

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA  
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG  
YANG KEEMPAT BELAS  
17 APRIL 2020**

**PERKARA : 5(B)(XVII)8**

**SOALAN BERTULIS OLEH AHLI KAWASAN PERMATANG BERANGAN  
YB. NOR HAFIZAH BINTI OTHMAN**

8. Perumahan Berstrata:

- (a) Senaraikan jumlah/unit rumah yang berstrata mengikut jenis dan lokasi mengikut KADUN.
- (b) Adakah masih terdapat perumahan berstrata yang belum mempunyai geran strata individu? Nyatakan jumlah dan kenapa masih belum siap?
- (c) Apakah prosedur untuk memohon geran strata individu dan berapakah bayaran yang dikenakan bagi tujuan tersebut?

**JAWAPAN OLEH Y.A.B. KETUA MENTERI**

8. (a) Pecah bahagi bangunan bermaksud pengeluaran hakmilik berasingan yang dipanggil hakmilik strata bagi tiap-tiap petak (unit) dalam bangunan yang mempunyai dua (2) tingkat atau lebih atas tanah bermilik dan dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik tetap. Mana-mana tanah bermilik yang mempunyai dua (2) bangunan atau lebih dan tidak melebihi empat (4) tingkat dalam satu (1) lot boleh juga dipecah bahagi kepada petak-petak tanah yang akan dikeluarkan hakmilik strata yang berasingan.

Sehingga Mac 2020 bilangan skim dan bilangan petak yang telah didaftarkan hakmilik strata adalah seperti berikut:

BIL	DAERAH	BIL. SKIM	BIL. PETAK	
			HAKMILIK PENDAFTAR (PTGPP)	HAKMILIK PENTADBIR TANAH (PEJABAT TANAH)
1	SPT	389	24,521	6,829
2	SPU	221	14,899	4,219
3	SPS	83	4,802	979
4	DTL	842	113,257	20,582
5	DBD	325	29,502	9,611
	<b>JUMLAH</b>	<b>1,860</b>	<b>186,981</b>	<b>42,220</b>

- (b) Masih terdapat perumahan yang diklasifikasikan sebagai pembangunan berstrata yang tidak mempunyai hakmilik strata. Antara sebab hakmilik strata tidak dikeluarkan adalah seperti berikut:
- (i) Tiada permohonan pecah bahagi bangunan oleh pemilik tanah;
  - (ii) Isu tanah yang belum diselesaikan;
  - (iii) Pemaju telah digulungkan;
  - (iv) Tidak mematuhi syarat-syarat permohonan pecah bahagi bangunan.

Sehingga kini, pihak Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTGPP) telah menerima sebanyak 75 aduan bagi skim-skim strata yang tidak mempunyai hakmilik strata. Namun begitu, sebanyak 14 aduan telah diselesaikan atas usaha pihak PTGPP mengendalikan mesyuarat bersama pemilik tanah, pemaju, jurukur dan juga pihak berkepentingan yang lain untuk mengenalpasti dan membantu sehingga pihak tersebut dapat memohon hakmilik strata. Sebanyak 61 aduan masih dalam pemantauan pihak PTGPP.

Walaupun bagaimanapun, tindakan penguatkuasaan tidak dapat diambil kerana Permohonan pecah bahagi bangunan tidak menepati syarat-syarat kelulusan di bawah Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985. Contohnya pemilik tanah belum melepaskan gadaian, lot-lot tanah belum dicantumkan menjadi satu (1) lot di bawah hakmilik muktamad, masih terdapat tunggakan cukai tanah, lot tanah masih berstatus hakmilik sementara.

- (c) Mana-mana tuan tanah yang telah menjual atau bersetuju menjual salah satu daripada petak-petak dalam skim strata yang berkenaan, maka **tuan tanah** hendaklah memohon hakmilik strata mengikut tempoh yang telah ditetapkan dalam Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985.

Satu permohonan lengkap hendaklah disertai dengan dokumen-dokumen seperti di **Lampiran Senarai Semak Permohonan Pecah Bangunan dan Tanah**.

Sehubungan itu tuan tanah boleh mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan di Unit Hakmilik Strata PTGPP dengan fi sebagaimana yang telah ditetapkan di dalam Kaedah-kaedah Hakmilik Strata Negeri Pulau Pinang 2019.

- (i) Fi permohonan: RM 50 bagi setiap petak tertakluk kepada bayaran minimum RM 500.
- (ii) Pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata: RM 50 bagi setiap hakmilik strata.
- (iii) Permohonan dan Perakuan Penubuhan Perbadanan Pengurusan: RM50 setiap skim.
- (iv) Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur: Fi penyediaan pelan RM 10 bagi setiap petak.

**SENARAI SEMAK PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN DAN TANAH**

BIL	DOKUMEN	SEMAKAN PEMOHON	SEMAKAN PTG	CATATAN
1	5 Set Borang 1 ( <b>Asal</b> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• setiap muka helaian perlu <b>initial</b></li> <li>• <b>P/A</b> (nama, jawatan dan no. K/P)</li> </ul>			
2	Fi sebagaimana yang ditetapkan (mengikut kadar yang ditetapkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Negeri Pulau Pinang) 2019 <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Fi permohonan : <b>RM50.00</b> bagi tiap-tiap <b>petak</b> tertakhluk kepada bayaran <b>minimum RM500.00</b> (9 petak ke bawah)</li> <li>ii. Pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata : <b>RM50.00</b> (bagi tiap-tiap hakmilik strata)</li> <li>iii. Permohonan dan Perakuan Penubuhan Perbadanan Pengurusan : <b>RM50.00</b> (bagi setiap skim)</li> </ul>			
3	Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur Negeri. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fi penyediaan pelan : <b>RM10.00</b> bagi tiap-tiap petak</li> </ul>			
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sijil cadangan pelan strata (CPSP)</li> <li>• 1 set CPS ( <b>COP TERATUR</b>)</li> </ul>			
5	Sijil kos rendah daripada PTG (jika berkenaan).			
6	Surat keizinan bertulis daripada orang atau pihak yang berhak mendapat faedah daripada pajakan. Cth: <b>TNB</b>			

7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cadangan nama</b> perbadanan pengurusan dan alamat penyampaian daripada pemohon</li> <li>• <b>surat kelulusan nama skim</b> drpd PBT@ Sijil JMB)</li> <li>• salinan <b>Sijil SiFUS</b></li> </ul>			
8	Dokumen Hakmilik Keluaran Berkomputer (DHKK) (Asal dan Salinan) bagi tanah			
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borang F /</li> <li>• Salinan CFO atau CCC yang telah disahkan /</li> <li>• Borang G12/ Perakuan daripada Arkitek berkenaan Super Structure Stage (SSS)</li> </ul>			
10	Salinan resit bayaran cukai tanah tahun semasa.			
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salinan Jadual Petak</b> yang diperakui sah oleh COB.</li> <li>• <b>Surat Perakuan Pemfailan</b> Jadual Petak drpd COB</li> <li>• Borang 1 / 1A (PBT)</li> </ul>			
12	Pengesahan JTB <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surat perlantikan jurukur tanah berlesen.</li> <li>• <b>Lesen JTB (tahun semasa)</b></li> </ul>			
13	Salinan perjanjian jual beli petak (S&P)			
14	Carian Syarikat Suruhanjaya Malaysia (SSM) - <b>terkini</b>			
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salinan kelulusan perancangan / perintah pembangunan</li> <li>• pelan bangunan</li> <li>• Borang C1 dan Pelan Kebenaran Merancang</li> </ul>			
16	Permit ruang udara jika berkenaan.			
17	Surat kuasa wakil (power of attorney) jika berkenaan. <ul style="list-style-type: none"> <li>• pastikan P/A telah didaftarkan di PTG</li> </ul>			

**SYARAT-SYARAT KELULUSAN**

**PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN, TANAH, BANGUNAN DAN TANAH**

<b>BIL</b>	<b>DOKUMEN</b>	<b>PERUNTUKAN</b>	<b>SEMAKAN PEMOHON</b>	<b>SEMAKAN PTG</b>
1	Pengarah Tanah dan Galian telah mengeluarkan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS).	Kaedah 4, Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Negeri Pulau Pinang) 2015		
2	Telah memfailkan Jadual Petak ke Pesuruhjaya Bangunan.	Seksyen 6(1) Akta Pengurusan Strata 2013		
3	Pengarah Ukur telah mengeluarkan Sijil Cadangan Pelan Strata.	Seksyen 10(1)(a) Akta Hakmilik Strata 1985		
4	Permohonan pecah bahagi bangunan ini tidak melanggar apa-apa syarat atau sekatan kepentingan yang terkandung dalam lot itu.	Seksyen 10(1)(b) Akta Hakmilik Strata 1985		
5	Pecah bahagi bangunan ini tidak bertentangan dengan mana-mana perundangan bertulis yang sedang berkuat kuasa, dan bahawa syarat yang dikenakan di bawah mana-mana perundangan bertulis telah dipatuhi.	Seksyen 10(1)(c) Akta Hakmilik Strata 1985		
6	Cukai tanah semasa telah dibayar berkenaan dengan tanah itu.	Seksyen 10(1)(d) Akta Hakmilik Strata 1985		
7	Telah memperoleh keizinan secara bertulis mengenai permohonan pecah bahagi bangunan daripada orang atau pihak yang berhak mendapat faedah daripada pajakan. (jika berkaitan)	Seksyen 10(1)(e) Akta Hakmilik Strata 1985		
8	Baki tempoh pajakan semasa permohonan tidak kurang daripada dua puluh satu (21) tahun (jika berkaitan)	Seksyen 10(1)(f) Akta Hakmilik Strata 1985		
9	Tanah di mana bangunan skim strata ini didirikan adalah tidak tertakluk kepada apa-apa gadaian atau lien.	Seksyen 10(1)(g) Akta Hakmilik Strata 1985		

10	Unit syer yang diuntukkan kepada petak-petak itu oleh pemilik lot dalam permohonannya dalam Borang 1 adalah saksama. Maklumat permohonan dalam Borang 1 hendaklah selari dengan Sijil Formula Unit Syer dan <i>excel spreadsheet</i> yang telah diluluskan.	Seksyen 10(1)(h) Akta Hakmilik Strata 1985		
11	Tanah itu dipegang di bawah hakmilik tetap.	Seksyen 10(1)(i) Akta Hakmilik Strata 1985		
12	Penggunaan tanah itu tidak bertentangan dengan kategori dan syarat-syarat tanah	Seksyen 9(2)(b) Akta Hakmilik Strata 1985		
13	Telah mendapat perakuan mengkelaskan bangunan kos rendah. (jika berkaitan)	Seksyen 9(1)(d) Akta Hakmilik Strata 1985		

**\*\*Nota :**

Permohonan yang tidak menepati syarat- syarat kelulusan seperti di atas akan dipertimbangkan untuk ditolak di bawah peruntukan Seksyen 12(1)(b) Akta Hakmilik Strata 1985.

**Perakuan Jurukur Tanah Berlesen :**

Saya dengan ini mengakui bahawa permohonan ini telah disemak oleh saya dan didapati telah memenuhi syarat-syarat kelulusan di atas.

Tandatangan :

Nama :  
No. Kad Pengenalan :  
Meterai Syarikat :

Tarikh :

.....

**Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja**

Permohonan di atas telah disemak dan didapati lengkap.

Tandatangan :

Nama :  
No. Kad Pengenalan :  
Jawatan :  
Tarikh :

***\*\*Syarat – syarat kelulusan ini perlu disemak semasa permohonan dikemukakan di PTG. Sekiranya dokumen tidak lengkap, permohonan tidak akan diproses.***