

PENGENALAN AKTA HAKMILIK STRATA 1985

1. TUJUAN

- 1.1. Memberi penerangan ringkas mengenai Akta Hakmilik Strata iaitu akta yang membolehkan hakmilik didaftarkan bagi petak/premis yang terdapat didalam bangunan berbilang tingkat.

2. KONSEP PECAH BAHAGI BANGUNAN

- 2.1. Peruntukan undang-undang mengenai pecah bahagi bangunan (PBB) telah pun ada di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) dimana petak/premis dalam bangunan berbilang tingkat yang dipecah bahagi akan didaftarkan suatu hakmilik yang dikenali sebagai **Hakmilik Subsidiari**. Hakmilik tanah yang asal yang dikenali sebagai 'master title' dikekalkan.

- 2.2. Peruntukan mengenai PBB dalam KTN adalah sesuai dengan perkembangan semasa ianya digubalkan iaitu pada era tahun enam puluhan. Dengan berlakunya beberapa perubahan pembangunan yang pesat, peruntukan mengenai PBB yang sedia ada tidak dapat memenuhi keperluan semasa . Dengan itu perlu diadakan satu undang-undang berasingan untuk mengatasi kelemahan/kekurangan dalam peruntukan didalam KTN tersebut, antara lain iaitu : -

- (a) keperluan kepada petak sampingan (petak aksesori) kepada petak utama seperti tempat letak kereta, setor dan kegunaan-kegunaan lain,

- (b) keperluan bagi membolehkan pembangunan di atas satu-satu tanah secara berperingkat (mengikut fasa),
- (c) keperluan bagi mengadakan PBB kos rendah,
- (d) keperluan membenarkan satu petak dibahagi kepada beberapa petak atau pun membenarkan dua atau lebih petak yang berdampingan dicantum menjadi satu petak,
- (e) keperluan mengawal pemaju tidak menindas pemilik-pemilik petak.
- (f) terlalu banyak langkah dalam pemprosesan permohonan PBB (27 peringkat kerja) yang boleh menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik subsidiari.

3. **AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (AKTA 318)**

3.1 Untuk memenuhi keperluan semasa, maka digubal satu akta baru dengan menggabungkan peruntukan mengenai PBB dalam KTN dan menambah beberapa peruntukan baru dalam satu akta yang dikenali sebagai Akta Hakmilik Strata (AHS), yang berkuatkuasa pada 1 Jun 1985. Peruntukan baru yang diperkenalkan dalam AHS ialah : -

- (a) peruntukan bagi mengadakan petak aksesori,
- (b) Membenarkan pembangunan dalam satu lot secara berperingkat dengan memperkenalkan konsep blok sementara,
- (c) peruntukan khas bagi bangunan berbilang tingkat kos rendah,
- (d) peruntukan bagi melicinkan perjalanan PBB,

(e) peruntukan mengenai hak-hak dan tanggungjawab pemilik petak.

3.2. AHS ini telah mengalami tiga kali pindaan iaitu melalui

: -

- (a) Akta A753 berkuatkuasa pada 23 Februari 1990,
- (b) Akta A951 berkuatkuasa pada 2 Ogos 1996.
- (c) Akta A1107 berkuatkuasa pada bulan 1 Disember 2001 yang bertujuan untuk melicinkan lagi perjalanan pengurusan PBB seperti peruntukan kaveat Pendaftar, menambah denda bagi pemaju yang engkar membuat permohonan dan memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata.

4. SYARAT LAYAK PECAH BAHAGI BANGUNAN

- 4.1. Bangunan mestilah dua tingkat atau lebih terletak dalam sempadan **satu lot**,
- 4.2. Jika dalam lot yang sama terdapat bangunan satu tingkat masih boleh dipecah bahagi kepada petak atau petak aksesori,
- 4.3. Hakmilik tanah mestilah **hakmilik tetap**, samada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah;
- 4.4. (Permohonan untuk hakmilik strata untuk tanah yang masih dipegang dibawah hakmilik sementara boleh dibuat/terima, tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas hakmilik tetap didaftarkan.

- 4.5. Bangunan telah **siap sepenuhnya** iaitu Sijil Layak Menduduki Bangunan telah diperolehi (CF penuh).
- 4.6. Sesuatu bangunan dianggap siap adalah pada tarikh CF penuh bangunan berkenaan dikeluarkan. Jika bangunan berkenaan belum dikeluarkan CF penuh, permohonan untuk hakmilik strata boleh dibuat tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas CF penuh diperolehi dan dikemukakan kepada PTG .

5. PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

- 5.1 Permohonan Pilihan (Seksyen 7 AHS)
Pemilik tanah bagi bangunan berbilang tingkat yang petaknya belum dijual atau dibuat perjanjian untuk menjual boleh membuat pilihan sama ada memohon hakmilik strata atau tidak memohon.
- 5.2 Permohonan Wajib.(Seksyen 8 AHS)
Pemilik tanah/pemaju bagi bangunan berbilang tingkat yang telah menjual atau membuat perjanjian jual mana-mana petak, adalah diwajibkan dibawah seksyen 8 AHS untuk memohon PBB dalam tempoh **enam bulan** dari tarikh tertentu berasas kepada faktor berikut : -
- (a) tarikh bangunan siap iaitu tarikh CF penuh dikeluarkan,
 - (b) tarikh jualan atau perjanjian jualan petak pertama.

Bagi bangunan yang telah siap dibina : -

- (a) Permohonan mesti dibuat dalam tempoh **enam bulan** dari tarikh siap jika jualan atau perjanjian jualan petak pertama dibuat **sebelum** tarikh siap.
- (b) Permohonan mesti dibuat dalam tempoh **enam bulan** dari tarikh jualan atau perjanjian jualan petak pertama jika jualan atau perjanjian jualan dibuat **selepas** tarikh siap.

Contoh:

Tarikh Bangunan Siap	Tarikh penjualan/perjanjian jual beli pertama	Tarikh akhir buat permohonan
2/4/06	2/1/06	2/10/06 (6 bulan dari 2/4/06 iaitu tarikh yang terkemudian)
18/5/06	3/6/06	3/12/06 (6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli kerana ia terkemudian)

5.3 Tempoh untuk membuat permohonan boleh **dilanjut tidak lebih dari tiga bulan** sekali sahaja oleh Pengarah Tanah dan Galian dengan syarat permohonan perlanjutan tempoh dibuat **sebelum luput** tempoh enam bulan daripada tarikh yang ditetapkan.

5.4 Pemilik tanah yang **gagal** memohon PBB jika sabit kesalahan boleh dihukum denda oleh mahkamah, tidak kurang daripada RM10,000.00 dan tidak lebih daripada RM 100 000.00 dan jika masih lagi gagal memohon boleh dihukum denda tidak kurang RM100.00 dan tidak lebih RM 1000.00 bagi **setiap hari** kesalahan.

5.5 Permohonan PBB boleh ditarik balik dengan persetujuan Pengarah Tanah dan Galian dengan syarat penarikan balik tidak menjejaskan kepentingan pembeli petak.

6. PROSES PERMOHONAN PBB

6.1 Pelaku-pelaku utama (key players) yang terlibat dalam urusan permohonan hakmilik strata ialah: -

- (a) Pemilik tanah,
- (b) Jurukur tanah berlesen,
- (c) Pejabat Tanah,
- (d) Jabatan Ukur dan Pemetaan,
- (e) Pengarah Tanah dan Galian, dan
- (f) Pendaftar Hakmilik/Pentadbir Tanah.

7. **SYARAT SYARAT KELULUSAN PBB (SEKSYEN 9 AHS)**

7.1 Syarat-syarat kelulusan adalah seperti berikut: -

- i. Permohonan hendaklah mematuhi kehendak seksyen 10 mengenai bayaran pelan lokasi, pelan tingkat dan sebagainya

serta mematuhi kehendak JUPEM mengenai pelan tingkat dan pelan lokasi seperti terkandung dalam Pekeliling KPUP 3/2006 dan Pekeliling KPTG 1/1993;

- ii. memperoleh perakuan-perakuan daripada pihak berikut: -
 - (a) Juruukur Tanah
 - (b) Arkitek Berdaftar atau Jurutera Profesional Berdaftar;
- iii. PBB tidak melanggar mana-mana sekatan kepentingan.
- iv. Tidak bertentangan dengan mana-mana peruntukan undang-undang bertulis;
- v. Tiada tunggakan hasil tanah
- vi. Pembahagian unit syer adalah adil dan saksama.
- vii. Tidak tertakluk kepada gadaian atau lien.
- viii. Ada keizinan bertulis daripada orang yang berhak keatas pajakan terhadap kesemua atau sebahagian tanah,
- ix. Jika tanah dipegang untuk tempoh tertentu, baki tempoh pemegangan hendaklah tidak kurang dari 21 tahun,
- x. Jika terdapat eave, awning atau balkoni yang terunjur keatas rizab jalan, permit penggunaan ruang udara (seksyen 75A KTN) hendaklah dikemukakan. Setiap petak mesti ada akses (tanpa melintasi petak yang lain) dan perhubungan dalaman (tanpa melintasi harta bersama).
- xi. Jika permohonan melibatkan tanah yang masih dipegang dibawah hakmilik sementara, hakmilik tetap bagi tanah tersebut hendaklah didaftarkan terlebih dahulu sebelum permohonan dapat diluluskan,
- xii. Jika permohonan melibatkan bangunan yang belum ada CF penuh, CF bagi bangunan tersebut hendaklah

diperolehi terlebih dahulu dan dikemukakan kepada Pejabat Tanah.

- 7.2 Bagi permohonan yang melibatkan blok sementara, syarat-syarat tambahan seperti berikut perlu dipatuhi: -
- i. perakuan juruukur tanah bahawa kesemua tapak blok sementara terletak dalam lingkungan lot
 - ii. kuantum unit syer sementara terhadap setiap blok sementara adalah saksama.
 - iii. Pemohon telah memberikan tarikh blok-blok sementara dijangka akan disiapkan.
 - iv. Pemohon telah membayar deposit terhadap setiap blok sementara sebagaimana ditetapkan oleh PTG. Formula bagi penetapan deposit adalah seperti berikut: -
 - jika kurang dari 20 petak : RM 500.00 setiap petak tertakluk kepada minimum RM 10 000.00;
 - jika lebih daripada 20 petak: RM 500.00 setiap petak tertakluk kepada minimum RM 20 000.00
 - v. Pemohon telah memberi surat keizinan bahawa deposit yang dibayar itu akan dilucuthak kepada Kerajaan jika pada tarikh yang ditetapkan (atau tempoh lanjutan yang dibenarkan oleh PTG) blok sementara itu belum siap.

8. **PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA**

- 8.1 Hakmilik strata bagi petak hanya boleh didaftarkan : -
- (a) Permohonan PBB dilulus oleh pihak berkuasa melulus,
 - (b) Semua bayaran telah dijelaskan,

- (c) Satu set salinan pelan akui strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan,
- (d) Dokumen hakmilik strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan, dan
- (e) Nama dan alamat Perbadanan Pengurusan (PP) diterima daripada pemilik tanah, kecuali bagi skim strata kos rendah nama dan alamat PP dikemuka semasa penubuhan PP.

8.2 Bagi mendaftar hakmilik strata setiap lot, iaitu satu skim strata akan dibuka satu Buku Daftar Strata (BDS) khusus bagi lot tersebut sahaja. Buku Daftar Strata dinomborkan mengikut siri, bermula dengan BDS No. 1 untuk permohonan pertama dan seterusnya. Sebagai contoh: jika bangunan berbilang tingkat diatas Lot 123 yang dipegang dibawah Geran No. 456 dipecah bahagi, maka BDS No. 1 akan dibuka. BDS ini akan mengandungi komponen-komponen berikut: -

- i. Borang 2 AHS (Indek Daftar Strata)
- ii. Borang 3 AHS (Penyata Daftar Strata)
- iii. Salinan Pelan Akui
- iv. Borang 4 AHS (Dokumen Hakmilik Strata); dan
- v. Borang 4A AHS (Dokumen Hakmilik Strata Sementara) untuk blok sementara jika ada.

8.3 Dokumen Hakmilik Keluaran (IDT) adalah Borang 4 AHS (untuk petak) dan Borang 4A AHS (untuk blok sementara) dan dilekatkan satu salinan pelan akui atau folio pelan akui. Sekiranya terdapat catatan didalam Penyata Daftar Strata (Borang 3 AHS), maka salinan penyata tersebut akan dikepilkan kepada IDTnya. (Seksyen 16(2)(b))

AHS. Hak pemilik petak di bawah Akta Hakmilik Strata adalah sama dengan hak pemilik tanah.

8.4 Dengan terdaftarnya hakmilik strata bagi setiap petak dalam bangunan berbilang tingkat, mana-mana bahagian bangunan atau tanah yang tidak didaftarkan hakmilik strata akan jadi harta bersama yang akan diletakhak dan diurus oleh PP. Satu memorial akan dibuat dalam dokumen hakmilik daftar dan dokumen hakmilik keluaran tanah menyatakan daftar strata telah dibuka dan semua harta bersama terletak kepada PP.

9.0 PERBADANAN PENGURUSAN

9.1 Bangunan Bukan Kos Rendah

Bagi bangunan berbilang tingkat bukan kos rendah, Perbadanan Pengurusan (PP) diwujudkan secara otomatis sebaik sahaja hakmilik strata didaftarkan. Perbadanan Pengurusan adalah bertanggungjawab keatas pengurusan bangunan tersebut dan harta bersama (common property). PP adalah dianggotai oleh semua pemilik petak dan pemilik blok sementara. Apabila hakmilik strata didaftarkan, nama pemilik bagi semua petak-petak adalah nama pemaju, oleh itu pada mulanya pemaju akan menjadi ahli tunggal PP berkenaan.

9.2 Bangunan Kos Rendah

Bagi bangunan kos rendah, PP tidak diwujudkan secara otomatis apabila hakmilik strata didaftarkan. Pemilik asal diberi tanggungjawab menguruskan bangunan tersebut

sementara PP diwujudkan. Dalam kes bangunan kos rendah PP akan wujud dalam dua keadaan: -

- i. selepas petak telah dipindahmilik kepada pembeli-pembeli (seksyen 64 AHS); atau
- ii. selepas 50% dari jumlah syer unit telah dipindahmilik dan permohonan dibuat kepada PTG oleh pemilik-pemilik petak supaya arahan dikeluarkan bagi PP diwujudkan (Seksyen 64A). Jika PTG berpuashati bahawa pemilik asal telah gagal menjalankan tugas-tugasnya dengan sempurna, PTG boleh mengarahkan supaya PP diwujudkan.

10.0 LEMBAGA HAKMILIK STRATA

10.1 Pada bulan Jun 2001 AHS sekali lagi dipinda melalui Akta A1107/2001. Impak terbesar pindaan akta ini ialah kuasa-kuasa untuk menubuhkan Lembaga Hakmilik Strata didalam bahagian IXA AHS.

10.2 Bahagian ini memperkatakan tentang bidang kuasa Lembaga Hakmilik Strata, prosiding dihadapan Lembaga dan perwakilan dihadapan Lembaga.

10.3 Fungsi Lembaga ialah untuk menyelesaikan pertikaian-pertikaian yang timbul dalam pengurusan bangunan. Hanya pertikaian-pertikaian yang telah ditetapkan boleh dirujuk kepada Lembaga untuk penyelesaian. Keputusan yang dibuat oleh Lembaga adalah muktamad dan rayuan tidak boleh dibuat kepada Mahkamah Tinggi kecuali tentang perkara-perkara yang menyentuh undang-undang.

10.4 Komposisi Lembaga terdiri daripada Yang Dipertua (1 orang), Timbalan Yang DiPertua (beberapa orang) dan ahli-ahli (maksimum 20 orang). Perlantikan dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri.

11.0 KESIMPULAN

11.1 Siri kali ini telah membincangkan secara ringkas dan menyeluruh mengenai peruntukan-peruntukan yang terkandung didalam AHS 1985 termasuk pindaan-pindaan terkini sehingga tahun 2001.

11.2 Kefahaman asas ini dapat dipertingkatkan lagi melalui pembacaan buku-buku ilmiah mengenai hakmilik strata yang terdapat dipasaran sekarang.

Tq.