



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 4/2014**

**Panduan Penetapan Formula Unit Syer
Bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) Dan
Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah**



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

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 4/2014**

**Panduan Penetapan Formula Unit Syer
Bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan
Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk menasihatkan semua Pengarah Tanah dan Galian (“PTG”) Negeri dan Pentadbir Tanah mengenai penetapan formula unit syer bagi tujuan pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (“SiFUS”) dan seterusnya kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah.

LATAR BELAKANG

2. Berdasarkan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*] (“AHS”) terkini melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*], salah satu elemen penting yang perlu diambilkira oleh PTG sebelum meluluskan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah adalah kesaksamaan unit syer yang dicadangkan menurut peruntukan baru perenggan 10(1)(h) AHS yang diperkenalkan melalui Akta A1450. Seksyen 36 AHS telah memperuntukkan fungsi unit syer adalah menentukan:

- i. Hak mengundi bagi pemilik petak; dan
- ii. Jumlah caruman yang perlu dibayar kepada Perbadanan Pengurusan.

3. Fungsi penentuan unit syer telah dipinda di mana ia tidak lagi menentukan hak ke atas keuntungan daripada hasil jualan tanah sekiranya berlaku penamatan pecah bahagi bangunan seperti yang dinyatakan di bawah Bahagian VIII AHS tetapi adalah berdasarkan nilai modal pasaran terbuka (*open market capital value*).

4. Menurut perenggan 81(1)(d) AHS yang baru diperkenalkan melalui Akta A1450, Pihak Berkuasa Negeri telah diberi kuasa untuk membuat kaedah-kaedah bagi menetapkan formula unit syer bagi memenuhi keperluan perenggan 10(1)(h) AHS. Formula unit syer ini akan menjadi sebahagian daripada elemen bagi maksud pengeluaran SiFUS di bawah perenggan 81(1)(e) AHS dan bagi tujuan kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah oleh PTG.

5. Selain untuk memastikan kesaksamaan unit syer, SiFUS juga diperkenalkan bertujuan untuk menyelesaikan isu-isu utama kegagalan permohonan hakmilik strata antara lain, termasuklah isu tanah dan bayaran kos upah ukur strata pada peringkat awal pembangunan strata.

PANDUAN PELAKSANAAN

Formula Unit Syer

6. Formula unit syer yang dicadangkan adalah berdasarkan faktor **keluasan** (*area*) petak bagi semua permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah. Faktor ini dipilih disebabkan keluasan sesuatu petak adalah tetap berbanding faktor-faktor lain yang boleh berubah-ubah.

7. Formula yang digunakan adalah seperti berikut:

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

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

di mana,

- i. A adalah keluasan petak;
- ii. B adalah keluasan petak aksesori;
- iii. F_1 adalah pemberat bagi jenis petak;
- iv. F_2 adalah pemberat bagi petak lantai keseluruhan; dan
- v. F_3 adalah pemberat bagi petak aksesori.

8. Dalam melaksanakan perkara ini, PTG adalah dinasihatkan untuk mengambil perhatian terhadap pengiraan unit syer bagi memastikan ianya saksama. Ini adalah kerana, tanggungjawab untuk menyemak unit syer telah menjadi tanggungjawab PTG sepenuhnya berbanding sebelum pindaan melalui Akta A1450.

Sijil Formula Unit Syer

9. PTG adalah dinasihatkan untuk mengambil perhatian bahawa:

- a) Bagi keadaan SiFUS dimasukkan sebagai salah satu syarat dalam kebenaran merancang–
 - i. Permohonan SiFUS hanya boleh dikemukakan oleh pemilik asal seawal selepas Pelan Bangunan diluluskan. Ini bertujuan memastikan unit syer yang dikemukakan oleh pemilik asal adalah berdasarkan pelan bangunan yang dimuktamadkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (“PBT”); dan
 - ii. Selewat-lewatnya:
 - A) **sebelum** penjualan mana-mana petak (selaras dengan kewajipan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan (“COB”)); atau
 - B) **sebelum** permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan* (“CPSP”)) kepada Pengarah Ukur (tiada penjualan berlaku tetapi satu keperluan bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata),

mengikut mana-mana yang terdahulu.
- b) Dalam keadaan SiFUS tidak dimasukkan dalam syarat kebenaran merancang, di mana kebenaran merancang diluluskan sebelum pindaan AHS melalui Akta A1450, SiFUS hendaklah diperolehi sebelum permohonan CPSP.

10. PTG hanya boleh mengeluarkan SiFUS selepas pemohon mengemukakan dokumen-dokumen yang dikehendaki dan berpuas hati bahawa semua syarat-syarat yang ditetapkan termasuklah penetapan unit syer dipenuhi.

11. **Panduan Permohonan dan Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan Panduan Penetapan Pengiraan Unit Syer** merupakan sebahagian daripada pekeliling ini yang dilampirkan masing-masing seperti di **Lampiran A** dan **Lampiran B**.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

12. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Jabatan Peguam Negara dan ianya mula berkuat kuasa mulai dari tarikh Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] dikuatkuasakan.



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

No. Fail: JKPTG-910-100-1/1/6 Jld 2 (30)

Tarikh: 29 Ogos 2014

LAMPIRAN A

PANDUAN PERMOHONAN DAN PENGELUARAN SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS)

ISI KANDUNGAN

Bil.	Perkara	Muka Surat
1.	Pendahuluan	6
2.	Sijil Formula Unit Syer	7
3.	Permohonan SiFUS	8
4.	Dokumen-Dokumen Permohonan SiFUS	10
5.	Syarat-Syarat Kelulusan SiFUS	10
6.	Penerangan Mengenai Syarat-Syarat SiFUS	11
7.	Tindakan Selepas Kelulusan SiFUS	13
8.	Kegagalan Memperolehi SiFUS	14
	<i>Lampiran I Contoh Perintah Pembangunan/Kebenaran Merancang yang Mewajibkan Permohonan SiFUS</i>	15
	<i>Lampiran II Borang Permohonan Sijil Formula Unit Syer</i>	18
	<i>Lampiran III Senarai Semak Permohonan Sijil Formula Unit Syer</i>	21
	<i>Lampiran IV Carta Alir Proses Kerja Dan Masa Yang Diambil Bagi Permohonan Sijil Formula Unit Syer</i>	23
	<i>Lampiran V Contoh Resit Bayaran Upah Ukur Strata kepada Lembaga Juruukur Tanah</i>	25
	<i>Lampiran VI Format Formula Unit Syer</i>	27
	<i>Lampiran VII Sebahagian Pelan Bangunan</i>	29
	<i>Lampiran VIII Sijil Formula Unit Syer</i>	31

PANDUAN PERMOHONAN DAN PENGELUARAN SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS)

PENDAHULUAN

1. Panduan ini disediakan sebagai rujukan kepada semua Pengarah Tanah dan Galian ("PTG") dan Pentadbir Tanah mengenai prosedur permohonan dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi sebelum Sijil Formula Unit Syer ("SiFUS") dikeluarkan oleh PTG Negeri.
2. Pindaan kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) ("AHS") melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] merupakan satu langkah proaktif untuk mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata yang merangkumi kerja-kerja permohonan dan pendaftaran hakmilik strata dan seterusnya bagi memastikan pemilik asal/pemaju tidak sengaja melengah-lengahkan membuat permohonan hakmilik strata.
3. Terdapat tiga masalah utama yang menyebabkan kegagalan permohonan hakmilik strata iaitu:

- a) Masalah Tanah

Masalah-masalah tanah yang tidak menepati peruntukan AHS seperti hakmilik tanah yang masih berstatus hakmilik sementara dan pembangunan yang bercanggah dengan syarat nyata tanah merupakan antara punca utama kegagalan permohonan hakmilik strata.

- b) Masalah Bangunan

Pembangunan yang tidak berada dalam sempadan tanah (lot) menyebabkan bangunan yang dibina terkeluar dari sempadan lot. Selain itu binaan bangunan yang tidak mengikut pelan bangunan yang diluluskan Pihak Berkuasa Tempatan ("PBT") juga merupakan faktor yang menyumbang kepada kegagalan permohonan hakmilik strata.

c) Masalah Pemilik Asal/Pemaju

Masalah-masalah yang lazimnya berpunca daripada pemilik asal/pemaju adalah seperti syarikat telah digulung, masalah kewangan dan pengurusan, hilang atau meninggal dunia. Dalam situasi seumpama ini para pembeli petak terpaksa menanggung kos untuk mendapatkan hakmilik strata termasuklah bayaran ukur dan fi permohonan.

SIJIL FORMULA UNIT SYER

4. Berdasarkan kepada masalah-masalah yang telah dinyatakan di atas, adalah dicadangkan satu perakuan dikeluarkan oleh PTG bagi memastikan proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dapat dilaksanakan dengan lancar dan berkesan.

5. SiFUS merupakan satu perakuan yang bertujuan untuk memastikan agar pemilik asal/pemaju bangunan berstrata menyempurnakan keperluan-keperluan asas dalam permohonan hakmilik strata sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan* ("CPSP")) dikemukakan ke Pengarah Ukur Negeri mengikut mana-mana yang terdahulu.

6. Permohonan SiFUS diwajibkan bagi semua pembangunan yang boleh dipecah bahagi berdasarkan seksyen 6 AHS iaitu;

a) mana-mana bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih di atas tanah beri hakmilik yang dipegang sebagai satu (1) lot di bawah hakmilik tetap bolehlah dipecahbahagikan kepada petak-petak; dan mana-mana tanah atas lot yang sama bolehlah juga dipecahbahagikan kepada petak-petak setiap satunya dipegang di bawah suatu hakmilik strata atau suatu petak aksesori.

b) mana-mana tanah beri hakmilik yang mempunyai dua (2) bangunan atau lebih yang dipegang sebagai satu (1) lot di bawah hakmilik tetap bolehlah

dipecahbahagikan kepada petak-petak tanah yang setiap satu dipegang di bawah suatu hakmilik strata atau sebagai suatu petak aksesori.

7. Keperluan SiFUS diwajibkan dalam Perintah Pembangunan (*Development Order* ("DO"))/Kebenaran Merancang ("KM") yang diberikan oleh PBT. DO/KM mensyaratkan agar pemilik asal/pemaju wajib memohon dan mendapatkan SiFUS daripada PTG Negeri sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan CPSP mengikut mana-mana yang terdahulu.

8. Contoh syarat SiFUS dalam DO/KM:

- i. "...Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata bagi tujuan jualan, wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan sebelum penjualan mana-mana petak"; atau
- ii. "...Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tanpa tujuan jualan, wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) kepada Pengarah Ukur"; atau
- iii. "...Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan".

Contoh DO yang mewajibkan perolehan SiFUS adalah seperti di **Lampiran I**.

PERMOHONAN SiFUS

9. Permohonan wajib dikemukakan oleh pemilik asal/pemaju kepada PTG dengan menggunakan Borang Permohonan Sijil Formula Unit Syer seperti di **Lampiran II** yang

akan disesuaikan mengikut Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri masing-masing. Permohonan SiFUS hanya boleh dikemukakan setelah pelan bangunan bagi pembangunan yang berkenaan diluluskan oleh PBT. Senarai semak permohonan SiFUS dilampirkan seperti di **Lampiran III**.

10. Permohonan untuk SiFUS boleh dikemukakan dalam satu tempoh iaitu setelah pelan bangunan diluluskan oleh PBT. Walau bagaimanapun permohonan tersebut perlu dikemukakan selewat-lewatnya sebelum penjualan mana-mana petak atau permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur, mengikut mana-mana yang terdahulu.

11. Pemilik asal/pemaju dikehendaki mengemukakan permohonan SiFUS yang baru kepada PTG dalam keadaan terdapat pindaan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT atau perubahan pada unit syer atau kedua-duanya sekali.

12. PTG perlu mengeluarkan SiFUS yang baru jika terdapat pindaan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT **walaupun tiada perubahan berlaku kepada unit syer**. Contoh carta alir proses kerja dan masa yang diambil bagi permohonan SiFUS adalah seperti di **Lampiran IV**.

13. Satu salinan SiFUS dan Pelan Bangunan yang diakui sah oleh PTG/Pendaftar di setiap helaian Pelan Bangunan hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Ukur Negeri untuk tujuan penyediaan CPSP bagi memastikan tiada perubahan pada Pelan Bangunan berdasarkan SiFUS yang dikeluarkan. Contoh perakuan ke atas Pelan Bangunan adalah seperti berikut:

<p>Ini adalah salinan Pelan Bangunan yang diterima oleh PTG bagi tujuan pengeluaran SiFUS No.:</p> <p>Meterai: Tarikh: Tandatangan: PTG/Pendaftar</p>

DOKUMEN-DOKUMEN PERMOHONAN SiFUS

14. Dokumen-dokumen yang perlu dikemukakan semasa permohonan SiFUS adalah seperti berikut:

- a) Salinan DO/KM yang telah diluluskan;
- b) Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan;
- c) Surat lantikan Juruukur Tanah Berlesen ("JTB");
- d) Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Juruukur Tanah;
- e) Carian rasmi hakmilik tanah;
- f) Formula Unit Syer;
- g) Dokumen Perkiraan Unit Syer (*softcopy Excel Spreadsheet*);
- h) Jadual Petak yang diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (jika berkaitan);
- i) Resit bayaran premium (jika berkenaan);
- j) Resit Cukai Tanah tahun semasa;
- k) Borang permohonan bagi pengelasan sebagai bangunan kos rendah (jika berkaitan); dan
- l) Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu).

SYARAT-SYARAT KELULUSAN SiFUS

15. PTG hanya boleh mengeluarkan SiFUS selepas pemohon mengemukakan dokumen-dokumen yang dikehendaki dan berpuas hati bahawa semua syarat-syarat yang ditetapkan termasuklah penetapan unit syer dipenuhi.

16. Berikut adalah syarat-syarat kelulusan SiFUS:

- a) Syarat-syarat berkaitan tanah telah diselesaikan;
- b) Juruukur Tanah Berlesen telah dilantik;
- c) Bayaran upah ukur strata telah didepositkan kepada Lembaga Juruukur Tanah ("LJT");

- d) Formula dan kiraan unit syer telah disediakan;
- e) Jadual Petak yang telah diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (hanya wajib dilampirkan bagi keadaan-keadaan selepas kuat kuasa Jadual Petak di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*]); dan
- f) Pelan bangunan yang telah diluluskan.

17. Jadual Petak tidak perlu disertakan bagi skim-skim strata yang telah dijual sebelum kuat kuasa Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta757*].

Penyelesaian Syarat Tanah

18. Menurut seksyen 6 dan 9 AHS, semua syarat berkaitan tanah dan bangunan **mestilah diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan hakmilik strata dibuat**. SiFUS hanya boleh dikeluarkan setelah pemilik asal menyelesaikan syarat-syarat berkaitan tanah.

19. Penyelesaian syarat-syarat berkaitan tanah boleh dibuktikan dengan:

- a) Carian Rasmi Hakmilik disertakan bagi mengenalpasti status hakmilik;
- b) Resit bayaran premium tanah (bukti pembayaran bagi tujuan pengeluaran hakmilik tetap sekiranya hakmilik tetap masih belum dikeluarkan);
- c) Resit cukai tanah semasa (tiada tunggakan cukai tanah); dan
- d) Mana-mana yang berkaitan.

20. Pentadbir Tanah hendaklah memastikan prosedur pengeluaran hakmilik tetap telah diambil.

Pelantikan Juruukur Tanah Berlesen

21. Pemilik asal/pemaju perlulah melantik JTB pada peringkat awal bagi memulakan kerja-kerja ukur strata seperti menyediakan pelan strata yang berkenaan bagi tujuan penyediaan Jadual Petak. Menurut seksyen 6(3) Akta 757, Jadual Petak terdiri daripada pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan, serta perakuan bertulis JTB dan Arkitek

atau Jurutera bahawa bangunan yang ditunjukkan dalam Jadual Petak boleh dipecah bahagi menurut AHS. **Surat Iantikan JTB hendaklah dikemukakan oleh pemilik asal/pemaju semasa permohonan untuk mendapatkan SiFUS.**

Resit Bayaran Deposit Upah Ukur Strata

22. Pemilik asal/pemaju dikehendaki mengemukakan **resit bayaran deposit upah ukur strata kepada LJT** semasa permohonan untuk mendapatkan SiFUS. Bayaran deposit ini adalah meliputi keseluruhan kos ukur. Dalam situasi pemilik asal/pemaju gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata, bayaran deposit tersebut boleh digunakan untuk meneruskan kerja-kerja pengukuran untuk permohonan hakmilik strata. Contoh resit bayaran upah ukur strata kepada LJT adalah seperti di **Lampiran V**.

Formula Kiraan Unit Syer

23. Formula unit syer yang telah ditetapkan perlu dikemukakan semasa permohonan SiFUS. Unit-unit syer berkenaan dengan sesuatu petak bermaksud unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual Petak. Menurut seksyen 10(1)(h) AHS yang diperkenalkan melalui Akta A1450 permohonan hakmilik strata hanya boleh diluluskan sekiranya unit syer yang diuntukkan kepada petak-petak itu termasuk blok sementara dan petak tanah sementara adalah saksama.

24. Pemilik asal/pemaju dikehendaki **mengemukakan salinan perkiraan unit syer dan dalam bentuk *softcopy Excel spreadsheet*** seperti contoh format di **Lampiran VI** untuk kelulusan PTG. Sekiranya terdapat permohonan untuk menggunakan formula yang berbeza, data dan justifikasi hendaklah dipertimbangkan melalui satu Jawatankuasa Khas yang akan ditentukan oleh PTG.

25. Panduan terperinci berkenaan formula dan pengiraan unit syer adalah sebagaimana dalam Panduan Penetapan Pengiraan Unit Syer.

Jadual Petak

26. **Jadual Petak atau *Schedule of Parcels* yang disahkan oleh JTB dan Arkitek atau Jurutera perlu dikemukakan kepada PTG** semasa permohonan SiFUS. Seksyen 6 Akta 757 mewajibkan Jadual Petak difailkan kepada COB sebelum penjualan mana-mana petak berlaku.

27. Jadual Petak yang disediakan perlu mengandungi;

- a) Pelan lokasi, pelan tingkat, pelan tandaan sebagaimana yang ditetapkan dalam AHS;
- b) Petunjuk bagi semua petak, harta bersama dan petak aksesori;
- c) Petak aksesori berhubung dengan petak yang berkaitan;
- d) Perakuan daripada JTB dan Arkitek/Jurutera bahawa bangunan atau tanah yang ditunjukkan dalam Jadual Petak boleh dipecah bahagi; dan
- e) Apa-apa butiran lain sebagaimana yang ditentukan oleh COB.

Pelan Bangunan

28. Pemilik asal/pemaju juga perlu mengemukakan pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT kepada PTG semasa permohonan SiFUS. Contoh sebahagian pelan bangunan adalah seperti di **Lampiran VII**.

TINDAKAN SELEPAS KELULUSAN SiFUS

29. PTG, setelah berpuas hati dengan semua dokumen yang dikemukakan sebagai lengkap dan sempurna bolehlah mengeluarkan SiFUS seperti contoh di **Lampiran VIII** (yang akan disesuaikan mengikut Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri masing-masing).

30. Maklumat-maklumat yang perlu dipaparkan dalam SiFUS adalah seperti berikut:

- a) Nama pemilik asal;
- b) Nama pemaju;
- c) Nama skim;
- d) No. Hakmilik dan No. Lot;
- e) Bandar/Pekan/Mukim;
- f) Formula Unit Syer;
- g) No. Rujukan Pelan Bangunan; dan
- h) No Rujukan Fail Permohonan SiFUS.

KEGAGALAN MEMPEROLEHI SiFUS

31. PTG Negeri hendaklah tidak meluluskan permohonan untuk memecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak sekiranya SiFUS gagal diperolehi oleh pemilik asal.

LAMPIRAN I

[Contoh Perintah Pembangunan/Kebenaran Merancang Yang Mewajibkan Permohonan SiFUS]

**CONTOH PERINTAH PEMBANGUNAN/KEBENARAN MERANCANG YANG MEWAJIBKAN
PERMOHONAN SIFUS**

PERINTAH PEMBANGUNAN

ADALAH DIBERITAHU bahawa permohonan

**Untuk cadangan tambahan dan perubahan ke atas Kompleks Perniagaan
UE3 5 tingkat sedia ada yang melibatkan:**

- i. 1 blok hotel 15 tingkat (264)**
- ii. Penukaran ruang tempat letak kereta di aras satu kepada ruang
perniagaan**
- iii. Pembinaan jejambat pejalan kaki berbumbung ke stesen LRT Miharja
di atas sebahagian Lot PT.4, Seksyen 91A, Kuala Lumpur**

telah diberi kebenaran perancangan tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-

1. Membayar Caj Pembangunan sebanyak RM1,101,000.00 akibat kenaikan nilai tanah bagi lebihan luas lantai 241,575 kaki persegi.

**Nota: Amaun RM1,101,000.00 telah dijelaskan pada 8.7.2010 melalui Resit
No. 325552.**

2. Membayar deposit sebanyak RM20,000.00 kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Bayaran deposit ini adalah untuk memastikan tapakbina keseluruhan sentiasa diselenggara dalam keadaan bersih, kemas, selamat dan kerja-kerja pembinaan yang dijalankan tidak menjejaskan kesihatan, nyawa atau ketenteraman orang ramai, tidak menyebabkan pencemaran alam sekitar dan tidak merosakkan harta benda atau infrastruktur di sekitar kawasan pembinaan. Datuk Bandar boleh menggunakan deposit ini bagi tujuan yang tersebut di atas dan untuk menjalankan kerja-kerja yang perlu bagi memberhentikan sebarang kacauganggu, memperbaiki sebarang kerosakan dan mencegah berlakunya semula kacauganggu itu yang berpunca dari tapakbina berkenaan.

**Nota: Amaun RM20,000.00 telah dijelaskan pada 8.7.2010 melalui Resit No.
325552.**

***Untuk cadangan tambahan dan perubahan ke atas Kompleks Perniagaan
UE3 5 tingkat sedia ada yang melibatkan:***

- i. 1 blok hotel 15 tingkat (264)***
- ii. Penukaran ruang tempat letak kereta di aras satu kepada ruang
perniagaan***
- iii. Pembinaan jejambat pejalan kaki berbumbung ke stesen LRT Miharja
di atas sebahagian Lot PT.4, Seksyen 91A, Kuala Lumpur***

3. Menyumbangkan sebanyak RM173,500.00 bagi tambahan I.S.F (Jalan) kepada Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan (I.S.F) yang telah ditubuhkan oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur di bawah Sek. 132 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974.

Nota: Amaun RM173,500.00 telah dijelaskan pada 8.7.2010 melalui Resit No. 325552.

4. Jumlah keseluruhan kawasan lantai dalam pembangunan ini (pusat membeli-belah dan hotel) tidak boleh melebihi 1,374.248 kaki persegi pada kadar Nisbah Plot 3.7 (tidak termasuk ruang letak kereta dan ruang penjaja).
5. Jumlah ruang letak kereta yang diperlukan bagi pembangunan ini sebanyak 2,266 ruang (792 petak bagi pejabat dan 1,333 petak perdagangan serta 141 petak untuk hotel) hendaklah disediakan sepenuhnya. Pemohon juga dikehendaki mengadakan ruang letak motosikal sebanyak 493 petak.
6. Perintah Pembangunan ini adalah sah selama satu tahun dari tarikh ianya dikeluarkan melainkan jika pelan bangunan telah dikemukakan kepada Jabatan Rekabentuk Bandar dan Bangunan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur melalui Urusetia Pusat Setempat (OSC DBKL) dalam tempoh tersebut. Jika gagal berbuat demikian, kelulusan perancangan ini akan luput secara automatik dan pemohon akan dikehendaki melanjutkan Perintah Pembangunan ini sebelum tempoh sahnya luput.

Datuk Bandar berhak untuk meluluskan/tidak meluluskan lanjutan tempoh sah Perintah Pembangunan tersebut dan juga menambah/meminda syarat-syarat kelulusan.

7. Mengadakan peti-peti surat mengikut kehendak-kehendak Pos Malaysia Berhad di tingkat bawah bangunan sebelum Perakuan Siap dan Pemantuhan (CCC) dikeluarkan.
8. Pemohon/Pemilik tanah dikehendaki memohon serta mendapatkan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) daripada Pengarah Tanah dan Galian Negeri untuk semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata atau *Certificate of Proposed Strata Plan* (CPSP) kepada Pengarah Ukur Negeri, mengikut mana-mana yang terdahulu.

LAMPIRAN II
[Borang Permohonan Sijil Formula Unit Syer]

BORANG 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. Juruukur 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 Juruukur Tanah Berlesen (JTB);
- iv. Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Juruukur 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 pengelasan sebagai bangunan kos rendah (jika berkaitan);
- xii. Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu).

LAMPIRAN III
[Senarai Semak Permohonan Sijil Formula Unit Syer]

SENARAI SEMAK PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER

BIL	DOKUMEN/MAKLUMAT	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG NEGERI
1.	Borang Permohonan SiFUS		
2.	Salinan Perintah Pembangunan/Kebenaran Merancang yang telah diluluskan		
3.	Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan		
4.	Surat Lantikan Juruukur Tanah Berlesen (JTB)		
5.	Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Juruukur Tanah		
6.	Carian Rasmi hakmilik tanah		
7.	Formula Unit Syer berserta justifikasi		
8.	Dokumen Perkiraan Unit Syer (<i>softcopy Excel Spreadsheet</i>)		
9.	Jadual Petak yang diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (jika berkaitan)		
10.	Resit bayaran premium (jika berkenaan)		
11.	Resit cukai tanah tahun semasa		
12.	Borang permohonan bagi pengkelasan sebagai bangunan kos rendah (jika berkaitan)		
13.	Butiran Juruukur Tanah Berlesen (Cth Nama Syarikat, No. Lesen, No. Pendaftaran Syarikat)		
14.	Butiran Arkitek/Jurutera		
15.	Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu)		
Tandatangan			

LAMPIRAN IV

[Contoh Carta Alir Proses Kerja Dan Masa Yang Diambil Bagi Permohonan Sijil Formula Unit Syer]

**CONTOH CARTA ALIR PROSES KERJA DAN MASA YANG DIAMBIL BAGI
PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER**

BIL	PROSES KERJA	TEMPOH (HARI)
1	Pemilik Tanah/Pemaju Mengemukakan Borang Permohonan SiFUS di Bahagian Strata, PTG	-
↓		
2.	Pegawai Bertugas di Kaunter/ Penolong Pegawai Tanah a) Menyemak borang permohonan dan dokumen-dokumen yang dilampirkan berdasarkan senarai semak. b) Pembukaan fail permohonan SiFUS.	1
↓		
3.	Ketua Penolong Pegawai Tanah a) Menyemak dan meneliti permohonan SiFUS serta memberikan ulasan b) Permohonan SiFUS diangkat kepada Ketua Penolong Pengarah/ Penolong Pengarah-untuk pengesahan.	2
↓		
4.	Ketua Penolong Pengarah/ Penolong Pengarah Menyediakan pengesahan mengenai permohonan SiFUS tersebut.	2
↓		
5.	PTG Negeri a) Mempertimbangkan permohonan SiFUS. b) Menandatangani SiFUS (jika diluluskan)	2
↓		
6.	Bahagian Strata, PTG Negeri a) Menyempurnakan SiFUS dengan perletakan meterai dan menghubungi pemohon untuk mengambil SiFUS b) Satu salinan SiFUS dan Pelan Bangunan yang diakui sah di setiap helaian oleh PTG/Pendaftar dikemukakan kepada Pengarah Ukur Negeri.	2
↓		
7.	Pemilik Tanah/Pemaju Mengambil SiFUS dan menandatangani buku rekod sebagai bukti penerimaan	-
JUMLAH HARI		9

**Bagi permohonan melibatkan formula unit syer yang kompleks, tempoh masa pemprosesan permohonan SiFUS 9 hari adalah tidak terpakai.*

LAMPIRAN V

[Contoh resit Bayaran Upah Ukur Strata kepada Lembaga Juruukur Tanah]

**CONTOH RESIT BAYARAN UPAH UKUR STRATA KEPADA LEMBAGA JURUUKUR
TANAH**

CONTOH



LEMBAGA JURUUKUR TANAH
(LAND SURVEYORS BOARD)
[Ditubuhkan di bawah Akta Jurukur Tanah Berlesen, 1958 (Disemak 1991) - Akta 458]

RESIT RASMI
(SAH TERTAKLUK KEPADA PENJELASAN CEK)
RESIT INI TIDAK BOLEH DIGUNAKAN SEBAGAI SIJIL AKUAN
DI BAWAH SEKSYEN 409A KANUN TANAH NEGARA, AKTA 56/1965 (PINDAAN 1985)

No **RJ110790'**
Tarikh **28/10/201**

LJT NO: 026200362

Diterima Daripada

OASIS GARDEN DEVELOPMENT SDN BHD
WISMA MAH SING
PENTHOUSE SUITE 2
NO.163 JALAN SUNGAI BESI
57100 W.P. KUALA LUMPUR

Sebanyak Ringgit Malaysia : Satu Juta Sembilan Ratus Sembilan Belas Ribu Lima Ratus Tiga
Puluh Satu Dan Tujuh Puluh Empat Sen Sahaja

Jntuk bayaran taksiran/tambahan kerja ukur bagi

Nombor Lot : 11276 ✓

Bandar/Pekan/Mukim	Seksyen
--------------------	---------

AMPANG (MUKIM)

Daerah : NA
Negeri : W.P. KUALA LUMPUR ✓

****RM 1919,531.74 Termasuk Cukai Perkhidmatan : RM108,652.74 ✓

Kod Bayaran	Bank	No Cek/ Bank Draf	Amaun (RM)	Kod Bayaran	Bank	No Cek/ Bank Draf	Amaun (RM)
OL	MBB	018842	1,919,531.74				

09647
1/2009

Setiausaha
Lembaga Jurukur Tanah

LAMPIRAN VI

[Contoh Format Formula Unit Syer]




CONTOH FORMAT FORMULA UNIT SYER

(Excel Spreadsheet)

Jenis Petak	PETAK UTAMA					PETAK AKSESORI					Jumlah unit syer [Z=X+Y]
	No petak	Keluasan petak [A]	F ₁ [B]	F ₂ [C]	Unit syer [X=A*B*C]	No petak aksesori	Keluasan petak aksesori [D]	F ₃ [E]	Unit syer [Y=D*E]	Jumlah Y	
Cth: Kediaman	M1/2/1	1000	0.85	1	850	A1	15	0.25	3.75	11.25	862
						A2	15	0.25	3.75		
						A3	15	0.25	3.75		
Komersil	M1/1/2	1000	0.85	1	850	A4	15	0.25	3.75	3.75	854
Jumlah unit syer										1716	

LAMPIRAN VII
[Contoh Sebahagian Pelan Bangunan]

CONTOH SEBAHAGIAN PELAN BANGUNAN

	<p>CAP PENDAFTARAN JABATAN</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">NO. SIRI</p> <hr/> <p>CAP KELULUSAN PENGARAH PERANCANG BANDAR</p> <p align="center">DBKL-JPKB-06-MK-004</p> <p align="center">DILULUSKAN</p> <p>Dengan ini, Kebenaran diberi untuk kerja-kerja bangunan dijalankan mengikut peruntukan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan Undang-Undang Kecil Bangunan (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 1985. Kerja-kerja bangunan hendaklah dimulakan dalam tempoh satu tahun dari tarikh kelulusan pelan bangunan ini.</p> <div style="text-align: right;">  MOHD. YUSOF BIN ALWI Pengarah Jabatan Bangunan </div> <p>24 JUN 2008 Tarikh.....b.p. Datuk Bandar Kuala Lumpur</p> <hr/> <p>PERAPI PERINTAH PEMBANGUNAN</p> <hr/> <p>TAJUK CADANGAN</p> <p>CADANGAN UBAHSUAI KEPADA 3 BLOK APARTMEN DGN . KOLAM RENANG & KELAB REKREASI YANG SEDIAADA</p> <p>DIATAS LOT NO. 51957, JALAN CHERAS, TAMAN MIDAH MUKIM KUALA LUMPUR UTK. TETUAN MIDAH HEIGHTS SDN. BHD.</p>
--	--

LAMPIRAN VIII
[Sijil Formula Unit Syer]

LOGO NEGERI

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)

Tarikh Kelulusan:

Pengarah Tanah dan Galian

No. Siri :

Negeri.....

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
Cth: Kediaman	100	$(\text{Luas Petak}) \times (0.85) \times (1) +$ $(\text{Luas Petak Aksesori}) \times (0.25)$
Komersil	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.*

LAMPIRAN B

PANDUAN PENETAPAN PENGIRAAN UNIT SYER

PANDUAN PENETAPAN PENGIRAAN UNIT SYER BAGI PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH

TUJUAN

1. Panduan ini disediakan sebagai rujukan pengiraan formula unit syer bagi permohonan Sijil Formula Unit Syer (“SiFUS”) seterusnya permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah.

TAFSIRAN

2. Dalam pemakaian panduan ini-

(a) “keluasan petak” atau “keluasan petak aksesori” ertinya keluasan bagi petak masing-masing, tidak termasuk ruang kosong (“*void area*”) kecuali ruang tangga, dan

(b) “keluasan petak tanah” ertinya keluasan bagi tanah yang terkandung di dalam petak tanah; dan

(c) keluasan itu hendaklah ditentukan mengikut pengukuran petak yang dilakukan oleh Juruukur Tanah Berlesen (“JTB”) dan disemak oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (“JUPEM”).

FORMULA BAGI PENGIRAAN UNIT SYER

3. Unit syer yang diuntukkan bagi setiap petak hendaklah dikira sebagaimana berikut:

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

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

4. Dalam formula di atas-

- (a) A adalah keluasan petak;
- (b) B adalah keluasan petak aksesori;
- (c) F_1 adalah faktor pemberat bagi jenis petak yang dinyatakan dalam Jadual A;
- (d) F_2 adalah faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan yang dinyatakan dalam Jadual B;
- (e) F_3 adalah faktor pemberat bagi petak aksesori yang dinyatakan dalam Jadual C;
- (f) keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi;
- (g) jika terdapat lebih daripada satu petak aksesori, pengiraan formula bagi petak aksesori hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan;
- (h) unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa-apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat (contoh: $109.4=109$, $146.8=147$, $82.5=83$).

5. Bagi petak tanah, faktor pemberat 0.80 digunapakai memandangkan pemilik petak tanah menanggung sendiri pembayaran kos premium insuran bangunan dan kos penyenggaraan keseluruhan bangunan dalam petaknya.

FAKTOR PEMBERAT BAGI JENIS PETAK (F_1)

6. Jadual A menunjukkan faktor pemberat bagi jenis petak (F_1), yang menentukan kadar penggunaan dan penyenggaraan am harta bersama yang sebagaimana berikut:

JADUAL A

Bil	Jenis Petak	Tanpa penyaman udara berpusat kepada harta bersama		Mempunyai 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)	(a) aras atas	1.00	0.85	1.30	1.15
		(b) aras bawah	0.85	0.85	1.15	1.15
8	Petak Tanah	0.80	0.80	0.80	0.80	

7. Bagi sesuatu skim, faktor pemberat bagi jenis petak dibezakan dengan **kemudahan lif atau eskalator** untuk kegunaan bersama dan **kemudahan penyaman udara** berpusat di mana **penyaman udara berpusat itu adalah harta bersama**.

FAKTOR PEMBERAT BAGI PETAK LANTAI KESELURUHAN (F₂)

8. Jadual B menunjukkan faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan (F₂) sebagaimana berikut:

JADUAL B

Bil	Petak	F ₂	Asas
1	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau petak dengan ruang lantai berkeluasan 1,000 - 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 berkeluasan 3,000 meter persegi dan ke atas	0.80	Bagi keseluruhan lantai termasuk teras pengangkutan menegak
3	Bukan petak lantai keseluruhan yang berkeluasan kurang 1,000 meter persegi	1	Tidak berkaitan

9. Bagi “petak lantai keseluruhan” ertinya suatu petak yang terdiri daripada sama ada suatu petak lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan yang merupakan sebahagian daripada suatu bangunan dan terkandung di dalamnya dengan ketara kawasan peredaran yang luas atau teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator).

10. Bagi mengesahkan kesaksamaan kepada petak-petak lain yang membentuk majoriti dan mengandungi hanya kawasan sewa bersih, petak lantai keseluruhan hendaklah diselaraskan dengan mengambil kira kawasan peredaran utama dan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) di dalam petak keseluruhan lantai.

11. Bagi petak besar yang mempunyai jumlah keluasan antara 1,000 meter persegi hingga 3,000 meter persegi tetapi tidak merupakan keseluruhan lantai, faktor pemberat 0.85 hendaklah digunakan. Contohnya “*mini-anchor tenant*” dan tempat letak kenderaan di kompleks runcit.

12. Bagi petak terbesar yang mempunyai jumlah keluasan melebihi 3,000 meter persegi ke atas tetapi tidak merupakan keseluruhan lantai, faktor pemberat 0.80 hendaklah digunakan. Contohnya “*super-market*”, “*hyper-market*”, “*departmental store*” dan tempat letak kenderaan di kompleks runcit.

13. Jadual B tidak terpakai kepada jenis petak kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak terdiri daripada dua tingkat).

FAKTOR PEMBERAT BAGI PETAK AKSESORI (F₃)

14. Jadual C menunjukkan faktor pemberat bagi petak aksesori (F₃) sebagaimana berikut:

JADUAL C

Bil	Petak Aksesori	F ₃	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

15. Petak aksesori merupakan sebahagian daripada kawasan pemajuan sama ada terbuka atau tertutup yang bersangkutan dengan petak dan tidak boleh dilupuskan secara berasingan dengan petak itu.

16. Bagi tujuan menentukan faktor pemberat bagi petak aksesori, penjelasan berikut adalah terpakai:

(a) “di luar bangunan”, berhubung dengan petak aksesori, suatu petak aksesori yang terletak di luar bangunan dalam sesuatu kawasan pemajuan dan tidak sebahagian daripada bangunan; dan

(b) “di dalam bangunan”, berhubung dengan petak aksesori, suatu petak aksesori yang terletak di dalam bangunan dalam sesuatu kawasan pemajuan dan merupakan sebahagian daripada bangunan.

CONTOH PENGGUNAAN FAKTOR PEMBERAT

17. Berikut merupakan contoh penggunaan faktor pemberat:

Jenis Bangunan	F ₁ , kegunaan	F ₂ , lantai keseluruhan	F ₃ , lokasi aksesori
Rumah kos rendah (ada lif, tiada penyaman udara berpusat)	1.00	1.00 (TB)	-
Rumah kos rendah (tiada lif, tiada penyaman udara berpusat)	0.85	1.00 (TB)	-
Kondominium/ Apartmen (ada lif, tiada penyaman udara berpusat)	1.00	1.00 (TB) 0.85 (penthouse)	0.25 (luar bgn), 0.50 (dalam bgn)
Kompleks pejabat (ada lif, ada penyaman udara berpusat)	1.30	1.0 (TB) 0.85 (lantai keseluruhan, ada lif harta bersama) 0.80 (satu bgn sebagai satu petak berbilang tingkat, lif persendirian)	0.50 (dalam bgn)
Kedai Pejabat & kedai rumah (2 tingkat dan lebih, tiada lif, tiada penyaman udara berpusat)	0.85 (aras atas) 0.85 (aras bawah)	1.00 (TB)	0.25 (luar bgn)
Kedai Pejabat & kedai rumah (2 tingkat dan lebih, ada lif, tiada penyaman udara berpusat)	1.00 (aras atas) 0.85 (aras bawah)	1.00 (TB)	0.25 (luar bgn) 0.50 (dalam bgn)
Kediaman banglo/ teres (petak tanah)		0.80	0.50 (basemen)

Pembangunan Bercampur	3.20 (petak runcit di podium, ada lif harta bersama, ada penyaman udara berpusat)	0.85 (keseluruhan lantai atau keluasan antara 1,000 mp hingga 3,000 mp)	0.25 (luar bgn) 0.50 (dalam bgn)
	2.80 (hotel blok atas podium, ada lif harta bersama, ada penyaman udara berpusat harta bersama)	0.80 (keseluruhan lantai atau keluasan melebihi 3,000 mp keatas)	
	1.90 (hotel blok berasingan, ada lif dan penyaman udara persendirian)		
	1.00 (pangsapuri blok atas podium atau blok berasingan, ada lif harta bersama, tiada penyaman udara berpusat)		
	1.00 (SOHO atas podium, ada lif harta bersama, tiada penyaman udara berpusat)		
	1.30 (blok pejabat atas podium atau blok berasingan, lif harta bersama, penyaman udara berpusat)		
	0.75 (tempat letak kereta sebagai satu petak berbilang tingkat, ada lif harta bersama, tiada penyaman udara berpusat)		

TB = Tidak berkenaan; bgn = bangunan

CONTOH PENGIRAAN

18. Berikut merupakan contoh ringkas pengiraan unit syer:

Contoh A

Petak	:	M1/4/12
Petak aksesori	:	A12 dan A25
Jenis petak	:	Pangsapuri
Ciri-ciri skim	:	Lif dan tiada penyaman udara
Keluasan petak	:	105 m ²
Keluasan petak aksesori	:	12 m ² (dalam bangunan), 12 m ² (luar bangunan)
Pengiraan unit syer	:	$(105 \times 1.0 \times 1.0) + (12 \times 0.50) + (12 \times 0.25)$ 105 + 6 + 3
Unit syer	:	114

Contoh B

Petak	:	M1/6/6
Petak aksesori	:	A6 dan A7
Jenis petak	:	Pejabat
Ciri-ciri skim	:	Lif dan ada penyaman udara
Keluasan petak	:	1,000 m ² (keseluruhan lantai)
Keluasan petak aksesori	:	2 x 12 m ² (luar bangunan)
Pengiraan unit syer	:	$(1,000 \times 1.3 \times 0.85) + (12 \times 0.25)$ $+ (12 \times 0.25)$ 1,105 + 3 + 3
Unit syer	:	1,111

Contoh C

Petak	:	M2/7/82
Petak aksesori	:	A100 (Stor penyimpanan)
Jenis petak	:	Kompleks runcit
Ciri-ciri skim	:	Lif dan penyaman udara
Keluasan petak	:	800 m ²
Keluasan petak aksesori	:	150 m ² (dalam bangunan)
Pengiraan unit syer	:	(800 x 3.2 x 1.0) + (150 x 0.5) 2,560 + 75
Unit syer	:	2,635

PENGECUALIAN

19. Pemohon boleh sekiranya perlu, dengan kebenaran Pengarah Tanah dan Galian ("PTG"), memohon untuk menggunakan nilai faktor pemberat yang berbeza dengan faktor pemberat (F₁, F₂ dan F₃) yang dikemukakan seperti di atas.

20. Pemohon juga boleh sekiranya perlu, dengan kebenaran PTG, memohon untuk menggunakan formula pengiraan yang berbeza dengan formula yang dikemukakan seperti di atas.

21. Sekiranya terdapat permohonan untuk menggunakan formula yang berbeza, pertimbangan hendaklah dibuat melalui satu Jawatankuasa Khas yang akan ditetapkan oleh PTG.