



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 6/2014**

Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari



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

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 6/2014**

PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

TUJUAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan bertujuan untuk menasihatkan semua Pengarah Tanah dan Galian ("PTG"), Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai perkara-perkara berkaitan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari menurut Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450].

LATAR BELAKANG

2. Salah satu trend pembangunan jenis strata masa kini adalah pembangunan bercampur diwujudkan di bawah satu lot yang sama. Kewujudan pembangunan bercampur ini telah menimbulkan kesulitan daripada segi penggunaan dan penyelenggaraan harta bersama skim tersebut. Bagi menangani isu ini, perbadanan pengurusan (*management corporation* ("MC")) bersifat "*two-tier*" diwujudkan. Melalui konsep tersebut, MC boleh menubuhkan satu atau lebih perbadanan pengurusan subsidiari (*subsidiary management corporation* ("sub-MC")) bagi memastikan kepentingan harta bersama skim tersebut dapat diurus dan diselenggara dengan lebih efektif dan teratur.

3. Sehubungan itu, Akta A1450 telah memperkenalkan seksyen 17A di mana sub-MC dan harta bersama terhad (*limited common property* ("LCP")) yang perlu ditetapkan dan dipersetujui menerusi resolusi komprehensif yang dilaksanakan mengikut prosedur di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]. Sempadan LCP perlu ditetapkan dan dikenalpasti dalam suatu pelan khas bagi mewakili kepentingan berbeza bagi pemilik petak.

4. Sub-MC mempunyai kuasa dan kewajipan yang sama seperti MC dalam menyenggara dan menguruskan mana-mana harta bersama yang telah ditetapkan sebagai LCP. Namun begitu, selaras dengan peruntukan seksyen 74 Akta 757, kuasa untuk memperoleh tanah di luar lot atau berhubung pewujudan ismen dengan tanah yang berdampingan dengan lot masih lagi di bawah kuasa MC.

5. Konsep sub-MC dan LCP ini dijangka dapat menghasilkan pengurusan bangunan yang lebih efektif dan fleksibel bagi skim pembangunan bercampur. LCP akan memberi ruang serta kegunaan eksklusif terhadap sesuatu kawasan terutama bagi pemilik-pemilik yang mempunyai kepentingan berbeza.

PANDUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

6. **Panduan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari** di **Lampiran A** merupakan sebahagian daripada Pekeliling ini sebagai rujukan dan panduan kepada Pentadbiran Tanah Negeri.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

7. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Jabatan Peguam Negara. Pekeliling ini mula berkuat kuasa mulai dari tarikh Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450] dikuatkuasakan. Ianya terpakai kepada permohonan penubuhan sub-MC oleh semua MC tanpa mengambil kira tarikh penubuhan MC.



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

No. Fail: JKPTG-910-100-1/1/6 Jld 2 (32)
Tarikh: 29 Oka 2014

LAMPIRAN A

**PANDUAN
PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN
SUBSIDIARI**

ISI KANDUNGAN

BIL.	PERKARA	MUKA SURAT
1.	Pendahuluan	5
2.	Takrifan	6
3.	Perbadanan Pengurusan Subsidiari	8
4.	Proses Permohonan dan Kelulusan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	8
5.	Penutup	9
6.	Lampiran–lampiran	
	<i>Lampiran I Senarai Semak Permohonan Perakuan Perbadanan Pengurusan/Perbadanan Pengurusan Subsidiari</i>	10
	<i>Lampiran II Perakuan Perbadanan Pengurusan/Perbadanan Pengurusan Subsidiari</i>	12
	<i>Lampiran III Aliran Proses Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari</i>	15

PANDUAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

PENDAHULUAN

1. Menurut Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*] (“AHS”), harta bersama adalah terletak kepada perbadanan pengurusan (*management corporation* (“MC”)) yang wujud apabila Buku Daftar Strata dibuka.

2. Harta bersama merupakan bahagian-bahagian lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui. Tanah terletaknya bangunan juga disifatkan sebagai harta bersama dan terletak di atas nama MC. Contoh harta bersama ialah kolam renang, lif, tangga, surau, tadika, dewan, taman permainan dan sebagainya.

3. MC merupakan satu perbadanan yang mempunyai hak turun temurun dan mempunyai suatu meterai biasa. MC tertubuh secara automatik dan dikeluarkan suatu perakuan apabila Buku Daftar Strata dibuka. Walau bagaimanapun, MC yang ditubuhkan sebelum Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] berkuat kuasa boleh memohon kepada Pendaftar untuk mendapatkan suatu perakuan bahawa MC itu ialah satu pertubuhan yang ditubuhkan di bawah AHS. MC tidak perlu didaftarkan dengan Pendaftar Pertubuhan atau Pendaftar Syarikat.

4. Perkembangan pesat pembangunan jenis strata, sama ada bangunan bertingkat atau petak tanah, telah menyebabkan wujudnya pembangunan bercampur dalam satu lot yang sama. Keadaan ini telah menimbulkan masalah dari segi had kawasan penggunaan harta bersama dan jumlah caruman kepada MC. Pembangunan bercampur ini diuruskan oleh satu MC yang sama namun disebabkan struktur pembinaan serta kemudahan atau fasiliti harta bersama yang berbeza, pemilik terpaksa membayar caruman bagi kemudahan yang tidak dinikmatinya. Memandangkan pemilik akan menikmati kemudahan harta bersama yang berbeza, adalah wajar sekiranya pengurusan dan penyenggaraan kemudahan

tersebut diurus oleh pengurusan yang berbeza agar caruman yang berbeza dapat dikenakan.

5. Bagi membantu menyelesaikan masalah tersebut, Akta A1450 telah memperkenalkan seksyen baru 17A kepada AHS yang menyediakan peruntukan berkenaan penetapan harta bersama terhad (*limited common property* ("LCP")) yang membolehkan sesuatu MC memohon untuk menubuhkan perbadanan pengurusan subsidiari (*subsidiary management corporation* ("sub-MC")).

6. Melalui pindaan tersebut, MC boleh menetapkan LCP dan mewujudkan satu atau lebih sub-MC hanya bagi maksud mewakili kepentingan yang berbeza-beza bagi pemilik-pemilik.

7. LCP ditetapkan oleh MC melalui suatu resolusi komprehensif seperti mana yang diperuntukkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*]. Sempadan- sempadan atau kawasan LCP ditetapkan dalam suatu pelan khas.

8. Berdasarkan LCP yang telah ditentukan oleh MC, permohonan bagi penubuhan sub-MC bagi menguruskan LCP tersebut hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian ("PTG") Negeri untuk kelulusan.

TAKRIFAN

9. Seksyen 17A(2) yang diperkenalkan melalui Akta A1450 memperuntukkan bahawa LCP yang ditetapkan melalui resolusi komprehensif yang diluluskan oleh MC hendaklah memperihalkan, mengenal pasti atau menetapkan sempadan- sempadan atau kawasan LCP itu di dalam suatu pelan khas.

10. Akta 757 menetapkan beberapa tafsiran:

- i. "harta bersama terhad" ertinya mana-mana bahagian harta bersama dalam suatu lot–
 - (a) yang dikhaskan dalam suatu ketetapan komprehensif yang disebut dalam seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 untuk manfaat eksklusif pemilik dua petak atau lebih, tetapi bukan semua petak; dan
 - (b) yang baginya suatu perakuan telah dikeluarkan oleh Pengarah yang memperakui bahawa perbadanan pengurusan subsidiari telah ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985.
- ii. "ketetapan komprehensif" ertinya suatu ketetapan yang–
 - (a) dipertimbangkan dalam suatu mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang diadakan dengan sewajarnya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya tiga puluh hari yang menyatakan ketetapan itu telah diberikan; dan
 - (b) pada akhir tempoh enam puluh hari selepas mesyuarat agung dalam perenggan (a) itu diadakan, pada suatu pengundian, jumlah unit syer bagi petak yang baginya undi yang sah dikira untuk ketetapan itu adalah sekurang-kurangnya dua pertiga daripada unit syer agregat petak-petak semua pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan itu pada akhir tempoh itu.

PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

11. MC boleh memohon menubuhkan sub-MC bagi maksud mewakili kepentingan yang berbeza bagi pemilik tanpa mengambil kira tarikh penubuhan MC.

12. Di bawah Akta 757, sub-MC hendaklah terdiri daripada semua pemilik yang berhak menikmati manfaat eksklusif dalam kawasan LCP yang dikhaskan. Mereka hendaklah memilih suatu jawatankuasa pengurusan subsidiari yang bertanggungjawab melaksanakan kewajipan dan urusan sub-MC bagi menjalankan apa-apa kuasa sub-MC. Sub-MC boleh membawa guaman dan dibawa guaman terhadapnya.

PROSES PERMOHONAN DAN KELULUSAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

13. Sebelum sesuatu sub-MC ditubuhkan, LCP perlulah ditetapkan melalui suatu resolusi komprehensif oleh MC.

14. MC akan membuat permohonan dalam Borang 9 bagi kelulusan PTG untuk pengeluaran perakuan sub-MC bagi sesuatu LCP yang ditetapkan. Senarai semak permohonan adalah seperti di **Lampiran I**.

15. Setiap permohonan hendaklah disertai dengan dokumen-dokumen berikut:

- (a) apa-apa fi sebagaimana yang ditetapkan;
- (b) satu salinan resolusi komprehensif bersama dengan perakuan yang ditandatangani oleh Pesuruhjaya yang mengesahkan penerimaan salinan resolusi komprehensif itu yang difailkan kepadanya; dan
- (c) suatu pelan khas yang diluluskan oleh MC melalui resolusi komprehensif dan apa-apa pindaan yang diluluskan.

- (d) Resit cukai tanah semasa bagi lot tersebut; dan
- (e) Perakuan perbadanan pengurusan.

16. Setelah menerima permohonan, PTG hendaklah merujuk permohonan itu kepada Pengarah Ukur. Pengarah Ukur hendaklah menyemak pelan khas dan hendaklah-

- (a) menasihati PTG sama ada pelan-pelan itu teratur; dan
- (b) memberitahu PTG tentang amaun fi-fi yang hendak dipungut berkenaan dengan kerja-kerja yang telah dilakukan.

17. PTG sekiranya berpuas hati bahawa permohonan itu dan dokumen-dokumen lain yang dikemukakan adalah teratur, menerima dan mengeluarkan satu perakuan seperti di **Lampiran II** bagi memperakui bahawa sub-MC itu adalah suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah AHS pada hari yang dinyatakan dalam perakuan itu.

18. Aliran proses permohonan penubuhan sub-MC adalah seperti di **Lampiran III**.

PENUTUP

19. Selaras dengan kepesatan pembangunan bercampur yang semakin kompleks masa kini, konsep pengurusan pembangunan strata perlu sentiasa dikemaskini bagi memastikan ia praktikal dan konsisten dengan perubahan trend pembangunan. Diharapkan agar panduan ini dapat membantu pihak Pentadbiran Tanah Negeri dalam menguruskan permohonan penubuhan sub-MC dengan lebih lancar dan teratur.

LAMPIRAN I

[Senarai Semak Permohonan Perakuan Perbadanan Pengurusan/
Perbadanan Pengurusan Subsidiari]

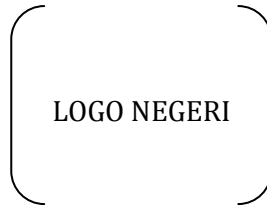
**SENARAI SEMAK PERMOHONAN PERAKUAN PERBADANAN PENGURUSAN/
PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI**

PERMOHONAN					
BIL.	PERKARA	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	TIDAK BERKENAAN	KOMEN
1.	Borang 9 disertai:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(a) apa-apa fi sebagaimana ditetapkan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(b) satu (1) salinan resolusi komprehensif yang diperakukan oleh Pesuruhjaya	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(c) pelan khas dan apa-apa pindaan yang diluluskan kepadanya	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(d) resit cukai tanah semasa lot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(e) perakuan perbadanan MC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Tandatangan				

LAMPIRAN II

[Perakuan Perbadanan Pengurusan/Perbadanan Pengurusan Subsidiari]

NO. SIRI :



PERAKUAN PERBADANAN PENGURUSAN

**SEKSYEN 17
AKTA HAKMILIK STRATA 1985**

Adalah diperakui bahawa:

PERBADANAN PENGURUSAN

merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17 Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.

Bertarikh pada



(tanda tangan)
Pengarah Tanah dan Galian
Negeri
Tarikh:

Daerah:

*Bandar/Pekan/Mukim:

No. Lot:

Perihal dan No Hakmilik:

No. Rujukan PTG:

**Potong mana-mana yang tidak berkenaan*

NO. SIRI :



**PERAKUAN PERBADANAN PENGURUSAN/
PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI**

**SEKSYEN 17/17A
AKTA HAKMILIK STRATA 1985**

ADALAH diperakui bahawa:

PERBADANAN PENGURUSAN

merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17 Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam perakuan ini.

Bertarikh pada

DAN BAHAWA

PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

merupakan suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 pada hari yang dinyatakan dalam Perakuan ini.

Bertarikh pada



(tanda tangan)
Pengarah Tanah dan Galian
Negeri
Tarikh:

Daerah:

*Bandar/Pekan/Mukim:

No. Lot:

Perihal dan No Hakmilik:

No. Rujukan PTG:

**No. Pelan Khas:

**Tarikh Perakuan Pengarah Ukur Negeri:

**Potong mana-mana yang tidak berkenaan
** Terpakai hanya bagi Perbadanan Pengurusan Subsidiari*

LAMPIRAN III

[Aliran Proses Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari]

ALIRAN PROSES PERMOHONAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI

