

Bab 6

PENGUKURAN BAGI PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

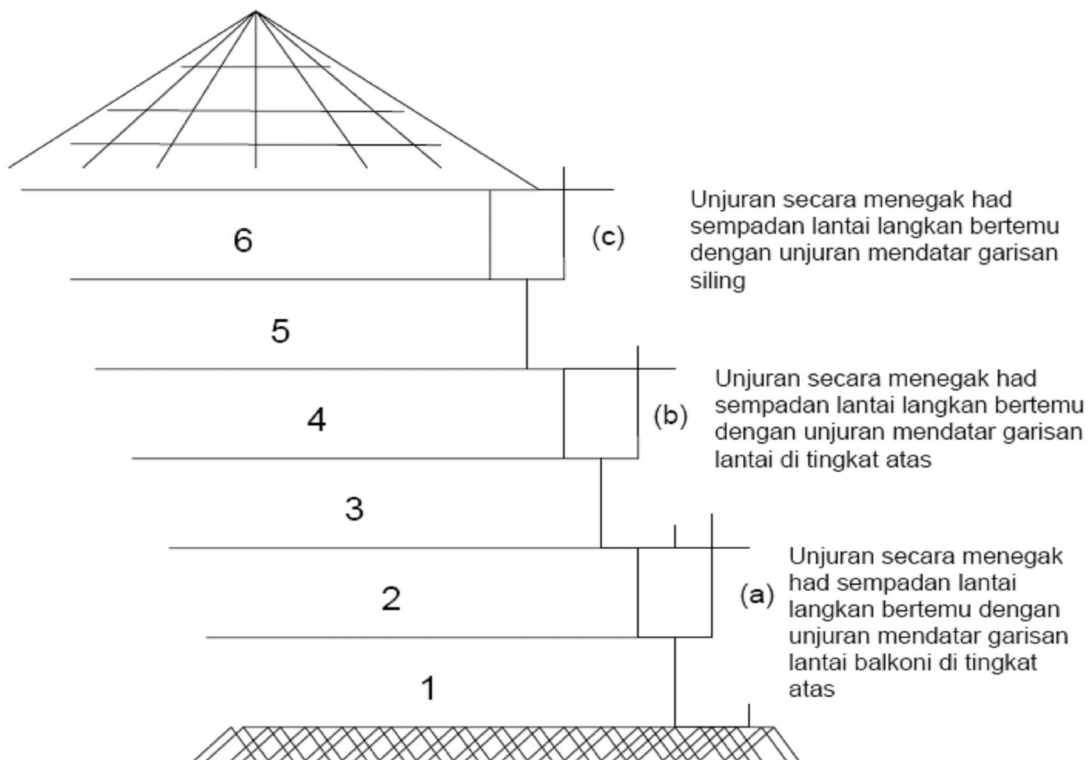
(Sumber Rujukan : Pekeliling KPUP 3/2006 dan KPUP 3 /2007)

Di dalam menjalankan kerja pengukuran dan penyediaan hakmilik strata, setiap peraturan yang ditetapkan melalui Akta Hakmilik Strata 1985, yang merangkumi perkara-perkara berikut hendaklah dipatuhi:

- a) Ukuran semula sempadan-sempadan lot;
 - b) Ukuran untuk menentukan kedudukan bangunan-bangunan atau tanah dan blok-blok sementara;
 - c) Ukuran untuk menentukan ketinggian tiap-tiap tingkat;
 - d) Ukuran dimensi mendatar petak atau petak tanah, petak aksesori dan harta bersama;
 - e) Ukuran petak atau petak tanah yang serupa dalam lantai yang sama.
- a) Mengukur Semula Sempadan Lot.
 - i. Sempadan lot hendaklah diukur semula mengikut peraturan JUPEM.
 - ii. Bagi tanda sempadan yang berganjak / hilang hendaklah dibuat tanam pastian / diganti.
 - iii. Pelan Akui yang baru hendaklah dilukis (jika perlu).
 - iv. Data berdigit bagi ukuran hendaklah dikemukakan mengikut format dan media yang telah ditetapkan oleh JUPEM.
 - b) Ukuran Bagi Menentukan Kedudukan Bangunan Atau Tanah Dan Blok-Blok Sementara.
 - i. Kedudukan setiap bangunan atau tanah termasuk cucur atap, kajang dan langkan hendaklah diukur dan ditunjukkan dalam buku kerjalar.
 - ii. Kegunaan setiap bangunan atau tanah dan blok sementara hendaklah dinyatakan.
 - iii. Garis keliling tapak blok sementara mengikut pelan bangunan yang diluluskan hendaklah ditandakan di atas tanah dengan paip besi.
 - iv. Kedudukan bangunan-bangunan atau tanah yang dahulunya blok / blok-blok sementara yang telah disiapkan terlibat berada di dalam lot.
 - v. Kedudukan bangunan yang bertindih atau melampaui (*encroach*) sempadan ke dalam tanah rizab atau jalan atau lorong belakang hendaklah tidak melebihi 0.076 meter. Had ini adalah ukuran bersudut tepat (*perpendicular*) kepada garis sempadan tanah rizab atau jalan atau lorong belakang berkenaan.
 - c) Menentukan Ketinggian Setiap Tingkat.
 - i. Pengukuran ketinggian setiap tingkat hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir.
 - ii. Adalah memadai pita keluli digunakan untuk mengukur perbezaan aras lantai di antara tingkat (sama ada di bawah atau di atasnya) melalui celah tangga atau mana-mana bahagian yang sesuai di bangunan tersebut. Walau bagaimanapun penggunaan alat pengukuran berteknologi tinggi seperti Pengukuran Jarak Elektronik (EDM) dan *Total Station* dibolehkan.
 - d) Menentukan Dimensi Mendatar Bagi Petak Atau Petak Tanah, Petak Aksesori Dan Harta Bersama.
 - i. Penentuan Sempadan Petak Atau Petak Tanah

Sempadan petak atau petak tanah adalah dimaksudkan sempadan yang wujud bagi petak-petak sebaik sahaja arkitek membuat pengesahan bahawa bangunan atau tanah telah dibina mengikut pelan bangunan atau tanah yang diluluskan oleh pihak berkuasa. Sebarang ubahsuaian yang mengakibatkan perubahan sempadan petak atau petak tanah selepas bangunan atau tanah disahkan oleh arkitek tidak akan diambilkira, melainkan terdapat perakuan dari pihak berkuasa berkenaan terhadap pindaan tersebut.

Sekiranya terdapat pengubahsuaian kepada binaan asal tanpa kelulusan dari pihak berkuasa berkenaan, maka sempadan bagi petak atau petak tanah hendaklah dirujuk kepada had sempadan bagi petak atau petak tanah yang asal, yang berdasarkan ciri-ciri binaan kekal sebagaimana yang dikehendaki oleh Seksyen 10 (1)(b) AHS 1985. Adalah wajar diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan kekal tersebut masih perlu wujud untuk membolehkan penentuan had persempadanan petak atau petak tanah yang asal.



ii. Ciri-ciri Binaan Kekal

Langkan yang mempunyai ciri-ciri binaan kekal sebagaimana yang ditunjukkan dengan jelas dalam pelan bangunan atau tanah yang diluluskan oleh pihak berkuasa adalah layak dijadikan sebahagian daripada petak utama. Ianya selaras dengan kehendak seksyen 10(1)(b)(2) AHS 1985 yang mendefinisikan bahawa sempadan petak perlu mengikut ciri-ciri binaan kekal yang terdapat di dalam bangunan. Had sempadan ruang sesuatu langkan (yang telah dijadikan sebahagian petak) boleh ditentukan seperti gambarajah di bawah. Ciri-ciri binaan kekal hendaklah ditafsirkan sebagai meliputi semua jenis binaan tahan lama dan layak untuk dijadikan rujukan had sempadan. Perlu diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan dan tidak dijamin binaan penuh, juga diterima sebagai had persempadanan. Sebagai contoh yang agak ekstrem - *metal strip* yang ditanam pada lantai yang kekal turut diterima sebagai ciri binaan kekal.

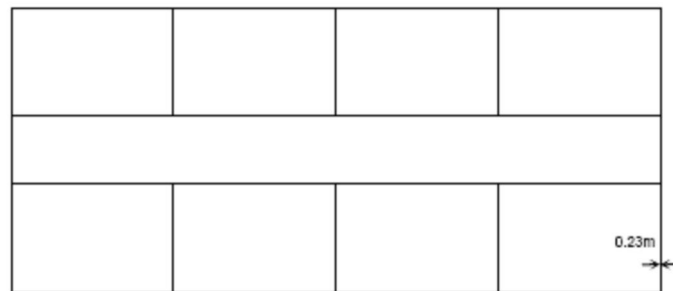
Pelantar bunga, ruang tempat letak pendingin hawa dan ruang hadapan pintu utama yang mempunyai ciri-ciri binaan kekal sebagaimana yang ditunjukkan dengan jelas dalam pelan

bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa adalah layak dijadikan sebahagian daripada petak jika:

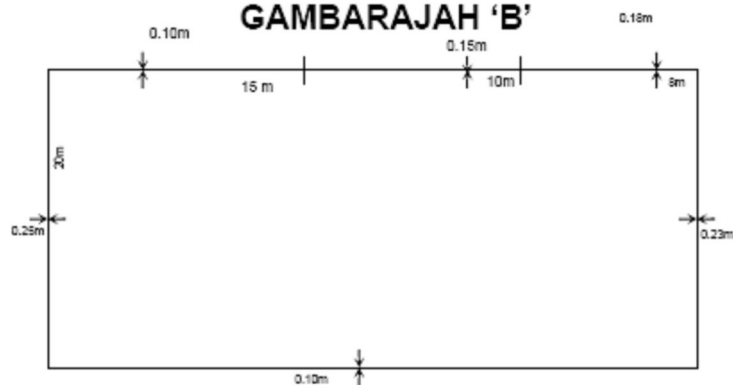
- Memenuhi syarat-syarat di bawah Seksyen 9(1)(h) (1) dan (2), AHS 1985; dan
- Dinyatakan dengan jelas pada perjanjian jual-beli atau pelan perjanjian jual-beli yang dirujuk dan dipersetujui antara pemaju atau vendor dengan pembeli.

iii. Ketebalan dinding hendaklah ditentukan dan dilukiskan di atas gambarajah buku kerjalar seperti berikut:

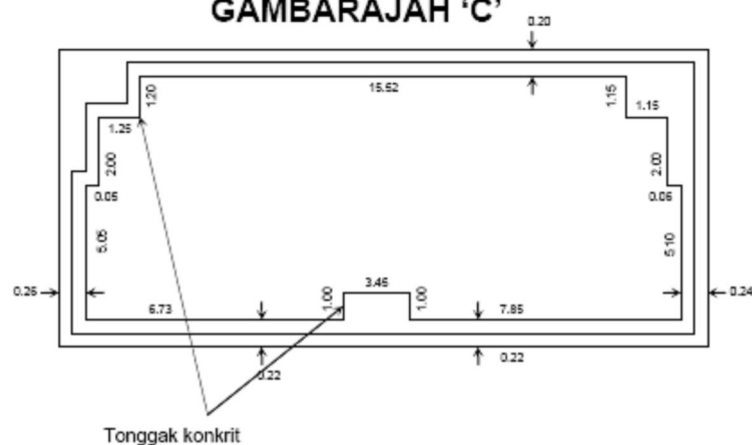
GAMBARAJAH 'A'



GAMBARAJAH 'B'



GAMBARAJAH 'C'



Nota :

Ukuran dalam unit meter (m)

- Dinding dengan ketebalan sama bentuk hendaklah ditunjukkan dengan satu garisan beserta nilai ukuran ketebalannya ditunjukkan di tempat yang sesuai seperti Gambarajah 'A';
 - Dinding dengan ketebalan-ketebalan yang berbeza di perenggan-perenggan tertentu hendaklah ditunjukkan dengan satu garisan beserta dimensi mendatar dan ketebalannya ditunjukkan di perenggan yang sesuai seperti Gambarajah 'B';
 - Bentuk dinding yang tidak sebetul dan yang rumit sama ada sempadan petak mengikut pertengahan dinding atau tidak hendaklah dilukis secara terperinci di muka surat gambarajah dengan menunjukkan had-had sempadan petak, nilai ukuran ketebalan dan dimensi mendatar dinding seperti Gambarajah 'C'.
- iv. Pengukuran dimensi mendatar setiap petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir. Adalah memadai mengukur dimensi mendatar dibuat pada permukaan dinding.
 - v. Semua petak aksesori di luar bangunan atau tanah hendaklah ditetapkan kedudukannya dengan merujuk kepada sesuatu bangunan atau tanah dalam skim srata tersebut.
 - vi. Adalah memadai ukuran bagi harta bersama dibuat untuk menentukan had kawasan sekeliling yang diliputi oleh kawasan berkenaan sahaja, kecuali bagi harta bersama yang ada kena mengena dengan aspek laluan di mana ukurannya hendaklah dibuat secara terperinci ke atas setiap butiran yang berkenaan dan dinyatakan perihal kegunaannya dalam buku kerjalar.
 - vii. Pengenalan lantai yang relevan, bangunan atau tanah dan penunjuk utara hendaklah ditunjukkan pada setiap gambarajah.
- e) Menentukan Dimensi Petak Yang Serupa.
- Setiap petak atau petak tanah walaupun dalam lantai yang serupa hendaklah diukur.
- f) Mengukur Sempadan Petak Tanah.
- i. Sempadan petak tanah adalah dimaksudkan sempadan yang wujud bagi petak-petak tanah sebaik sahaja arkitek membuat pengesahan bahawa bangunan telah dibina mengikut pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa.
 - ii. Sempadan lot hendaklah diukur semula mengikut peraturan JUPEM.
 - iii. Sempadan petak tanah hendaklah ditanda dan diukur mengikut peraturan JUPEM.
 - iv. Sempadan petak tanah bagi bangunan berkembar/teres hendaklah diukur sebagai sempadan dinding dua tuan.
 - v. Bangunan hendaklah disahkan berada sepenuhnya di dalam petak tanah.
 - vi. Tanda sempadan yang digunakan hendaklah seperti yang diluluskan oleh JUPEM.
 - vii. Keluasan setiap petak tanah hendaklah ditunjukkan kepada meter persegi terhampir.
 - viii. Semua perkiraan keluasan petak tanah hendaklah dalam format Jilid Kiraan dan perlu dimajukan ke JUPEM.

Dokumen-dokumen Yang Perlu Disertakan Semasa Permohonan.

Sebelum mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan adalah menjadi tanggungjawab PUPN atau JTB memastikan bahawa tidak berlaku sebarang percanggahan di antara pelan strata yang disediakan dengan pelan yang terkandung di dalam dokumen perjanjian jual-beli antara pemaju atau *vendor* dengan pembeli atau pemilik petak.

Semasa mengemukakan permohonan strata kepada PTD/PTG, JTB dikehendaki mengemukakan salinan permohonan tersebut serentak kepada PUPN. Ini bagi membolehkan JUPEM Negeri menjalankan semakan awal terlebih dahulu berdasarkan kepada dokumen salinan tanpa perlu menunggu permohonan asal daripada PTD/PTG. Dokumen-dokumen salinan yang diperlukan ialah:

- a) Borang 1 atau 1A (AHS 1985) beserta jadual senarai petak atau petak tanah dan petak aksesori
- b) Pelan strata termasuk pelan tandaan
- c) Pelan bangunan yang diluluskan
- d) Sijil perakuan arkitek atau jurutera profesional yang berdaftar
- e) Hakmilik kekal atau bagi hakmilik sementara disertakan juga Pelan Akui (PA) atau no. PA
- f) Permit ruang udara atau surat permohonan permit ruang udara (jika berkaitan)
- g) Borang LJT 12
- h) Sijil Akuan LJT tanda penerimaan bayaran upah ukur
- i) Buku kerjalar atau data kerjalar berdigit mengikut format JUPEM ASCII
- j) Kiraan unit syer bagi petak atau petak tanah dan petak aksesori
- k) Salinan surat perjanjian jual beli (jika perlu)

Tindakan PUPN Selepas Menerima Permohonan Strata (Peringkat 1)

Sebaik sahaja menerima permohonan strata, PUPN hendaklah menyebabkan satu fail bagi permohonan strata tersebut dibuka dan menyebabkan pelan strata disemak serta menjalankan apa-apa kerja ukur sekiranya perlu. Tempoh semakan permohonan strata Peringkat 1 yang meliputi semakan awal dan semakan lanjut hendaklah tidak melebihi **55 hari** dari tarikh dokumen asal yang lengkap dan teratur diterima.

a) Semakan Awal

Semakan awal ke atas salinan dokumen hendaklah dibuat bagi memastikan beberapa syarat utama dipatuhi sebelum permohonan asal diterima. PUPN hendaklah memaklumkan kepada LJT dan salinan kepada JTB berkenaan sama ada permohonan tersebut boleh diterima untuk disemak lanjut atau tidak, dalam tempoh 14 hari daripada tarikh penerimaan dokumen. Perkara yang disemak sama ada teratur atau tidak ialah:-

i. Semakan salinan dokumen:

- Jumlah Petak dan Petak Aksesori yang dinyatakan di Borang 1 atau 1A, Jadual Senarai Petak atau Petak Tanah dan Pelan Strata adalah sama
- Pelan Strata termasuk pelan tandaan; Sijil di Pelan Tapak Bina menepati Sek. 9(1)(a)(i) dan 9(2)(a) AHS 1985; Sijil di Keratan Tegak Bangunan menepati Sek. 10(1)(b)(i) AHS1985; Sijil di Pelan Lantai menepati Sek.10(1)(b) AHS1985; Sijil di pelan tandaan menepati Sek.10(1)(b)(i) AHMS 1985, dan semua sijil di atas telah disahkan oleh JTB
- Satu set Pelan Bangunan/Pelan Bangunan Pindaan (jika berkaitan) yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan
- Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar atau Jurutera Profesional Berdaftar sebagaimana Sek.9 (1)(b) atau Sek. 10 (6A)(a) AHS 1985
- Hakmilik Kekal atau Hakmilik Sementara berserta salinan/nombor PA
- Permit ruang udara (jika berkaitan)
- Borang LJT 12
- Sijil Akuan LJT
- Salinan buku kerjalar atau data kerjalar berdigit berkaitan:- Ukuran semula lot; Ukuran ofset bangunan; Ukuran tegak bangunan; Ukuran lantai; Ukuran petak tanah

ii. Semakan Bangunan:

- Bangunan mempunyai dua tingkat atau lebih, jika terdapat bangunan satu tingkat hendaklah dalam skim yang sama.
- Keseluruhan bangunan atau petak tanah di dalam lot
- Jalan masuk ke petak tidak melintasi petak lain dan jalan dalaman tidak melintasi harta bersama
- Laluan yang terdapat di bangunan sama seperti yang ditunjukkan pada Pelan Strata dan Pelan Bangunan
- Petak bertingkat mempunyai laluan dalaman
- Harta bersama yang terdapat di bangunan di tunjukkan pada Pelan Cadangan Strata
- Tingkat 1 pada bangunan sama seperti di Pelan Strata.
- Terdapat bangunan pada setiap petak tanah dan tidak melebihi empat (4) tingkat.

b) Semakan Lanjut.

Dokumen yang didapati teratur semasa semakan awal hendaklah terus dibuat semakan lanjut. Semakan ini dijalankan secara menyeluruh berdasarkan kepada dokumen salinan atau dokumen asal (setelah diterima daripada PTD/PTG). Sekiranya terdapat kesilapan, dokumen permohonan akan dikembalikan dengan segera kepada JTB berkenaan untuk tindakan pembetulan. Perkara-perkara yang perlu disemak adalah seperti berikut:-

- Skala ditunjukkan.
- Harta Bersama diwarnakan kuning.
- Maklumat Harta Bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak ditunjukkan.
- Dimensi sempadan petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.
- Nombor petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.
- Keluasan petak atau petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.
- Semua tajuk pelan lantai dan petunjuk utara ditunjukkan.

c) Nasihat Kepada PTD/PTG.

PUPN hendaklah menasihatkan PTD/PTG mengenai permohonan itu sama ada teratur atau tidak setelah menerima permohonan asal dan memberitahu jumlah bayaran upah ukur yang perlu dipungut. Salinan surat tersebut hendaklah diedarkan kepada JTB dan pemaju berkenaan untuk makluman. Setiap pelan strata tidak perlu ditandatangani dan hanya memadai dengan memasukkan sijil berkenyataan berikut:-

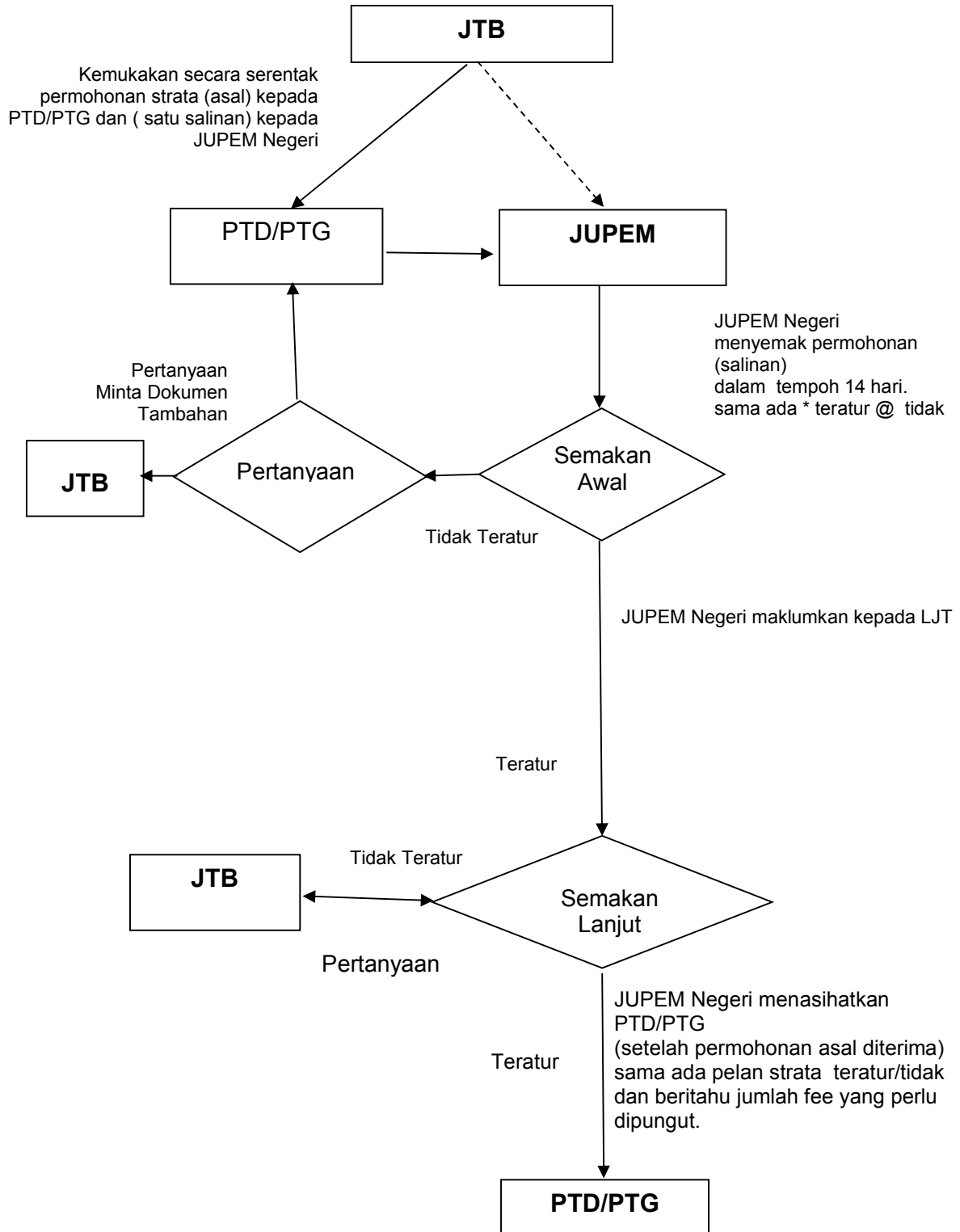
“Pelan Strata ini telah disemak menurut keperluan Akta Hakmilik Strata 1985 Seksyen 10(9)(a) dan didapati adalah TERATUR seperti yang telah dinyatakan dalam surat rujukan kami bertarikh....”.

Tindakan PUPN Selepas Permohonan Strata Diluluskan Oleh PTD / PTG

Setelah menerima permohonan yang telah diluluskan beserta dokumen-dokumen yang berkaitan daripada PTD/PTG, PUPN hendaklah: menyebabkan PA strata disediakan (disediakan oleh JTB berkaitan jika kerja tersebut diserahkan kepada JTB); dan mengeluarkan nombor PA strata dan skim strata. Hanya satu nombor fail rujukan jabatan hendaklah digunakan bagi setiap skim strata tetapi dalam kes pecahan mana-mana petak atau penyatuan dua atau lebih petak yang berdampingan, nombor fail rujukan yang baru boleh digunakan.

Sebaik sahaja PA strata diluluskan, PUPN hendaklah membuat catatan ke dalam daftar-daftar yang berkaitan dan menyediakan satu salinan PA strata yang telah diluluskan untuk simpanan Pendaftaran. Seterusnya menyediakan bagi setiap petak satu salinan PA strata yang berkaitan yang telah diluluskan untuk dikepilkan pada dokumen hakmilik keluaran;

**CARTA ALIRAN SEMAKAN PERMOHONAN STRATA
(PERINGKAT 1-55 HARI DARIPADA TARIKH DOKUMEN ASAL DITERIMA)**



Tatacara Prosesan Selepas Permohonan Strata Diluluskan (Peringkat II)

JTB dikehendaki mengemukakan dokumen-dokumen yang siap kepada PUPN dalam tempoh **45 hari** selepas permohonan strata berkaitan diluluskan oleh PTD/PTG. Tempoh semakan permohonan strata Peringkat II yang meliputi semakan awal, semakan lanjut dan penghantaran dokumen hakmilik strata kepada PTG hendaklah tidak melebihi **80 hari** dari tarikh permohonan strata diluluskan oleh PTG. JTB juga dikehendaki membuat permohonan temu janji bagi penghantaran dokumen-dokumen dan borang serahan seperti berikut disertakan :

- Surat kelulusan PTD/PTG
- PA Strata, PA, JK dan semua data berdigit bagi ukuran semula lot
- Buku kerjaluar atau data kerjaluar berdigit mengikut format JUPEM ASCII
- Borang LJT 3/Borang LJT 12 dan Sijil Akuan teratur (jika ada perubahan)
- Salinan hakmilik kekal (jika belum dikemukakan)

a) Semakan Awal.

Semakan awal ke atas PA strata serta dokumen-dokumen berkaitan hendaklah dibuat dan jika teratur, PUPN hendaklah menandatangani Borang LJT 3 serta mengedarkan kepada LJT dalam tempoh **14 hari** dari tarikh dokumen diterima. Proses semakan perlu diteruskan dengan semakan lanjut. Bagi dokumen yang tidak teratur akan dikembalikan kepada JTB tanpa menandatangani Borang LJT 3 dan dimaklumkan kepada LJT.

Senarai semakan awal untuk peringkat II adalah semakan keatas dokumen iaitu surat kelulusan PTD/PTG, bayaran menyemak permohonan strata dan penyediaan hakmilik telah dijelaskan, Borang LJT 12 dan Sijil Akuan LJT teratur (jika ada perubahan) dan data berdigit (ukuran lot) teratur serta untuk PA Strata bagi perkara berikut:

- Tajuk pada tapak bina, pelan keratan tegak, pelan lantai dan pelan tapak tanah mengikut peraturan.
- Nota kaki termasuk no. PA(B) disediakan
- Sijil perakuan JTB ditandatangani
- Pelan tapak bina dilengkapkan dengan maklumat nombor lot, lot-lot bersebelahan serta kedudukan dan nombor pengenalan bagi bang unan dan blok sementara
- Pelan petak tanah dilengkapkan dengan nombor petak tanah dan ofset bangunan
- Nombor tingkat dan nombor menara pada pelan keratan tegak ditunjukkan
- Ketinggian tingkat dan pelan lantai ditunjukkan kepada 0.1m terhampir
- Petak atau pelan petak tanah dan petak aksesori dinomborkan mengikut siri yang betul

b). Semakan Lanjut.

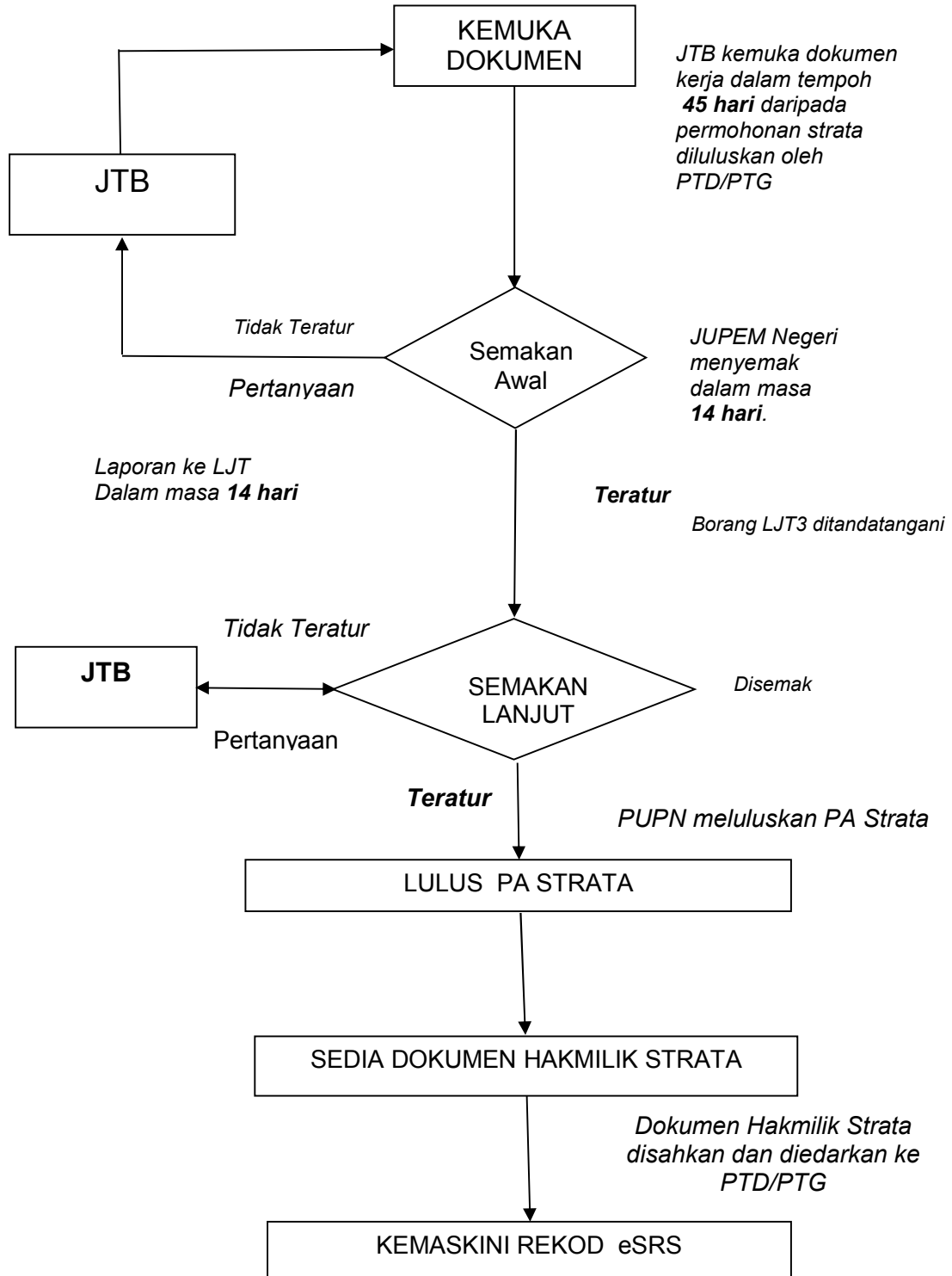
Bagi kerja yang mematuhi semakan awal, semakan lanjut dibuat sebelum PA strata diluluskan dan seterusnya dokumen hakmilik strata disediakan. Bagi kerja yang tidak mematuhi piawaian yang ditetapkan oleh JUPEM hendaklah dikembalikan kepada JTB untuk tindakan pembetulan dan perlu mengembalikan semula kerja yang telah dibuat pembetulan dalam tempoh **14 hari**. Senarai semakan lanjut PA strata (peringkat II) adalah ke atas Pelan Lantai menunjukkan:

- Petak dan petak aksesori bagi setiap tingkat
- Setiap petak adalah sama dengan pelan lantai yang diluluskan
- Dimensi sempadan setiap petak dan petak aksesori (kepada 0.1 m terhampir), nombor petak dan nilai keluasan (kepada meter persegi terhampir)
- Maklumat harta bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak
- Jadual Strata (jika berkaitan)

Semakan ke atas pelan petak tanah perlu menunjukkan dimensi sempadan setiap petak tanah, nombor petak tanah dan nilai keluasan (kepada m. persegi terhampir). Maklumat-

maklumat lain ialah nombor PA strata dan nombor skim strata dicatatkan di atas PA lot tapak skim berkenaan dan pengemaskinian daftar skim strata, daftar lot, daftar buku kerjalar, lembar piawai. PA baru bagi ukuran semula lot (jika berkaitan) disemak dan diluluskan.

Carta Aliran Semakan PA Strata
(Peringkat II – 80 Hari Daripada Tarikh Permohonan Diluluskan)



Permohonan Hakmilik Strata Bagi Blok / Blok-blok Sementara Setelah Siapnya Bangunan

Permohonan strata bagi blok/blok-blok sementara yang telah siap dibina (skim sama) kepada PTD/PTG hendaklah juga mengemukakan salinan-salinan dokumen seperti berikut untuk semakan awal JUPEM Negeri terlebih dahulu sementara menerima salinan asal daripada PTD/PTG.

- a) salinan Borang 5 [sek. 20, AHS 1985];
- b) salinan pelan bangunan dan mana-mana ubahsuai yang diluluskan dengan mematuhi peruntukan seksyen 21, AHS 1985;
- c) sijil perakuan arkitek atau jurutera profesional yang berdaftar yang mengesahkan blok/blok-blok sementara berkaitan yang telah siap pembinaannya mengikut pelan bangunan dan mana-mana pindaan yang diluluskan;
- d) pelan cadangan strata termasuk pelan tandaan yang diperakukan oleh JTB [sek. 20(2)(ca) & (cb), AHS 1985];
- e) permit ruang udara atau surat permohonan permit ruang udara [sek. 75, KIN 1965], jika ada [sek. 20(2)(ca), AHS 1985];
- f) borang LJT 12;
- g) sijil akuan LJT tanda penerimaan bayaran upah ukur;
- h) salinan buku kerjaluar atau data kerjaluar berdigit mengikut format JUPEM ASCII;
- i) kiraan unit syer petak atau petak tanah dan petak aksesori; dan
- j) salinan dokumen hakmilik strata sementara keluaran bagi blok atau blok-blok sementara berkaitan [Borang 4A].

Sebaik sahaja menerima salinan permohonan strata daripada JTB, PUPN hendaklah menyemak pelan strata termasuk pelan tandaan (pelan lokasi dan pelan tingkat) bagi blok atau blok-blok sementara yang berkaitan serta menjalankan kerja-kerja ukur (jika perlu) dan membuka fail ukur baru dengan mengekalkan nombor skim asal.

Proses semakan yang dijalankan dalam dua peringkat iaitu semakan peringkat I dan semakan peringkat II. Proses semakan adalah sama sebagaimana yang terdahulu.

Tindakan PUPN Selepas Kelulusan Pecah Bahagi Blok-blok Sementara Yang Siap Dibina

Setelah menerima permohonan yang diluluskan beserta dokumen-dokumen berkaitan daripada PTG, PUPN hendaklah menyebabkan PA strata disediakan (disediakan oleh JTB berkaitan jika kerja tersebut diserahkan kepada JTB). PA strata bagi bangunan yang dahulunya blok sementara yang telah disiapkan hendaklah mengandungi pelan tapakbina, pelan keratan tegak setiap bangunan dan blok/blok-blok sementara (jika ada), pelan lantai, Jadual Strata serta lain-lain maklumat (jika perlu) dan nombor skim strata sedia ada (asal) hendaklah digunakan.

Sebaik sahaja PA strata diluluskan PUPN hendaklah membuat catatan ke dalam daftar-daftar yang berkaitan dan mengemaskini maklumat nombor PA strata pada PA strata asal/lama dengan warna merah. Seterusnya menyediakan satu salinan PA strata yang telah diluluskan untuk simpanan Pendaftar dan menyediakan bagi setiap petak satu salinan PA strata yang berkaitan yang telah diluluskan untuk dikepilkan pada dokumen hakmilik keluaran.

Permohonan Strata Bagi Pecah Bahagi Petak Dan/Atau Penyatuan Petak Atau Petak Tanah

Apa-apa permohonan yang dirujuk kepada PUPN di bawah Seksyen 28(2)(b) AHS 1985, hendaklah disertakan dengan dua salinan pelan tingkat yang dicadangkan yang menunjukkan butir-butir pecahan dan / atau penyatuan petak atau petak tanah. Sebaik sahaja permohonan, PUPN hendaklah mengambil tindakan sama seperti terdahulu iaitu penerimaan permohonan strata dan proses semakan permohonan.

Tindakan Selepas Kelulusan

Sebaik sahaja permohonan untuk pecah bahagi/penyatuan petak atau petak tanah yang diluluskan diterima, PUPN hendaklah menyebabkan PA strata disediakan bagi tingkat yang terlibat dengan pecah bahagi atau penyatuan perlu dilukis dan bagi lain-lain tingkat yang ditunjukkan di atas PA strata yang asal petak yang terlibat dengan pecah bahagi atau penyatuan (jika ada).

Sebaik sahaja PA strata diluluskan, PUPN hendaklah mengemaskinikan daftar-daftar yang berkaitan dan mengemaskinikan maklumat nombor PA strata pada PA strata asal/lama dengan warna merah. Seterusnya menyediakan satu salinan PA strata untuk simpanan Pendaftar bagi menggantikan PA strata yang asal dan menyediakan satu salinan PA strata bagi tiap-tiap petak atau petak tanah yang terlibat dengan pecah bahagi atau penyatuan untuk dikepilkan pada dokumen hakmilik keluaran.

Pengemukakan Buku Kerjalar Oleh JTB

Di mana ukuran untuk penyediaan PA strata yang dicadangkan dikendalikan oleh JTB, maka JTB berkaitan hendaklah mengemukakan buku kerjalar atau salinan buku kerjalar yang bersesuaian kepada PUPN sebaik sahaja apa-apa permohonan strata dikemukakan ke PTD/PTG. Jika ukuran yang dibuat menggunakan buku kerjalar elektronik (BKE), semua hasil cerapan hendaklah melalui media storan yang dibenarkan JUPEM dan penyerahan data-data hendaklah dibuat mengikut format JUPEM ASCII yang ditetapkan oleh JUPEM.

Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Yang Dijalankan Oleh JUPEM

Jika sekiranya pemilik tanah berhasrat ukuran pecah bahagi bangunan dikendalikan oleh JUPEM maka permohonan rasmi hendaklah dikemukakan kepada PUPN berkenaan beserta dengan:

- a) bayaran ukur;
- b) dua salinan Borang 1 atau 1A (AHS 1985) beserta jadual senarai petak atau petak tanah dan petak aksesori;
- c) dua salinan pelan bangunan yang diluluskan;
- d) dua salinan sijil perakuan arkitek atau jurutera profesional yang berdaftar;
- e) dua salinan hakmilik kekal atau bagi hakmilik sementara disertakan juga salinan dan nombor PA;
- f) dua salinan permit ruang udara atau surat permohonan permit ruang udara (jika berkaitan);
- g) dua salinan surat kebenaran dan tiap-tiap orang yang mempunyai kepentingan ke atas hartanah yang berkenaan; dan
- h) salinan perjanjian jual beli (jika perlu).

Dalam kes permohonan untuk pecahan petak dan penyatuan petak-petak, pelan yang menunjukkan butir-butir pecahan dan / atau penyatuan petak-petak tersebut adalah mencukupi.

Kaedah Menomborkan Bangunan Dan Blok Sementara

Tiap-tiap bangunan dalam sesuatu skim strata hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dengan huruf awalan "M". Tiap-tiap blok sementara hendaklah diperuntukkan dengan nombor mengikut siri dalam sesuatu skim strata dengan huruf awalan "P". Bagi blok sementara di atas bangunan, hendaklah diikuti dengan nombor bangunan dalam kurungan bagi menunjukkan hubungkait blok sementara dengan bangunan yang berkenaan.

Penomboran blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada skim asal (skim strata yang mana hakmilik strata sementara telah dikeluarkan) kecuali bagi blok/blok-blok sementara di atas bangunan di mana nombor bangunan asal hendaklah digunakan. Sekiranya masih ada blok/blok-blok sementara yang belum disiapkan bagi sesuatu skim strata

tersebut, maka nombor blok/blok-blok sementara asal bagi blok/blok-blok sementara berkenaan hendaklah dikekalkan kerana hakmilik strata sementara blok/blok-blok sementara berkenaan masih berkuatkuasa.

Tiap-tiap menara pada setiap bangunan hendaklah diperuntukkan dengan abjad mengikut siri "Menara A", "Menara B", "Menara C" dan seterusnya mengikut turutan pelan bangunan yang diluluskan.

Kaedah Menomborkan Tingkat

a) Bagi Tingkat Atas Paras Tanah.

Tiap-tiap tingkat di atas paras bumi dalam sesuatu bangunan hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri bagi setiap bangunan bermula dengan tingkat paras bumi sebagai tingkat pertama. Tingkat paras bumi hendaklah ditentukan daripada pelan bangunan yang diluluskan. Jika tingkat paras bumi tidak dinyatakan dalam pelan bangunan yang diluluskan, tingkat yang mempunyai pintu utama hendaklah dianggap sebagai tingkat pertama, dengan syarat jika sesuatu bangunan itu mempunyai lebih dari satu tingkat yang mempunyai pintu utama, maka tingkat terbawah yang mempunyai pintu utama hendaklah dianggap sebagai tingkat pertama.

Penomboran blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada skim asal (skim strata yang mana hakmilik strata sementara telah dikeluarkan) kecuali bagi blok/blok-blok sementara di atas bangunan dimana nombor bangunan asal hendaklah digunakan.

b) Bagi Tingkat Bawah Paras Tanah

Tiap-tiap tingkat bawah tanah hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dalam sesuatu bangunan dengan huruf awalan "B" bermula daripada tingkat di bawah tingkat pertama bangunan itu dan seterusnya menghala ke bawah.

c) Bagi Tingkat Mezanin

Tiap-tiap tingkat mezanin hendaklah diperuntukkan dengan nombor bagi tingkat di mana ianya terletak dengan huruf awalan "N".

Kaedah Menomborkan Petak

a) Petak Strata

Hanya satu siri nombor petak sahaja digunakan bagi setiap satu skim strata. Setiap petak hendaklah diperuntukkan dengan satu nombor bersiri secara sistematik bermula daripada tingkat paling bawah. Nombor petak hendaklah mengikut susunan nombor bangunan. Nombor petak yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula.

Bagi petak berbilang tingkat, nombor petak hendaklah mengikut petak yang berada di tingkat yang paling bawah. Penomboran petak bagi blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada siri nombor petak terakhir pada skim asal. Penomboran petak bagi pecah bahagi atau penyatuan petak hendaklah disambung daripada siri nombor petak terakhir pada skim asal.

b) Petak Aksesori

Hanya satu siri nombor petak aksesori sahaja hendaklah digunakan bagi setiap skim strata.

Setiap petak aksesori hendaklah diperuntukkan satu nombor bersiri dengan huruf awalan "A". Seterusnya diikuti dengan nombor petak dalam kurungan bagi menunjukkan hubungkait petak aksesori dengan petak yang berkenaan. Nombor petak aksesori yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula.

Pemberian nombor petak aksesori hendaklah dalam susunan yang berturutan iaitu bermula dari petak-petak aksesori yang terletak di luar bangunan. Ianya diikuti dengan semua petak-petak aksesori yang berada di dalam bangunan, dalam susunan nombor bangunan yang berturutan bermula dari tingkat paling bawah secara bersistematik

Bagi petak aksesori berbilang tingkat pula, pemberian nombor petak aksesori berbilang tingkat hendaklah mengikut petak yang berada di tingkat yang paling bawah.

Bagi petak aksesori blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan, penomboran petak aksesori (jika ada) bagi blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada siri nombor petak aksesori terakhir skim asal.

c) Petak Tanah

Tiap-tiap petak tanah dalam sesuatu skim strata hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dengan huruf awalan "L". Hanya satu siri nombor petak tanah sahaja digunakan bagi setiap satu skim strata. Setiap petak tanah hendaklah diperuntukkan dengan satu nombor bersiri secara sistematik. Nombor petak yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula.

Buku Daftar Petak

Satu nombor siri sahaja hendaklah digunakan bagi setiap JUPEM Negeri untuk buku daftar petak. Semua petak hendaklah dimasukkan ke dalam buku ini mengikut aturan bangunan utama (M1, M2, M3 dan seterusnya), petak aksesori dan seterusnya diikuti dengan blok-blok sementara (P1, P2, P3 dan seterusnya). Semua petak juga hendaklah dimasukkan ke dalam buku ini secara berturutan dari satu tingkat ke satu tingkat, mulai dari tingkat satu ke atas dan diikuti ke bawah sekiranya bangunan berkenaan mempunyai tingkat bawah tanah.

Muka surat yang mencukupi hendaklah dikosongkan bagi kegunaan masa depan untuk diisikan nombor-nombor petak yang akan dikeluarkan bagi blok-blok sementara. Keterangan kepada buku daftar petak akan menerangkan cara mengisi tiap-tiap butiran dalam buku daftar petak.

Ruang catatan dalam buku daftar petak diisi dengan teliti menghubungkan antara petak asal dengan petak aksesori atau sebaliknya. Setiap skim strata hendaklah diberi nombor bersiri oleh PUPN apabila permohonan pecah bahagi bangunan diluluskan oleh PTD/PTG. Nombor skim strata ini hendaklah ditunjukkan dalam tajuk PA. Skim-skim pecah bahagi bangunan di bawah KTN yang telah diluluskan hendaklah juga dimasukkan ke dalam buku daftar petak. Ini adalah untuk melengkapkan rekod. Nombor skim strata hendaklah dimasukkan sebagai rujukan kepada lot yang berkenaan dalam buku daftar lot.

Penyediaan Pelan Strata

Pelan strata adalah terdiri daripada pelan lokasi dan pelan tingkat (keratan tegak dan lantai bangunan) serta pelan tandaan jika berkaitan. Suatu nombor dengan huruf awal "SP" hendaklah digunakan bagi setiap folio pelan strata untuk pecah bahagi bangunan. Suatu nombor dengan huruf awalan "SP" dan huruf akhiran "P" hendaklah digunakan di setiap folio pelan strata bagi tujuan pecahan dan penyatuan petak.

Ketinggian setiap petak hendaklah diukur dari pertengahan lantai ke pertengahan siling, kecuali diperihalkan. Dalam keadaan di mana penentuan sempadan-semipadan mengikut pertengahan

lantai, dinding atau siling tidak mengizinkan atau praktikal, maka sempadan yang dicadangkan yang berkaitan lantai, dinding atau siling hendaklah ditunjukkan di atas pelan strata.

Nilai-nilai ukuran yang ditunjukkan di atas pelan bangunan yang diluluskan boleh diterima untuk melukis pelan strata di mana had perbezaannya dengan nilai-nilai yang diukur tidak melebihi 0.1 meter. Jika perbezaan melebihi 0.1 meter maka nilai-nilai yang diukur hendaklah diterima untuk penyediaan pelan strata.

Pelan Lokasi.

Setiap pelan lokasi hendaklah mengandungi maklumat tajuk, pelan tapakbina, keratan tegak bangunan dan blok sementara, sijil akuan JTB untuk pelan lokasi dan petunjuk yang menyatakan jumlah bilangan petak dan agihan petak dalam setiap tingkat, dalam kes blok/blok-blok sementara.

Pelan Tapakbina

Setiap pelan tapakbina hendaklah dilukis mengikut skala dan mengandungi maklumat tajuk, skala, penunjuk utara, tanda-tanda sempadan dan sempadan lot tanpa bering dan jarak, nombor lot. Juga sempadan-sempadan lot bersebelahan, abutal, nombor-nombor lot bersebelahan dan jalan-jalan serta namanya. Ditunjukkan juga maklumat hujung mendatar setiap bangunan, setiap blok menara dan setiap blok sementara. Seterusnya maklumat garisan keliling dan simbol sempadan tapak blok sementara di permukaan bumi dan juga sempadan dan nombor petak tanah, jika berkaitan.

Pelan Tingkat.

Setiap pelan tingkat hendaklah mengandungi tajuk, pelan lantai, sijil pelan tingkat, pelan petak aksesori di luar bangunan, jika perlu dan jadual strata jika perlu.

Pelan Tandaan.

Setiap pelan tandaan hendaklah mengandungi pelan tapak bina, pelan petak tanah dan sijil perakuan oleh JTB. tajuk, pelan lantai, sijil pelan tingkat, pelan petak aksesori di luar bangunan, jika perlu dan jadual strata jika perlu.

Sijil perakuan JTB meliputi perakuan bahawa jumlah petak tanah adalah betul, bilangan tingkat pada bangunan bagi setiap petak tanah adalah betul dan setiap bangunan berada di dalam petak tanah dan tidak melebihi empat (4) tingkat.

Pelan Petak Tanah

Pelan petak tanah hendaklah dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan maklumat tajuk, skala, penunjuk utara, tanda-tanda sempadan dan sempadan petak tanah dengan bering dan jarak, nombor petak tanah, ikatan yang mencukupi dengan bering dan jarak dari sempadan lot kepada petak tanah, keluasan setiap petak tanah dan ofset bangunan pada setiap petak tanah.

Penentuan Keluasan Lantai.

Keluasan lantai mana-mana petak dan petak aksesori hendaklah ditentukan dengan kaedah penskalaan dan ditunjukkan kepada meter persegi terhampir.

Penentuan Keluasan Petak Tanah.

Keluasan petak tanah hendaklah ditentukan berdasarkan kepada nilai ukuran dan ditunjukkan kepada meter persegi terhampir.

Penyediaan PA Strata

Penyediaan PA Strata hendaklah berdasarkan kepada dimensi yang ditunjukkan dalam pelan strata yang telah diluluskan oleh PBN atau pihak yang diberi kuasa meluluskannya.

PA Strata hendaklah disediakan bagi setiap pecah bahagi bangunan, pecah bahagi petak dan penyatuan petak-petak. Jika PA strata telah disediakan untuk pecah bahagi atau penyatuan petak, nombor PA strata yang baru hendaklah dicatatkan dengan warna merah dalam petak asal pada PA strata asal yang mengandungi lantai yang serupa, maka nota penjelasan hendaklah dibuat seperti berikut:

“Petak Dalam Tingkat No dipecahkan/disatukan dalam Pelan Akui Strata”. Nota ini hendaklah dicatatkan di atas PA strata yang asal.

Format PA Strata hendaklah mengikut peraturan yang ditetapkan oleh JUPEM. Nombor PA strata hendaklah mengikut kaedah yang ditetapkan oleh JUPEM. Suatu nombor dengan huruf awalan **“PA(B)”** hendaklah digunakan untuk PA strata.

Untuk penyediaan PA strata, satu salinan pelan lokasi dan tingkat hendaklah diperolehi daripada PTG atau PTD dan hendaklah disimpan oleh PUPN. Kerjaluar tambahan bolehlah dijalankan sekiranya pelan lokasi dan pelan tingkat telah dipinda.

Setiap PA strata hendaklah dilukis dengan skala yang sesuai dan hendaklah mengandungi:-

- a) pelan tapak/bina; pelan lantai;
- b) keratan tegak setiap bangunan dan setiap blok sementara, jika sekiranya ada beberapa PA strata disediakan bagi bangunan yang sama maka adalah mencukupi keratan tegak ini ditunjukkan pada PA strata yang pertama bagi folio bangunan berkenaan
- c) Jadual strata (jika berkenaan);
- d) Sijil JTB seperti format yang ditetapkan JUPEM; dan apa-apa maklumat lain yang perlu

Jadual Strata Dalam Pelan Akui Strata.

Jadual Strata ini disediakan apabila memerlukan lebih daripada satu folio PA strata. Jadual ini hendaklah memaparkan hubungkait maklumat-maklumat penuh skim strata berkenaan seperti maklumat tingkat, petak, nombor PA strata, petak aksesori dan unit syer.

Contoh Pelan

Lampiran adalah contoh pelan lokasi, pelan tingkat, pelan tandaan dan PA strata serta butiran yang terdapat di dalamnya.

Bangunan M1 dan Petak Tanah L1 – L16, - Pelan Lokasi

PELAN LOKASI
 PECAH BAHAGI BANGUNAN
 WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
 BANDAR KUALA LUMPUR
 SEKSYEN 47
 LOT 644 (PA 100408)
 NOMBOR HAKMILIK G 73
 KELUASAN LOT = 9482 m²

KERATAN TEGAK BANGUNAN M 1
 SKALA 1:200

"Menurut Seksyen 10(1)(b)(i) di bawah Akta Hakmilik Strata 1986, saya seorang juruukur tanah dengan ini memperakui bahawa saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang asal yang disediakan oleh arkitek atau jurutera profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut.

Bertarikh haribulan 20

Tandatangan dan cop rasmi"

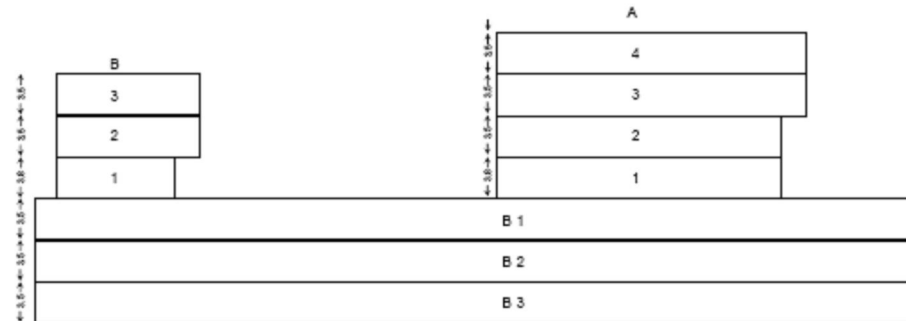


"Menurut Seksyen 9(1)(a)(i) dan 9(2)(a) di bawah Akta Hakmilik Strata 1986, saya seorang juruukur tanah dengan ini memperakui bahawa bangunan M1 & M2 dan blok sementara P1 & P2 adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot 644, Bandar/Pekani/Mukim

Seksyen dan Daerah

Bertarikh haribulan 20

Tandatangan dan cop rasmi"



Bangunan M1 dan Petak Tanah L1 – L16, - Pelan Tingkat

PELAN TINGKAT
 PECAH BAHAGI BANGUNAN
 WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR
 BANDAR KUALA LUMPUR
 SEKSYEN 47
 LOT 644 (PA 100408)
 NOMBOR HAKMILIK G 73
 KELUASAN LOT = 9482 m²

PELAN LANTAI
 BANGUNAN M1
 MENARA A
 TINGKAT 1
 PETAK 5 HINGGA 8 DAN PETAK AKSESORI A19 HINGGA A33
 SKALA 1 : 200

Nota:

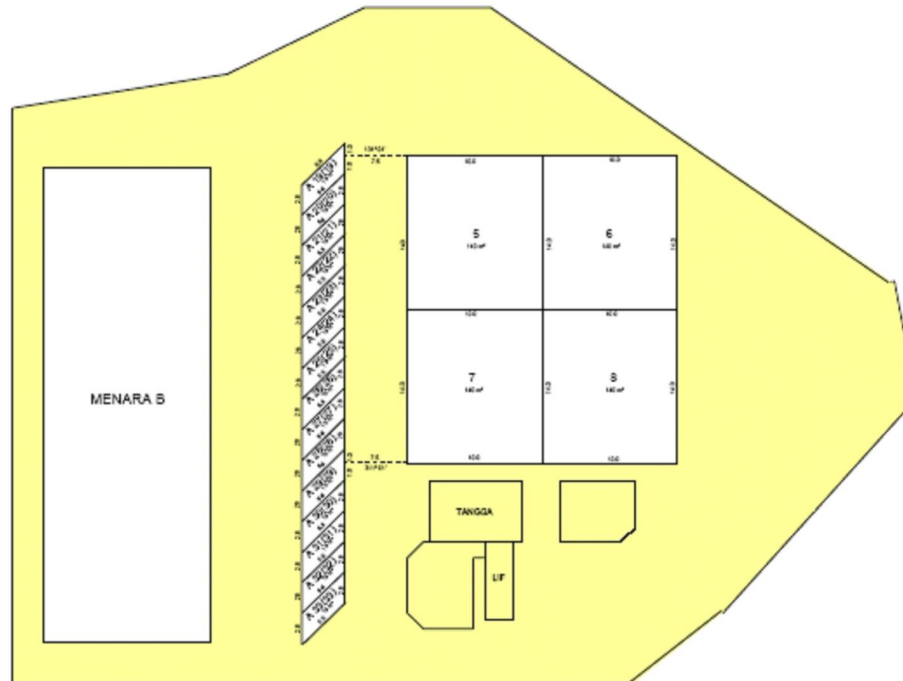
 Harla bersama

*Menurut Seksyen, 10(1)(b) di bawah Akta Hakmilik Strata 1965, saya seorang jurukur tanah dengan ini memperakui:-

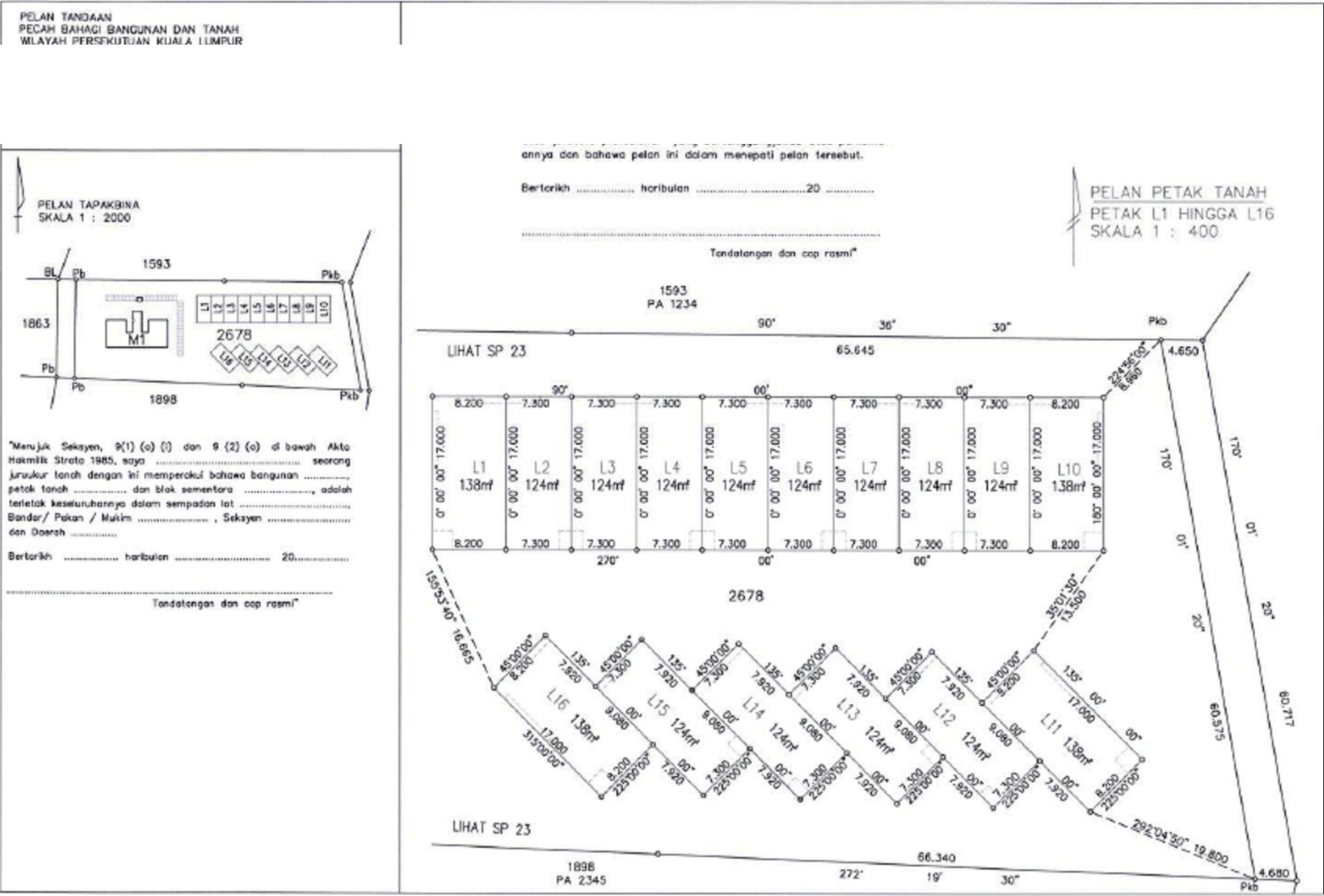
- (i) bahawa saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang asal yang disediakan oleh arkitek atau jurutera profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan pelan ini adalah menepati pelan tersebut; dan
- (ii) bahawa tiap-tiap sempadan bagi tiap-tiap petak sebagaimana di tunjukkan di atas pelan ini mengikut ciri-ciri binaan kekal yang terdapat dalam bangunan tersebut.

Bertarikh haribulan 20

.....
 Tandatangan dan cop rasmi!



Bangunan M1 dan Petak Tanah L1 – L16, - Pelan Tandaan



Bangunan M1 dan Petak Tanah L1 – L16, - Pelan Akui Strata

