



Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 3/2014

**Peranan Pentadbir Tanah Di Dalam Proses Pertimbangan
Permohonan Berstrata Dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC**



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

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 3/2014**

**PERANAN PENTADBIR TANAH DI DALAM PROSES PERTIMBANGAN
PERMOHONAN BERSTRATA DALAM MESYUARAT JAWATANKUASA
OSC**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan untuk menasihatkan semua Pentadbir Tanah mengenai peranan yang perlu dilaksanakan semasa memberikan ulasan bagi permohonan berstrata dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (*One Stop Centre* ("OSC")) ("Mesyuarat Jawatankuasa OSC") di Pihak Berkuasa Tempatan ("PBT") masing-masing selaras dengan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*] ("AHS").

LATAR BELAKANG

2. Selaras dengan perkembangan sektor hartanah negara terutama sekali pembangunan berstrata yang sentiasa berubah mengikut trend dan permintaan, maka AHS telah dipinda bagi memastikan undang-undang sedia ada akan dapat menampung perubahan ini agar kepesatan pembangunan tidak akan tersekat.

3. Cadangan-cadangan pemajuan akan dipertimbangkan oleh PBT melalui Mesyuarat Jawatankuasa OSC. Di dalam hal ini, Pentadbir Tanah memainkan peranan penting bagi memastikan keperluan-keperluan tanah dipenuhi.

4. Selaras dengan pindaan AHS melalui kuat kuasa Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] pemilik asal/pemaju dikehendaki memohon dan mendapatkan Sijil Formula Unit Syer ("SiFUS"). Oleh itu, salah satu syarat kelulusan permohonan Kebenaran Merancang ("KM") atau Perintah Pembangunan (*Development Order* ("DO")) adalah bagi pemilik asal/pemaju mendapatkan SiFUS. Syarat ini hendaklah merupakan sebahagian daripada ulasan Pentadbir Tanah dalam menyokong permohonan KM atau DO.

5. SiFUS merupakan satu perakuan yang dikeluarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian ("PTG") yang memperakukan bahawa unit syer yang dikemukakan oleh pemilik asal/pemaju adalah berdasarkan pelan bangunan yang dimuktamadkan oleh PBT. Ini adalah bagi memastikan proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dapat dilaksanakan dengan lancar dan berkesan.

6. Pemilik asal/pemaju wajib memohon dan mendapatkan SiFUS daripada PTG sebelum penjualan mana-mana petak atau sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan* ("CPSP")) dikemukakan kepada Pengarah Ukur Negeri, mengikut mana-mana yang terdahulu.

7. Permohonan SiFUS boleh dilakukan selepas Pelan Bangunan diluluskan. Ia selaras dengan syarat SiFUS yang memerlukan Jadual Petak hanya boleh disediakan selepas Pelan Bangunan diluluskan. Jika berlaku pindaan kepada Pelan Bangunan yang telah diluluskan di mana ia melibatkan perubahan kepada unit syer, maka pemilik asal perlu memohon SiFUS yang baru mengikut Pelan Bangunan Pindaan yang telah diberi kebenaran bertulis (*written*

permission) oleh PBT. Pentadbir Tanah perlu memberi ulasan dalam Mesyuarat OSC sama ada kebenaran pembeli telah diperolehi.

8. Selain SiFUS, Peringkat Struktur Utama (*Super Structure Stage* ("SSS")) merupakan elemen baru yang diperkenalkan melalui Akta A1450. SSS merupakan satu keadaan di mana pembinaan bangunan telah mencapai peringkat G12 selaras seperti mana yang diperuntukkan di bawah Jadual Kedua, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 yang sedang berkuat kuasa.

9. AHS yang dipinda melalui Akta A1450 memperuntukkan tempoh wajib memohon hakmilik strata terbahagi kepada dua (2) peringkat iaitu:

- (i) Permohonan CPSP ke Pengarah Ukur Negeri–
tempoh: **3 bulan dari tarikh penyiapan SSS**
(Seksyen 8(2) AHS yang dipinda melalui Akta A1450); dan
- (ii) Permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah ke PTG–
tempoh: **1 bulan dari tarikh CPSP**
(Seksyen 8(3) AHS yang dipinda melalui Akta A1450).

10. Selaras dengan itu, pemilik asal/pemaju perlu memaklumkan PTG dalam tempoh dua (2) minggu bahawa bangunan telah mencapai SSS bagi tujuan pemantauan oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri.

SYARAT-SYARAT PENTADBIR TANAH MENYOKONG KM/DO BAGI BANGUNAN BERSTRATA

11. Pentadbir Tanah semasa memberikan ulasan terhadap permohonan KM/DO yang melibatkan bangunan berstrata yang akan dikeluarkan hakmilik strata perlu memastikan bahawa sokongan adalah tertakluk kepada perkara-perkara berikut:

(a) Sijil Formula Unit Syer dan Jadual Petak

- i. "...Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata bagi tujuan jualan, wajib memohon 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 SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan sebelum permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur"; atau
- iii. "...Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan"; dan

(b) Perakuan Peringkat Struktur Utama

“...pemaju hendaklah mengemukakan sesalinan perakuan daripada *Principal Submitting Person* (“PSP”) bahawa bangunan telah mencapai *super structure stage* ke PTG Negeri dalam tempoh dua (2) minggu selepas mencapai peringkat tersebut.”.

12. Di dalam perkara ini, Pentadbir Tanah perlu memastikan bahawa perkara-perkara 11(a) hingga 11(b) dimasukkan sebagai ulasan kepada kelulusan KM/DO. Pentadbir Tanah hendaklah memantau dari semasa ke semasa bagi memastikan pematuhan kepada syarat-syarat kelulusan tersebut. Sila rujuk **Lampiran A**.

PEMAKAIAN

13. Syarat SiFUS dan Jadual Petak hanya terpakai bagi mana-mana pemajuan yang mana hakmilik strata akan dikeluarkan sama ada untuk jualan atau tidak.

14. Bagi memastikan perkara ini mematuhi semua peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa, dicadangkan supaya pihak PTG mengangkat satu kertas bagi kelulusan dan arahan PBN bagi memastikan keseragaman PBT berkaitan perkara 11(a) hingga 11(b) sebagai satu syarat lazim dan diguna pakai bagi semua pembangunan hartanah sama ada *landed* atau berstrata semasa ulasan kepada permohonan KM/DO. Ini membolehkan pembangunan berstrata yang melibatkan petak tanah (*landed strata*) tidak terkecuali daripada pengenaan syarat lazim tersebut.

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

TARIKH KUATKUASA

16. Pekeliling ini 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 (29)

Tarikh: 29 Jun 2014

**Proses Kerja Hakmilik Strata Menurut Kuat Kuasa Akta Hakmilik Strata
(Pindaan) 2013
[Akta A1450]**

1	<p align="center">Kelulusan bersyarat Kebenaran Merancang/Perintah Pembangunan</p> <p>Memasukkan syarat berikut di dalam KM/DO:</p> <p>(a) Sijil Formula Unit Syer dan Jadual Petak</p> <p>i. “....Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata bagi tujuan jualan, wajib <u>memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan</u> sebelum penjualan mana-mana petak”; atau</p> <p>ii. “....Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tanpa tujuan jualan, wajib <u>memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan</u> sebelum permohonan (CPSP) kepada Pengarah Ukur”; atau</p> <p>iii. “....Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib <u>memohon SiFUS kepada PTG Negeri dan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan</u>”; dan</p> <p>(b) Perakuan Peringkat Struktur Utama</p> <p>“...pemaju hendaklah mengemukakan sesalinan perakuan bahawa bangunan telah mencapai <i>super structure stage</i> ke PTG Negeri dalam tempoh dua (2) minggu selepas mencapai peringkat tersebut.”.</p>
---	--



