The original proprietor shall propose an equitable share units as specified in paragraph 10(1)(h) of the Act.

(2) The original proprietor shall make an application to the Director of Lands and Mines to obtain a Certificate of Share Unit Formula by using Form B in Schedule II.

(3) Such application shall comply with the conditions as determine by the Director of Lands and Mines.

(4) If the Director of Lands and Mines is satisfied with the application under subrule (2) and approves such application, the Director of Lands and Mines shall issue a certificate as prescribed in Schedule III.

(5) If there are changes to the building plan that has been approved by the Local Authority or there are changes to the share units or to both whereby a certificate has been issued under subrule (4), the original proprietor shall make a new application to the Director of Lands and Mines for approval and a new certificate will be issued.

(6) Notwithstanding subrule (1), the Director of Lands and Mines may grant an exemption to any original proprietor from the requirement of applying for the Certificate of Share Unit Formula in circumstances he thinks necessary.

Share unit formula

10. (1) All applications for subdivision of building or land shall apply the prescribed calculation for share unit formula in Schedule IV.

(2) Notwithstanding the subrule (1), the Director of Lands and Mines may grant an exemption for application of a different weightage factor or the application of a different formula or both.

Deposit

11. (1) The notice calling for a deposit as required under paragraph 10(2)(c) of the Act shall be made in Form C of Schedule II.

(2) Every payment of deposit shall be accompanied with a letter as specified in Form D of Schedule II.

Repeal and saving provision

12. (1) The Strata Titles Rules (the repealed Rules) is repealed.

(2) All applications or other matters that were in a course of being approved, or had been approved but no strata titles had been issued, immediately before the commencement of these Rules shall, after the commencement of these Rules, be continued or concluded under and in accordance with the provisions of the repealed Rules.

SCHEDULE I

(Rule 4)

FEES

No.	Details	Relevant Provisions in the Strata Titles Act 1985	Relevant Forms in the Strata Titles Act 1985/ other written law	RM
1.	Search pursuant to section 384 National Land Code (Application for Revision of Strata Roll)	Section 5	National Land Code	<u>XX.XX</u> For each book of strata register
2.	Application for subdivision of building, land and building, or land	Section 9	Form 1 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each parcel/ provisional block, subject to a minimum payment of RM300
3.	Application to the State Authority to classify any type of building as a low-cost building	Section 9B	Form A of Schedule II of the Strata Titles Rules 2014	<u>XX.XX</u>
4.	Application for Certificate of Share Units Formula	Section 10	Form B of Schedule II of the Strata Titles Rules 2014	<u>XX.XX</u>

DRAFT

5.	Deposit for application of Provisional Block	Subsection 10(2)	Form C of Schedule II of the Strata Titles Rules 2014	<u>XX.XX</u> For each parcel subject to a minimum payment of RM1000
6.	Registration and issuance of strata title	Section 16	Form 4 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each strata title
7.	Application for Certificate of Establishment of Management Corporation	Section 17	Form 9 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u>
8.	Application for Certificate of Subsidiary Management Corporation	Section 17A	Form 9 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each certificate
9.	Application for the issuance of individual strata title in respect of provisional strata title	Section 20B	Form 5 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each parcel, subject to a minimum payment of RM300
10.	Application for subdivision of parcel	Section 28	Form 6 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each application
11.	Application for amalgamation of parcels	Section 28	Form 7 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u> For each application

12.	Notification on the Proposal to Terminate the Subdivision of a Subdivided Building	Section 57	Form 8 of the Strata Titles Act 1985	<u>XX.XX</u>
13.	Any other applications which is not provided for	Paragraph 81(1)(a)		<u>XX.XX</u>

SCHEDULE II

FORMS

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Rule 7)

FORM A

**APPLICATION FOR A BUILDING TO BE CLASSIFIED AS
LOW-COST BUILDING**

TO:

Director of Lands and Mines State of /
Land Administrator

*I/We proprietor(s) of
alienated land described in the Schedule below, of (Address) at
..... hereby apply for the
building constructed on the land as described in the Schedule below, to be
classified as a low-cost building and a certificate to be issued to *me /us.

- 2. *I/We hereby submit:
 - (a) fee amounting to RM
 - (b) further details on the building constructed on the land as specified
in Annexure "1";
 - (c) a copy of the approved building plan.

.....
Signature of the Applicant

SCHEDULE

Disctrict.....*Town/Village /Mukim

Lot No.....

Type and Title No

**ADDITIONAL PARTICULARS CONCERNING BUILDING(S) TO BE CLASSIFIED
AS LOW-COST BUILDING(S)**

1. Location of the building(s) :
2. Number of building(s) :
3. Type of construction :
4. Cost of the building(s) :
5. Number of storeys :
6. Number of parcels :
7. Number of rooms in each parcel :
8. Selling price of the parcel :
9. Other conditions for the sale of parcels (*e.g* parcel can only be sold to those whose monthly income below RM *etc*).
10. Date of completion of building :
11. Other relevant information (*e.g* the amenities provided *etc*).

*Delete as appropriate

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 9(2))

FORM B
APPLICATION FOR CERTIFICATE OF SHARE UNITS FORMULA

To the Director of Lands and Mines of _____

I _____

having address at _____

Original Proprietor of the following land :

- i. Title No _____
- ii. Lot/PT No _____
- iii. Town/Village/Mukim _____
- iv. Area _____

Details of Project/ Scheme

- i. Name of Developer _____
- ii. Name of Scheme _____
- iii. Type of Use of Parcel _____
- iv. Number of Parcel _____
- v. Licensed Land Surveyor _____
- vi. Architect/Engineer _____

Compulsory Documents/Information to be submitted

- i. A copy of approved Development Order/Planning Permission;
- ii. A copy of approved Building Plan;
- iii. Letter of Appointment of the Licensed Land Surveyor;
- iv. Receipt of payment of strata survey deposited with the Land Surveyors Board;
- v. Official search of the land title;
- vi. Share Units Formula;

- vii. Document on the Calculation of Share Units (*softcopy in Excel Spreadsheet*);
- viii. Schedule of Parcels certified by the Licensed Land Surveyor and Architect/Engineer (if applicable);
- ix. Receipt for payment of premium (if applicable);
- x. Receipt for payment of current year's rent;
- xi. Application form for classification as low-cost building (if applicable);
- xii. Any other documents required by the Director of Lands and Mines (if any).

Verification by the Licensed Land Surveyor

I hereby declare that all the information submitted herewith is true.
Signature Name Common Seal/Identity Card number Date

Verification by the Original Proprietor

I hereby declare that all the information submitted herewith is true.
Signature Name Common Seal/Identity Card number Date

For Office Use Only

A. To the Director of Lands and Mines

The application is in order/ not in order

Senior Assistant Director/Assistant
Director

B. Decision

The application is approved/not approved

Dated20....

Director of Lands and Mines

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 11(1))

FORM C

**NOTICE TO DEMAND FOR DEPOSIT PURSUANT TO PARAGRAPH 10(2)(c) OF
THE STRATA TITLES ACT 1985**

(Reference.....) Director of Land and Mines Office /
Land Office
.....
Date

To.....
having address at.....
.....

Application for Subdivision of Building Involving Provisional Blocks on Land
Title No.
Lot No.

Pursuant to paragraph 10(2)(c) of the Strata Titles Act 1985 [Act 318], you are required to pay a deposit in respect of each provisional block and to submit a written statement to the effect that you agree for the deposit to be forfeited to the Government in the event the provisional block is not completed or, if completed, is not been certified to be fit for occupation or use not later than specified date or by such later date as the Director of Lands and Mines may allow.

2. The Director of Lands and Mines has determined the amount of deposit as follows:

(a) in respect of provisional block P1	.....	RM	
(b) in respect of provisional block P2	.....	RM	
(c) in respect of provisional block P3	.....	RM	
(d) etc.	.....	RM	_____
Total	.....	RM	_____

3. Payment of the above amount shall be made at this office and shall be accompanied by a letter in the form as attached, which incorporates the statement required by paragraph 10(2)(c) of the Act; and

4. Take notice that if the above requirements are not complied with on or before..... your application will be recommended to be rejected.

.....
Director of Lands and
Mines/ The Land
Administrator
.....
.....

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 11(2))

FORM D
LETTER SUBMITTING PAYMENT OF DEPOSIT AND GIVING
STATEMENT REQUIRED BY PARAGRAPH 10(2)(c)
OF THE STRATA TITLES ACT 1985

.....
(Name of original proprietor)

.....
(Address of original proprietor)

.....
Date

Director of Lands and Mines / Land Administrator,
.....
.....

Sir,

Application for Subdivision of Building Involving Provisional Blocks on Land

Title No.

Lot No.

With reference to your letter ref. dated
regarding the above matter, *I/we, the undersigned, I.C No. /* a
company incorporated in, registration number of
*company/business (if applicable) submits herewith the payment

of deposit amounting to in respect of the provisional block
.....

(insert the number of each provisional block)

on the land Title No.

Lot No.

2. *I/We hereby agree for the above deposit to be forfeited to the Government in the event that the provisional block(s) is/are not completed or, if completed, is/are not certified to be fit for occupation or use by the date stipulated below:

<i>Provisional Block</i>	<i>Date</i>
P1
P2
P3
etc.

or by such later date as the Director of Lands and Mines may allow.

Yours faithfully,

.....

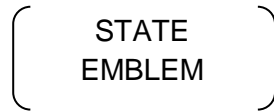
Signature of Applicant

**Delete as appropriate.*

If the applicant is a company, this letter is to be signed by two duly authorized persons from the Board of Directors and is affixed with the seal of the company.

SCHEDULE III

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 9(4))



CERTIFICATE OF SHARE UNITS FORMULA (SiFUS)

It is hereby certified that the application as specified below together with the details of the applicant has fulfilled the requirements of paragraph 10(1)(h) of the Act and the Strata Title Rules.

Original Proprietor : _____
Developer : _____
Name of Scheme : _____
Title No. and Lot No. : _____
*Town/Village/Mukim : _____
Share Units Formula : _____
Building Plan Reference Number : _____

(Seal of the State Director of Lands and
Mines)

(Signature)
State Director of Lands and Mines

Date of Approval :
Serial No :
File Ref. No :

This Certificate is only valid for the approved Building Plan Reference No.:

*****This is the __ issuance of certificate to replace the previous approval for Building Plan Reference No: _____***

***Delete as appropriate**
****Delete if inapplicable**

Type of Development:

Type	Number of Parcel	Share Units Formula
e.g.: Residential	100	$(\text{Area of Parcel}) \times (0.85) \times (1) +$ $(\text{Area of Accessory Parcel}) \times$ (0.25)
Commercial	100	$(\text{Area of Parcel}) \times (0.85) \times (1) +$ $(\text{Area of Accessory Parcel}) \times$ (0.25)

[This page shall be printed on the back page of the Certificate of Share Units Formula]

SCHEDULE IV

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 10(1))

SHARE UNITS FORMULA

The share units of a parcel are the area of that parcel multiplied by the weightage factor for that type of parcel and the weightage factor for the entire floor parcel. If there is any accessory parcel, the area of the accessory parcel is multiplied by a weightage factor for that accessory parcel.

If there is more than one accessory parcels, the formula for calculation shall be applicable to each accessory parcel and it shall then be added accordingly. Both the value of the parcel and accessory parcel shall be added to determine the total share units.

The calculation formula is as follows:

$$\text{Share units of parcel} = (A \times F_1 \times F_2) + (B \times F_3)$$

$$\text{Share units of land parcel} = (A \times 0.8) + (B \times F_3)$$

where,

- (a) A is the area of the parcel;
- (b) B is the area of the accessory parcel;
- (c) F_1 is the weightage for the type of parcel as specified in Schedule A;
- (d) F_2 is the weightage for the overall floor parcel as specified in Schedule B; and
- (e) F_3 is the weightage for the accessory parcel as specified in Schedule C.

Schedule A – Type of Parcel

No.	Type of Parcel	Without air conditioning centralized to the common property		With air conditioning centralized to the common property	
		Public elevator/ escalator provided	No Public elevator/ escalator provided	Public elevator/ escalator provided	No Public elevator/ escalator provided
1.	Apartment/ Small Office Home Office (SOHO)	1.00	0.85	1.30	1.15
2.	Office complex / Institutional (College)	1.00	0.85	1.30	1.15
3.	Retail Complex	2.00	1.70	3.20	2.90
4.	Hotel complex/ Medical centre complex	2.20	1.90	2.80	2.45
5.	Industrial complex	1.00	0.85	1.45	1.30
6.	Car park (whole floor parcel)	0.75	0.65	0.85	0.75
7.	Shop-houses, shop- apartments, shop-offices (two storeys and more) <i>(a)</i> upper floor <i>(b)</i> ground floor	1.00	0.85	1.30	1.15
		0.85	0.85	1.15	1.15
8.	Land Parcel	0.80			

Schedule B – Whole Floor Parcel

No.	Parcel	F ₂	Basis
1.	Whole floor parcel excluding area for vertical transportation core (elevators or escalators) or floor area which has a breadth of 1,000 to 3,000 square metres	0.85	For the entire floor excluding the vertical transportation core
2.	Whole floor parcel including area for vertical transportation core (elevators or escalators) or floor parcel which has a breadth of 3,000 square metres and above	0.80	For the entire floor including the vertical transportation core
3.	Not whole floor parcel which has a breadth less than 1,000 square metres	1	Not applicable

Schedule C – Accessory Parcel

No.	Accessory Parcel	F ₃	Basis
1	Outside building	0.25	To reflect a non-habitable open or enclosed area outside the building
2	Within building	0.50	To reflect a non-habitable open or enclosed area within the building

Notes:

- i. areas are specified in square metres.
- ii. Schedule A is distinguished by the provision of an elevator or escalator for the common use with centralised air-conditioning **which is a common property**.
- iii. Schedule B shall not apply to shop-houses, shop-apartments, shop-offices and duplexes (each parcel consists of two floors).
- iv. share units shall be described as a whole numbers and any fractions or decimals shall be rounded to the nearest whole numbers (for example: 109.4 = 109, 146.8 = 147, 82.5 = 83).

STRATA TITLES ACT 1985
STRATA TITLES RULES 2014
(Subrule 7(2))

SCHEDULE V
CERTIFICATE FOR LOW-COST BUILDING(S)

It is hereby certified that the building(s) constructed on the land as described in the schedule below *has/have been classified as a low-cost building(s) by the State Authority.

.....
State Director of Lands and Mines /
Land Administrator

SCHEDULE

District*Town/Village/Mukim
Lot No.
Type and Title No.

***Delete as appropriate**

Dated 20.....

[Reference]

.....

Secretary
State Executive Council