



**ARAHAN PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS
BIL. 4/2008**

Pentadbir Tanah Daerah

Seremban
Port Dickson
Tampin
Kuala Pilah
Rembau
Jelebu
Jempol

Timbalan Pentadbir Tanah
Daerah Kecil Gemas

**PELAKSANAAN PENAMBAHBAIKAN PROSES KERJA PERMOHONAN
DAN PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA**

1. TUJUAN

- 1.1 Arahan ini dikeluarkan sebagai panduan kepada Pentadbir-Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik berhubung tatacara pelaksanaan penambahbaikan proses kerja permohonan dan pendaftaran hakmilik strata di Negeri Sembilan Darul Khusus serta perkara-perkara yang berkaitan dengannya.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan telah mengeluarkan Pekeliling Kemajuan Pengurusan dan Pentadbiran Tanah Bil. 1/2008 berhubung 'Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata'. Penambahbaikan proses kerja yang dicadangkan adalah berasaskan kepada kerpeluan-keperluan berikut:-

2.1.1 Keperluan memastikan pelaksanaan yang lebih berkesan ke atas keputusan dasar yang ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara (MTN) bertarikh 19 November 1992 iaitu tempoh prosesan bagi permohonan hakmilik strata yang lengkap diterima hendaklah tidak melebihi 12 bulan;

2.1.2 Keperluan menyelaraskan aliran kerja prosesan hakmilik strata sedia ada dengan implikasi undang-undang Akta Hakmilik Strata 2007 (Akta A 1290) seperti pengenalan konsep petak tanah (land parcel) bagi pengeluaran hakmilik strata bagi Skim Komuniti Berpagar (*Gated Community Scheme* atau *Gacos*); pengenalan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance*) bagi menggantikan Sijil Perakuan layak menduduki (*Certificate of Fitness For Occupation*) ke atas bangunan – bangunan skim strata; pengenalan format baru dokumen hakmilik strata; pengenalan peruntukan undang-undang berkaitan dengan pelaksanaan Sistem Pengkomputeran Hakmilik Strata (dikenali sebagai SPTB – Strata) [Seksyen 4A dan Jadual Kelima, Akta Hakmilik Strata 1985]; dan pengenalan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) oleh kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan berkaitan peranan Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building*) ke atas penyeliaan pengurusan bangunan-bangunan skim strata;

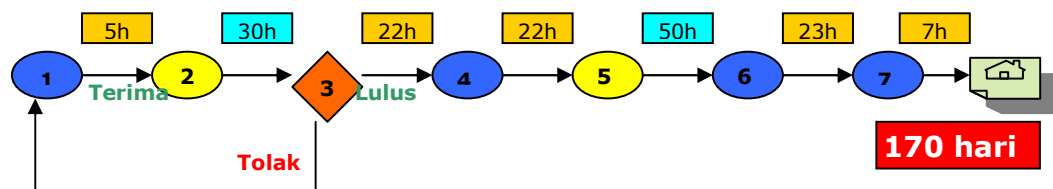
- 2.1.3 Keperluan memperbaiki sistem penyampaian pengurusan hakmilik strata bagi memenuhi kehendak pelanggan seiring dengan perkembangan penggunaan teknologi ICT seperti pelaksanaan e-Tanah, e-Kadaster, dan lain-lain; dan
- 2.1.4 Keperluan memendekkan tempoh masa prosesan daripada tidak melebihi 12 bulan sekarang (268 hari) kepada suatu tempoh lain yang lebih singkat bersesuaian dengan keputusan Mesyuarat Khas Ketua Setiausaha Negara bersama Pengarah-Pengarah Tanah dan Galian Negeri (PTG) dan Pengarah-Pengarah JUPEM Negeri pada 3 Januari 2008.
- 2.2 Pelaksanaan penambahbaikan proses kerja permohonan dan pendaftaran hakmilik strata ini adalah berpandukan kepada dokumen bertajuk **'Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata'** yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan. Dokumen tersebut adalah dokumen administratif yang memperkenalkan pakej perancangan berterusan (*continuous enhancement planning*) bagi mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata. Pada keseluruhannya, pakej penambahbaikan yang dicadangkan adalah secara berperingkat-peringkat iaitu bermula dengan tindakan Penambahbaikan Tahap I yang dikenali sebagai *'Essential and Immediate'*; diikuti dengan Penambahbaikan Tahap II, *'Essential But Needs Consultation'* seterusnya disusuli dengan tindakan Penambahbaikan Tahap III, *'Essential But Needs Law Amendment'*.
- 2.3 Pada peringkat ini, pelaksanaan penambahbaikan akan hanya melibatkan tindakan Penambahbaikan Tahap I dan Tahap II sahaja memandangkan pelaksanaan kedua-dua tahap ini tidak melibatkan apa-apa pindaan kepada undang-undang sedia ada. Tindakan penambahbaikan Tahap III akan hanya dilaksanakan setelah pindaan dibuat kepada Akta Hakmilik Strata kelak.

3. PELAKSANAAN

- 3.1 Sebelum mengemukakan permohonan untuk pendaftaran hakmilik strata di Pejabat Tanah dan Galian Negeri (PTG), pemohon perlu memastikan bahawa perkara-perkara di bawah telah diselesaikan terlebih dahulu:-
- 3.1.1 Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih dipegang di bawah hakmilik sementara (QT), pemohon dikehendaki menyelesaikan tukar ganti hakmilik sementara (QT) tersebut kepada hakmilik kekal (FT) terlebih dahulu;
 - 3.1.2 Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih tertakluk kepada masalah 'land matters' (seperti pecah sempadan tanah, serah balik dan berimilik semula, serah sebahagian tanah, penyatuan tanah dan lain-lain) yang belum selesai, pemohon dikehendaki menyelesaikan masalah 'land matters' tersebut terlebih dahulu;
 - 3.1.3 Jika tanah di mana skim strata dibangunkan adalah masih tertakluk kepada gadaian atau lien, pemohon dikehendaki melepaskan gadaian atau lien itu terlebih dahulu;
 - 3.1.4 Jika binaan cucur atap, langkan atau kajang bagi bangunan skim strata terkeluar daripada sempadan lot di mana skim strata itu dibangunkan, pemohon dikehendaki memperolehi permit ruang bagi tiap-tiap binaan tersebut terlebih dahulu;
 - 3.1.5 Jika bangunan skim strata itu adalah bangunan kos rendah, pemohon dikehendaki memperolehi Perakuan Klasifikasi Bangunan Kos Rendah terlebih dahulu; dan
 - 3.1.6 Jika bangunan skim strata itu masih tertakluk kepada T.C.F., pemohon dikehendaki memohon C.F.O. terlebih dahulu.

- 3.2 Bagi mana-mana permohonan yang tiada apa-apa isu berbangkit seperti di para 3.1 di atas, pemohon bolehlah membuat permohonan untuk pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata dengan mengemukakan empat (4) salinan Pelan Cadangan Strata ke PTG dan satu (1) salinan lagi kepada JUPEM Negeri Sembilan. Pelan Cadangan Strata tersebut perlulah dikemukakan secara serentak. Ini bagi membolehkan siasatan dan laporan tanah dibuat oleh pihak PTG, dalam masa yang sama siasatan dan laporan teknikal disediakan oleh pihak JUPEM.
- 3.3 Siasatan dan laporan tanah oleh PTG perlu diselesaikan dalam tempoh 5 hari. Setelah laporan disediakan, Pelan Cadangan Strata yang diterima (sebanyak empat (4) salinan) beserta laporan tanah tersebut akan dikemukakan kepada pihak JUPEM dalam tempoh 3 hari. Pihak JUPEM seterusnya hendaklah mengembalikan tiga (3) salinan pelan yang telah disemak dan disahkan kepada pihak PTG untuk tindakan selanjutnya dalam tempoh 22 hari. Dengan cara ini, tempoh masa yang diambil bagi tujuan Semakan Pertama (Borang 1) dapat dipendekkan daripada 55 hari kepada 30 hari, bermula dari tarikh terimaan Pelan Cadangan Strata di PTG dan JUPEM secara serentak.
- 3.4 Setelah pihak PTG menerima tiga (3) salinan Pelan Cadangan Strata yang telah disemak dan disahkan oleh pihak JUPEM, PTG perlulah membuat keputusan sama ada untuk meluluskan atau menolak permohonan tersebut, dan seterusnya memaklumkan keputusan kepada pemohon dalam tempoh 22 hari. Bayaran kelulusan permohonan perlu dijelaskan oleh pemohon di PTG dalam tempoh 22 hari.
- 3.5 Setelah bayaran ini diterima, PTG perlulah mengemukakan permohonan yang telah diluluskan kepada JUPEM untuk tujuan semakan dan kelulusan Pelan Akui Bangunan dan pelan hakmilik. Pelan Akui Bangunan dan pelan hakmilik yang telah disemak dan diluluskan hendaklah dihantar ke PTG dalam tempoh masa 50 hari.

- 3.6 Setelah menerima Pelan Akui Bangunan dan pelan hakmilik yang diluluskan oleh JUPEM, pihak PTG perlu mendaftarkan hakmilik strata dalam tempoh 23 hari. Pengeluaran hakmilik strata tersebut seterusnya hendaklah dibuat dalam tempoh masa 7 hari.
- 3.7 Arahan ini membantu memendekkan tempoh masa yang diambil di pelbagai peringkat prosesan daripada 268 hari sekarang kepada 170 hari bekerja, seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1 di bawah:-



Petunjuk:

1	Terima permohonan	5 hari
2	Semak dan ulasan dari JUPEM	30 hari
3	Keputusan PTG	22 hari
4	Bayaran kelulusan permohonan	22 hari

5	Kelulusan Pelan Akui (JUPEM) dan Pelan Hakmilik	50 hari
6	Pendaftaran Hakmilik Strata	23 hari
7	Pengeluaran Hakmilik Strata	7 hari
JUMLAH		170 hari

- 3.8 Pelaksanaan penambahbaikan ini adalah terpakai bagi satu (1) permohonan lengkap dengan purata 200 petak strata dan dikendalikan sepenuh masa oleh seorang Pembantu Tadbir Pemprosesan (Unit Strata), seorang Pembantu Tadbir Pendaftaran (Unit Pendaftaran) dan seorang Pendaftar Hakmilik.

4. **TARIKH KUATKUASA**

4.1 Arahan ini berkuatkuasa serta merta. Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik hendaklah memastikan bahawa pelaksanaan arahan ini dipatuhi sepenuhnya.

(DATO' ZAFFARUDIN BIN SHARIF)

Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Sembilan Darul Khusus.

Tarikh : Oktober 2008
Rujukan : ()dlm. PTG.NS 10/17

s.k. Pengarah
Jabatan Ukur dan Pemetaan
Negeri Sembilan

Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Negeri
Sembilan (REHDA N.SEMBILAN)
274-B-1, Tingkat 1, Taman A.S.T.
Jalan Sungai Ujong
70200 Seremban

Institut Jurukur Malaysia
Tingkat 3, Bangunan Juruukur, 64-66, Jalan 52/4
(PO Box 171)
46200 Petaling Jaya.

Pertubuhan Perancang Malaysia
B-01-02, Jalan SS 7/13B
Aman Seri, Kelana Jaya
47301 Petaling Jaya.

Lembaga Perancang Bandar Malaysia
D/A Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
Semenanjung Malaysia
Jln Cenderasari
50646 Kuala Lumpur.

Lembaga Jurukur Tanah
Aras 5-7, Wisma LJT
Lorong Perak, Pusat Bandar Melawati
53100 Kuala Lumpur.

Edaran Dalaman

Timbalan Pengarah (Pd)
Penolong Pengarah (P/HM)
Penolong Pengarah (HM/S)
Penolong Pengarah (H)
Penolong Pengarah (P)
Penolong Pengarah (PT)
Penolong Pengarah (TM)
Penolong Pengarah (U)