

**PEKELILING KETUA PENGARAH UKUR DAN PEMETAAN
BILANGAN 1 TAHUN 2015**

**GARIS PANDUAN
PECAH BAHAGI BANGUNAN
ATAU TANAH UNTUK
PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA**



JABATAN UKUR DAN PEMETAAN MALAYSIA



Rujukan Kami: JUPEM 18/7/2.15 Jld 1 (16)
Tarikh : 15 Jun 2015

Semua Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri

**PEKELILING KETUA PENGARAH UKUR DAN PEMETAAN
BILANGAN 1 TAHUN 2015**

**GARIS PANDUAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH UNTUK
PENGELUARAN HAKMILIK STRATA**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk mengedarkan Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata selaras dengan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [*Akta A1450*] dan Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*] ke semua negeri di Semenanjung Malaysia serta Wilayah-Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1. Akta A1450 dan Akta 757 telah digubal berikutan arahan Ketua Setiausaha Negara agar proses pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata dipercepatkan melalui keputusan Mesyuarat Pasukan Petugas Khas Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai pada 2009. Seterusnya, Mesyuarat Jemaah Menteri pada 18 Jun 2010 telah meluluskan konsep baru pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong (*vacant possession*) yang membawa kepada pewartaan Akta A1450 pada 7 Februari 2013 manakala Akta 757 pula telah diwartakan pada 8 Februari 2013.
- 2.2. Majlis Tanah Negara (MTN) ke-69 pada 10 Disember 2013 telah meluluskan supaya tarikh penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan 2013) ditetapkan oleh Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar (NRE) pada suatu tarikh yang sesuai, manakala Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT)

ke-69 pada 26 Januari 2015 pula telah bersetuju dengan penguatkuasaan Akta 757 ditetapkan oleh Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

- 2.3. Pelaksanaan Akta A1450 dan Akta 757 yang selari akan menyebabkan perubahan dari segi aliran kerja meliputi tatacara permohonan, pengukuran, penyediaan pelan dan semakan pecah bahagi bangunan atau tanah. Antara intipati utama Akta 757 adalah keperluan kepada pemfailan jadual petak atau jadual petak yang dipinda kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) sebelum penjualan mana-mana petak sebagai usaha kawalan pra-permohonan hakmilik strata. Intipati utama Akta A1450 pula adalah usaha memendekkan tempoh masa pengeluaran hakmilik strata melalui syarat permohonan wajib di peringkat struktur utama dicapai dan keperluan pengeluaran sijil cadangan pelan strata oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri.
- 2.4. Perubahan ini menyebabkan Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan (KPUP) Bilangan 3 Tahun 2006 dan Bilangan 3 Tahun 2007 mengenai peraturan dan garis panduan ukur bagi pecah bahagi bangunan atau tanah untuk pengeluaran hakmilik strata yang digunakan sekarang perlu dipinda bagi memenuhi perlaksanaan Akta A1450 selari dengan Akta 757.

3. FORMAT DAN KANDUNGAN

Garis panduan ini dibahagikan kepada 2 Jilid bagi memudahkan rujukan dibuat. Jilid I terbahagi kepada tujuh (7) bab yang menerangkan prosedur dan tatacara bagi pengukuran, penyediaan pelan, permohonan dan semakan bagi pecah bahagi bangunan atau tanah dan Jilid II pula terdiri daripada lima belas (15) contoh-contoh pelan yang berkaitan dengan pecah bahagi bangunan atau tanah seperti berikut:

JILID I

Bab 1 – Permulaan

Bab 2 – Penyediaan Jadual Petak Atau Jadual Petak Yang Dipinda

Bab 3 – Pengukuran

Bab 4 – Penyediaan Cadangan Pelan Strata (Proposed Strata Plan)

Bab 5 – Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (Certificate of Proposed Strata Plan - CPSP)

Bab 6 – Tindakan Selepas Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Diluluskan Oleh Pengarah Tanah Dan Galian

Bab 7 – Permohonan Pecahan Atau Penyatuan Petak

JILID II

Jadual Petak (JP)

Lampiran 'JP1' – Jadual Petak Pecah Bahagi Bangunan Dan Blok Sementara

Lampiran 'JP2' – Jadual Petak Pecah Bahagi Tanah

Lampiran 'JP3' – Jadual Petak Pecah Bahagi Tanah Dan Blok Sementara

Lampiran 'JP4' – Jadual Petak Pecah Bahagi Tanah Dengan Tingkat Bawah Tanah Yang Dikongsi

Lampiran 'JP5' – Jadual Petak Pecah Bahagi Blok Sementara Yang Telah Dibangunkan

Cadangan Pelan Strata (CPS)

Lampiran 'CPS1' – Cadangan Pelan Strata Pecah Bahagi Bangunan Dan Blok Sementara

Lampiran 'CPS2' – Cadangan Pelan Strata Pecah Bahagi Tanah

Lampiran 'CPS3' – Cadangan Pelan Strata Pecah Bahagi Tanah Dan Blok Sementara

Lampiran 'CPS4' – Cadangan Pelan Strata Pecah Bahagi Tanah Dengan Tingkat Bawah Tanah Yang Dikongsi

Lampiran 'CPS5' – Cadangan Pelan Strata Pecah Bahagi Blok Sementara Yang Telah Dibangunkan

Pelan Akui Strata [PA(B)]

Lampiran 'PAB1' – Pelan Akui Strata Pecah Bahagi Bangunan Dan Blok Sementara

Lampiran 'PAB2' – Pelan Akui Strata Pecah Bahagi Tanah

Lampiran 'PAB3' – Pelan Akui Strata Pecah Bahagi Tanah Dan Blok Sementara

Lampiran 'PAB4' – Pelan Akui Strata Pecah Bahagi Tanah Dengan Tingkat Bawah Tanah Yang Dikongsi

Lampiran 'PAB5' – Pelan Akui Strata Pecah Bahagi Blok Sementara Yang Telah Dibangunkan

4. TARIKH KUAT KUASA

Pekeliling ini hendaklah dikuatkuasakan penggunaannya mulai berkuatkuasanya Akta A1450 dan Akta 757 di peringkat negeri dan wilayah persekutuan.

5. PEMBATALAN

Pekeliling-pekelling KPUP Bilangan 3 Tahun 2006 dan Bilangan 3 Tahun 2007 serta Surat-surat Pekeliling Bilangan 3 Tahun 2003, Bilangan 2 Tahun 2008 dan Bilangan 5 Tahun 2008 adalah dengan ini dibatalkan.

6. PERALIHAN

Semua permohonan strata yang sedang dalam tindakan untuk diluluskan, atau yang telah diluluskan tetapi hakmilik strata belum dikeluarkan, sebaik sebelum

berkuatkuasanya Akta A1450 dan Akta 757, hendaklah diteruskan atau diselesaikan seolah-olah AHS 1985 tidak dipinda selaras dengan peruntukan seksyen 43 AHS 1985. Sehubungan itu, Pekeliling KPUP Bilangan 3 Tahun 2006 dan Bilangan 3 Tahun 2007 serta Surat Pekeliling Bilangan 3 Tahun 2003, Bilangan 2 Tahun 2008 dan Bilangan 5 Tahun 2008 adalah terpakai bagi semua permohonan berkenaan.

7. AM

Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata (dalam format PDF) ini boleh dimuat turun melalui pautan yang disediakan di laman sesawang rasmi JUPEM.

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"



(DATUK SR AHMAD FAUZI BIN NORDIN, PMW, DSAP, DPMT, JSM, SMZ, KMN)
Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
Malaysia

Salinan kepada:

Agihan Dalaman:

Timbalan Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia I
Timbalan Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia II
Pengarah Ukur Bahagian Kadaster
Pengarah Ukur Bahagian Dasar dan Penyelarasan Pemetaan

Agihan Luaran:

Setiausaha,
Lembaga Jurukur Tanah Malaysia

GARIS PANDUAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH UNTUK PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

JILID I



JABATAN UKUR DAN PEMETAAN MALAYSIA

KANDUNGAN

KANDUNGAN	2
BAB 1	5
PERMULAAN	5
1. TAJUK KECIL.....	5
2. PEMAKAIAN.....	5
3. MULA BERKUAT KUASA	5
4. TAFSIRAN	6
BAB 2	11
PENYEDIAAN JADUAL PETAK ATAU JADUAL PETAK YANG DIPINDA	11
5. JADUAL PETAK ATAU JADUAL PETAK YANG DIPINDA.....	11
BAB 3	32
PENGUKURAN	32
6. PENGENDALIAN UKURAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH	32
BAB 4	39
PENYEDIAAN CADANGAN PELAN STRATA	39
7. CADANGAN PELAN STRATA (CPS)	39
8. KAEDAH PENOMBORAN STRATA.....	56
BAB 5	60
PERMOHONAN SIJIL CADANGAN PELAN STRATA (<i>CERTIFICATE OF PROPOSED STRATA PLAN - CPSP</i>)	60
9. SIJIL CADANGAN PELAN STRATA (CPSP).....	60
10. PERMOHONAN BAGI MENDAPATKAN CPSP	61
11. PERMOHONAN CPSP BAGI BLOK/BLOK-BLOK SEMENTARA YANG TELAH DIBANGUNKAN	62
12. TINDAKAN PENGARAH UKUR SELEPAS MENERIMA PERMOHONAN CPSP	64
13. PROSES SEMAKAN PERMOHONAN CPSP.....	64
14. TINDAKAN JURUUKUR TANAH BERLESEN SELEPAS MENERIMA CPSP DARIPADA PENGARAH UKUR.....	67
BAB 6	69
TINDAKAN SELEPAS PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH DILULUSKAN OLEH PENGARAH TANAH DAN GALIAN	69
15. AM.....	69
16. TINDAKAN SELEPAS PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN STRATA DILULUSKAN OLEH PENGARAH TANAH DAN GALIAN BAGI BLOK/BLOK-BLOK SEMENTARA	69
17. MAKLUMAT-MAKLUMAT DALAM PELAN AKUI STRATA	70
BAB 7	73
PERMOHONAN PECAHAN ATAU PENYATUAN PETAK.....	73
18. AM.....	73
19. TINDAKAN SELEPAS KELULUSAN PERMOHONAN PECAHAN PETAK ATAU PENYATUAN PETAK-PETAK	75

LAMPIRAN 'A'	76
CARTA ALIR PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SERENTAK DENGAN PEMILIKAN KOSONG	76
LAMPIRAN 'B1'	79
JADUAL A – JENIS PETAK	79
JADUAL B – PETAK LANTAI KESELURUHAN	80
JADUAL C – PETAK AKSESORI	81
LAMPIRAN 'B2'	82
CONTOH PENGIRAAN UNIT SYER	82
LAMPIRAN 'C1'	83
HAD SEMPADAN RUANG SESUATU LANGKAN 1	83
LAMPIRAN 'C2'	84
HAD SEMPADAN RUANG SESUATU LANGKAN 2	84
LAMPIRAN 'D'	85
CONTOH LUKISAN KETEBALAN DINDING PETAK-PETAK DI ATAS MUKA SURAT GAMBAR RAJAH BUKU KERJA LUAR	85
LAMPIRAN 'E1'	86
KEDUDUKAN DAN GAMBARAN <i>BAY WINDOWS</i>	86
LAMPIRAN 'E2'	87
PELAN TINGKAT	87
LAMPIRAN 'E3'	88
KERATAN RENTAS	88
LAMPIRAN 'E4'	89
PANDANGAN A – A	89
LAMPIRAN 'F'	90
BAYARAN PERMOHONAN CPSP	90
LAMPIRAN 'G'	91
SENARAI SEMAKAN PERMOHONAN CPSP	91
LAMPIRAN 'H'	95
CONTOH SURAT SEMAKAN TERATUR	95
LAMPIRAN 'I1'	96
CONTOH CPSP –SEKSYEN 8A	96
LAMPIRAN 'I2'	97
CONTOH CPSP –SEKSYEN 20A	97
LAMPIRAN 'J'	98
CONTOH PENGESAHAN TERATUR PADA CADANGAN PELAN STRATA	98
LAMPIRAN 'K'	99
CONTOH SURAT TIDAK TERATUR	99

LAMPIRAN 'L'	100
CARTA ALIR PROSESAN PERMOHONAN CPSP	100
LAMPIRAN 'M'	101
BORANG PENGHANTARAN PELAN AKUI STRATA	101
LAMPIRAN 'N'	102
SENARAI SEMAKAN PELAN AKUI STRATA	102
LAMPIRAN 'O'	103
CARTA ALIR SEMAKAN PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH (PERINGKAT PELAN AKUI STRATA)	103
LAMPIRAN 'P'	104
BORANG PENGHANTARAN PELAN STRATA (PERINGKAT I) PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	104
LAMPIRAN 'Q'	106
SENARAI SEMAKAN AWAL (PERINGKAT I) PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	106
LAMPIRAN 'R'	107
KEPUTUSAN SEMAKAN AWAL PERINGKAT I PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	107
LAMPIRAN 'S'	109
SENARAI SEMAKAN LANJUT (PERINGKAT I) PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	109
LAMPIRAN 'T'	110
ULASAN PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	110
LAMPIRAN 'U'	111
CONTOH ULASAN TERATUR PADA CADANGAN PELAN STRATA BAGI PERMOHONAN PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK	111
LAMPIRAN 'V'	112
SENARAI SINGKATAN	112

BAB 1

PERMULAAN

1. TAJUK KECIL

Garis panduan ini dinamakan Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM).

2. PEMAKAIAN

- (1) Garis panduan ini adalah terpakai bagi ukuran pecah bahagi bangunan atau bangunan dan tanah atau tanah untuk pengeluaran hakmilik strata di semua Negeri di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan di Malaysia.
- (2) Garis panduan ini juga hendaklah dikuatkuasakan ke atas Juruukur Tanah Berlesen (JTB) yang diberi lesen oleh Lembaga Juruukur Tanah Malaysia (LJT) di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [*Akta 458*] atau Akta berkaitan yang sedang berkuat kuasa untuk menjalankan amalan ukur bagi pengeluaran hakmilik strata selaras dengan Peraturan 25, Peraturan-Peraturan Juruukur Tanah Berlesen 2011.

3. MULA BERKUAT KUASA

Garis panduan melalui Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bil. 1 Tahun 2015 hendaklah terpakai dan berkuat kuasa mulai ianya dikuatkuasakan di peringkat negeri dan wilayah persekutuan.

4. TAFSIRAN

Dalam garis panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain: –

“bangunan”, berhubungan dengan lot yang hendak dimajukan berperingkat-peringkat, termasuklah mana-mana bangunan yang separuh siap atau yang hendak didirikan dalam lot itu sebagaimana yang ditunjukkan atau dinyatakan dalam mana-mana pelan strata yang dicadangkan yang dikemukakan untuk kelulusan;

“bangunan atau tanah yang dipecah bahagi” ertinya suatu bangunan atau tanah sebagaimana yang dipecahbahagikan di bawah Bahagian II atau Bahagian IV Akta Hakmilik Strata (AHS) 1985, mengikut mana-mana yang berkenaan;

“bangunan khas” ertinya mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri;

“bangunan kos rendah” ertinya mana-mana bangunan yang diperakui oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 9B AHS 1985;

“blok sementara” –

- (a) berhubung dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi, suatu blok berkenaan dengan sesuatu bangunan yang dicadang untuk, atau sedang, didirikan atas bangunan atau tanah, yang baginya suatu hakmilik strata sementara yang berasingan telah dipohon;
- (b) berhubung dengan tanah yang dipecah bahagi, suatu blok yang berkenaan dengan petak tanah yang dicadangkan, yang baginya suatu hakmilik strata sementara yang berasingan telah dipohon;
- (c) berhubung dengan sesuatu pelan strata yang diperakui, suatu blok yang ditunjukkan di dalamnya, yang baginya suatu hakmilik strata sementara hendak didaftarkan; dan

(d) berhubungan dengan sesuatu buku daftar strata, suatu blok yang ditunjukkan di dalamnya, yang baginya suatu hakmilik strata sementara telah didaftarkan;

“borang”, diikuti dengan nombor, ertinya borang dalam Jadual Pertama AHS 1985 yang dikenali dengan nombor tersebut;

“hakmilik strata” ertinya hakmilik yang dikeluarkan di bawah seksyen 16 AHS 1985;

“hakmilik strata sementara” ertinya hakmilik yang didaftarkan dan dikeluarkan di bawah seksyen 16 AHS 1985 berkenaan dengan suatu blok sementara;

“harta bersama” ertinya sekian banyak daripada lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak (termasuk mana-mana petak aksesori) atau mana-mana blok sementara sebagaimana yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakukan;

“jadual petak” ertinya jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang disediakan di bawah Akta Pengurusan Strata (APS) 2013 [*Akta 757*];

“Jurukur Tanah Berlesen” (JTB) ertinya Jurukur Tanah yang dilesenkan mengikut seksyen 10 Akta Jurukur Tanah Berlesen [*Akta 458*];

“keluasan lantai”, berhubungan dengan sesuatu petak, ertinya kawasan yang diduduki oleh petak itu;

“pelan lokasi” ertinya pelan lokasi di bawah subseksyen 8A(3) atau 20A(3) AHS 1985, mengikut mana-mana yang berkenaan;

“pelan strata”–

(a) berhubung dengan bangunan yang dipecah bahagi, ertinya pelan lokasi dan pelan tingkat, dan termasuklah pelan pecahan atau penyatuan petak yang ditunjukkan di dalam pelan strata yang diperakui; dan

(b) berhubung dengan tanah yang dipecah bahagi, ertinya pelan lokasi dan pelan tandaan, dan termasuklah pelan pecahan atau penyatuan petak yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui, dan dalam hal petak tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi, termasuk pelan tingkat;

“pelan strata yang diperakui” ertinya pelan yang disediakan di bawah seksyen 13 atau 22 AHS 1985, mengikut mana-mana yang berkenaan dan yang diperakui oleh Pengarah Ukur;

“pelan tandaan” ertinya pelan yang menunjukkan tandaan petak tanah;

“pelan tingkat”, ertinya suatu pelan tingkat di bawah subseksyen 8A(4) atau 20A(4) AHS 1985, mengikut mana-mana yang berkenaan;

“pemaju”– [Akta 757]

- (a) berhubung dengan suatu kawasan pemajuan, ertinya mana-mana orang atau kumpulan orang, dengan apa jua nama yang diperihalkan, yang memajukan mana-mana tanah bagi maksud kegunaan kediaman, komersial atau perindustrian, atau suatu kombinasi bagi kegunaan-kegunaan itu; dan
- (b) berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, termasuk pemilik asal lot itu sebelum pecah bahagi itu,

dan termasuk wasi, pentadbir dan pengganti dalam hakmilik dan pemegang serah hak yang dibenarkan orang atau kumpulan orang itu, dan dalam hal jika orang atau kumpulan orang itu sedang dilikuidasikan, termasuk mana-mana orang atau badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi;

“pembeli” ertinya mana-mana orang atau badan yang membeli suatu petak atau yang mempunyai apa-apa urusan niaga dengan suatu pemaju berkenaan dengan pemerolehan petak itu;

“pemilik” merujuk kepada pemilik petak, iaitu orang atau badan yang pada masa yang sama itu didaftarkan sebagai pemilik sesuatu petak, dan juga kepada pemilik sesuatu blok sementara, iaitu orang atau badan yang pada masa yang sama itu didaftarkan sebagai pemilik sesuatu blok sementara melainkan jika diperuntukkan dengan nyata selainnya;

“Pendaftar” ertinya–

- (a) berhubungan dengan hakmilik strata yang bergantung pada hakmilik Pejabat Pendaftaran, Pendaftar Hakmilik atau Timbalan Pendaftar Hakmilik bagi Negeri; dan
- (b) berhubungan dengan hakmilik strata yang bergantung pada hakmilik Pejabat Tanah, Pentadbir Tanah bagi Daerah;

“Pengarah” ertinya Pengarah Tanah dan Galian (PTG) bagi Negeri atau Wilayah Persekutuan dan termasuklah Timbalan Pengarah Tanah dan Galian;

“Pengarah Ukur” ertinya Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri atau Wilayah Persekutuan dan termasuk Timbalan Pengarah Ukur dan Pemetaan yang dilantik di bawah seksyen 12 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 [*Akta 56*];

“Pentadbir Tanah” ertinya Pentadbir Tanah bagi sesuatu Daerah (PTD) yang dilantik di bawah KTN 1965 dan termasuklah Penolong Pentadbir Tanah yang dilantik di bawah Kanun tersebut;

“perakuan siap dan pematuhan” mempunyai erti yang diberikan kepadanya di bawah seksyen 3 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*];

“perbadanan pengurusan”, berhubungan dengan mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui, ertinya perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17 AHS 1985;

“perbadanan pengurusan subsidiari”, berhubung dengan harta bersama terhad, ertinya perbadanan pengurusan subsidiari yang ditubuhkan di bawah seksyen 17A AHS 1985;

“peringkat struktur utama” ertinya suatu peringkat di mana penyiapan kerja-kerja bangunan diperakui mengikut undang-undang kecil yang berkaitan yang dibuat di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*].

“petak”, berhubungan dengan sesuatu bangunan yang dipecah bahagi, ertinya salah satu daripada unit individu yang (kecuali dalam hal suatu petak aksesori) terkandung dalamnya yang dipegang mengikut hakmilik strata yang berasingan, dan berhubung dengan suatu tanah yang dipecah bahagi, ertinya satu daripada unit-unit individu petak tanah;

“petak aksesori” ertinya mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan suatu petak;

“petak tanah” ertinya satu unit yang ditandakan dalam sesuatu lot yang terkandung dalamnya bangunan yang tidak lebih dari empat tingkat yang dipegang di bawah suatu hakmilik strata; yang mungkin mempunyai tingkat bawah tanah yang dikongsi, yang terkandung dalamnya petak-petak aksesori dan harta bersama;

“sijil cadangan pelan strata” ertinya sijil yang mengesahkan pelan strata yang dicadangkan yang disediakan di bawah seksyen 8A atau 20A AHS 1985, mengikut mana yang berkenaan;

“tingkat” ertinya apa-apa pecah bahagian sesuatu bangunan secara mendatar sama ada atau tidak atas paras yang sama seluruhnya dan sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi;

“unit-unit syer”, berkenaan dengan sesuatu petak, ertinya unit-unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam daftar strata;

“unit-unit syer sementara” ertinya nilai syer yang diuntukkan kepada blok sementara yang ditunjukkan dalam daftar strata; dan

“Wilayah Persekutuan” ertinya Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan.

BAB 2

PENYEDIAAN JADUAL PETAK ATAU JADUAL PETAK YANG DIPINDA

5. JADUAL PETAK ATAU JADUAL PETAK YANG DIPINDA

- 5.1. Di bawah seksyen 6 APS 2013, pemaju mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak di dalam suatu kawasan pemajuan tidak boleh menjual mana-mana petak atau petak yang dicadangkan melainkan jika suatu jadual petak telah difailkan dengan Pesuruhjaya Bangunan (COB). Dalam hal mana-mana pemajuan berperingkat, pemaju juga tidak boleh menjual mana-mana petak atau petak yang dicadangkan di dalam mana-mana blok sementara melainkan jika pemaju itu telah memfailkan dengan COB suatu jadual petak yang dipinda.
- 5.2. Jadual petak merupakan satu dokumen kawalan penting yang perlu disediakan oleh JTB bagi memastikan hasrat kerajaan untuk menjadikan transaksi di antara pihak pemaju dan pembeli itu telus serta memastikan hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong.
- 5.3. Pihak JTB bersama Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang dilantik berperanan untuk memberi khidmat nasihat kepada pemaju, antara lainnya terhadap kesesuaian reka bentuk pembangunan, termasuk di dalam urusan menyediakan pelan bangunan dan jadual petak.
 - 5.3.1. Jadual petak atau jadual petak yang dipinda hendaklah –
 - (1) mengandungi satu pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan seperti mana yang dinyatakan dalam seksyen 8A AHS 1985;
 - (2) menunjukkan semua petak, semua harta bersama dan semua petak aksesori dan dalam hal petak aksesori, menyatakan hubungkaitnya dengan petak, tidak kira sama ada petak-petak aksesori itu adalah berdampingan atau tidak;
 - (3) menunjukkan unit syer yang dicadangkan bagi setiap petak atau petak yang dicadangkan dan jumlah unit syer bagi semua petak;
 - (4) menunjukkan kuantum yang dicadangkan bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara;

- (5) menunjukkan petunjuk sempadan petak dalam warna merah, sempadan petak aksesori dalam warna biru dan kawasan harta bersama dalam warna kuning;
- (6) mengandungi suatu perakuan JTB pemaju bahawa bangunan atau petak tanah yang ditunjukkan dalam jadual petak atau jadual petak yang dipinda, mengikut mana yang berkenaan, boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan-peruntukan AHS 1985;
- (7) mengandungi suatu perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional pemaju bahawa bangunan atau petak tanah yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang telah diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah akta itu, yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional pemaju, boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan-peruntukan AHS 1985; dan
- (8) mengandungi apa-apa butiran lain sebagai mana yang dinyatakan oleh COB.

5.3.2. Pemaju hendaklah melantik JTB bagi tujuan penyediaan jadual petak atau jadual petak yang dipinda untuk difailkan kepada COB sebelum penjualan mana-mana petak.

5.3.3. Bagi membolehkan hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong, sebaik-baiknya JTB dilantik oleh pemaju sebelum permohonan Kebenaran Merancang atau Perintah Pembangunan bagi tujuan mendapatkan khidmat nasihat mengenai urusan berkaitan tanah dan pembangunan berstrata.

5.3.4. Carta alir bagi keseluruhan proses permohonan hakmilik strata adalah seperti di **Lampiran 'A'**.

5.4. Tanggungjawab JTB yang dilantik

5.4.1. Memberi khidmat nasihat dalam urusan pembangunan berstrata seperti berikut:

- (1) menyediakan jadual petak atau jadual petak yang dipinda bagi satu permohonan skim berstrata;
- (2) memastikan bahawa tidak berlaku sebarang percanggahan di antara jadual petak atau jadual petak yang dipinda dengan pelan bangunan yang diluluskan;
- (3) memohon Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS) daripada PTG bagi unit syer yang dicadangkan untuk setiap petak dan unit syer sementara yang diuntukkan bagi setiap blok sementara untuk dimasukkan ke dalam jadual petak;
- (4) memastikan cadangan pembangunan berstrata berada dalam satu (1) lot di mana permohonan cantuman/pecah bahagian/pecah sempadan/pengambilan tanah dan lain-lain urusan tanah dan pengeluaran hakmilik tanah diselesaikan sebelum permohonan SiFUS;
- (5) memastikan baki tempoh pajakan tanah yang terlibat dengan pembangunan berstrata adalah tidak kurang 21 tahun semasa kelulusan pecah bahagi bangunan atau tanah oleh pengarah;
- (6) menyelesaikan urusan-urusan berkaitan perihal bangunan dan tanah bagi mematuhi keperluan urusan permohonan dan pendaftaran hakmilik strata; dan
- (7) memastikan syarat-syarat yang ditetapkan di dalam AHS 1985 dipatuhi.

5.4.2. Bagi penyediaan jadual petak berdasarkan pelan bangunan yang diluluskan, JTB hendaklah memohon nombor skim, nombor jadual petak dan nombor buku kerja luar daripada Pengarah Ukur.

5.4.3. Jadual petak yang dipinda perlu disediakan apabila suatu blok sementara hendak dibangunkan bagi mana-mana pembangunan berfasa.

- 5.4.4. Bagi penyediaan jadual petak yang dipinda, JTB yang dilantik perlu memohon nombor fail baru daripada Pengarah Ukur tetapi mengekalkan nombor skim, nombor jadual petak dan nombor buku kerja luar yang asal. Penomboran folio pelan, jilid buku kerja luar, petak-petak dan lain-lain nombor yang berkaitan perlu disambung daripada fail sebelumnya bagi skim tersebut.
 - 5.4.5. Bagi kes di mana JTB lain telah dilantik untuk menyediakan jadual petak yang dipinda, prosedur di perkara 5.4.4. di atas perlu diikuti.
 - 5.4.6. Bagi tujuan penyediaan jadual petak yang dipinda, unit syer yang diumpukkan juga perlu mendapatkan SiFUS daripada PTG.
 - 5.4.7. Setelah mendapatkan SiFUS, JTB bagi pihak pemaju hendaklah memfailkan jadual petak atau jadual petak yang dipinda kepada COB sebelum penjualan mana-mana petak selaras dengan peruntukan seksyen 6 APS 2013.
 - 5.4.8. Jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang telah difailkan hendaklah dibuat perakuan terima oleh COB dan satu salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang diperakukan sah daripada salinan asal hendaklah dihantar kepada Pengarah Ukur semasa permohonan sijil cadangan pelan strata.
- 5.5. Permohonan nombor skim, nombor jadual petak dan nombor buku kerja luar
- 5.5.1. JTB membuat permohonan seperti di perkara 5.4.2. kepada Pengarah Ukur dengan mengemukakan dokumen-dokumen berikut:
 - (1) surat lantikan oleh pemaju;
 - (2) salinan resit deposit bayaran upah ukur LJT; dan
 - (3) salinan yang diperakui sah Surat Perintah Pembangunan atau Surat Kebenaran Merancang.
 - 5.5.2. Pengarah Ukur, setelah berpuashati permohonan adalah lengkap, akan membuka satu fail dan memperuntukkan –
 - (1) nombor skim;
 - (2) nombor jadual petak; dan
 - (3) nombor buku kerja luar.

Nota:

Nombor jadual petak yang sama hendaklah digunakan untuk penyediaan cadangan pelan strata dan pelan akui strata.

5.6. Maklumat-maklumat dalam jadual petak atau jadual petak yang dipinda

5.6.1. Jadual petak atau jadual petak yang dipinda melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah hendaklah mengandungi maklumat sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 8A atau 20A AHS 1985 mengikut tujuan berikut:

- (1) bagi pecah bahagi bangunan sahaja, hendaklah mengandungi pelan lokasi dan pelan tingkat;
- (2) bagi pecah bahagi tanah sahaja, hendaklah mengandungi pelan lokasi dan pelan tandaan;
- (3) bagi pecah bahagi bangunan dan tanah, hendaklah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan; dan
- (4) bagi pecah bahagi tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi, hendaklah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan.

5.6.2. Maklumat lain dalam jadual petak termasuk–

- (1) jadual strata bagi setiap bangunan atau tanah yang dipecah bahagi;
- (2) ringkasan jadual strata bagi keseluruhan skim strata;
- (3) nombor dengan huruf awalan “**JP**” hendaklah digunakan bagi setiap folio jadual petak;
- (4) jarak sempadan di atas jadual petak atau jadual petak yang dipinda hendaklah berdasarkan nilai-nilai jarak di atas pelan bangunan yang diluluskan dan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir; dan
- (5) satu ruangan kosong bersaiz 10 sentimeter panjang dan 5 sentimeter lebar perlu disediakan di penjuru atas kanan pelan bagi tujuan memasukkan perakuan pemfailan oleh COB.

5.6.3. Pelan lokasi

Pelan lokasi hendaklah mengandungi tajuk, pelan tapak bina dan pelan keratan tegak.

(1) Tajuk hendaklah merangkumi maklumat berikut:

- (a) nama negeri atau wilayah persekutuan;
- (b) nama daerah atau jajahan;
- (c) nama bandar atau pekan atau mukim;
- (d) nombor seksyen/presint;
- (e) nombor lot bersama nombor pelan akui (PA) asal;
- (f) nombor hakmilik tanah;
- (g) keluasan lot; dan
- (h) nombor skim.

(2) Pelan tapak bina

Pelan tapak bina hendaklah dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan maklumat–

- (a) tanda-tanda sempadan dan sempadan lot tanpa bearing dan jarak;
- (b) sempadan-sempadan lot bersebelahan, abutal, nombor-nombor lot bersebelahan dan jalan-jalan serta namanya;
- (c) skala dan petunjuk arah utara;
- (d) hujung mendatar setiap bangunan dengan nombor-nombornya sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi dengan garisan hitam pekat;
- (e) hujung mendatar setiap blok menara dengan garisan hitam petak bersama dengan abjad pengenalan dalam susunan yang betul dalam kes sesuatu bangunan yang mengandungi lebih daripada satu blok menara;

- (f) penentuan bagi blok sementara–
 - (i) hujung mendatar setiap blok sementara dengan nombor-nombornya, sama ada di atas atau di bawah bumi, hendaklah ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus;
 - (ii) garisan keliling tapak blok sementara di permukaan bumi dengan garisan hitam malar dan sekiranya hujung mendatar blok sementara tersebut bertemu dengan garisan keliling tapak, maka garisan keliling tapak berkenaan tidak perlu ditunjukkan; dan
 - (iii) simbol paip atau pepaku besi bagi sempadan tanpa diperihalkan untuk penjurusan garisan keliling tapak blok sementara;
 - (g) mana-mana cucur atap, kajang dan langkan yang bukan sebahagian mana-mana petak yang dicadangkan yang mengunjur ke suatu rizab jalan ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus tanpa perlu berskala; dan
 - (h) sempadan dan nombor petak tanah, jika berkaitan.
- (3) Pelan keratan tegak bangunan dan blok sementara

Keratan tegak, biasanya diambil dari pandangan hadapan tiap-tiap bangunan dan tiap-tiap blok sementara berdasarkan kepada pelan bangunan yang diluluskan atau pelan bangunan yang dilukis di bawah perenggan 8A(1)(c) AHS 1985, hendaklah dilukis pada skala yang sesuai dalam garisan hitam malar kecuali dalam kes blok sementara hendaklah dilukiskan dalam garisan hitam putus-putus serta menunjukkan–

- (a) tajuk termasuk nombor bangunan, nombor blok sementara dan skala;
- (b) lantai dan siling setiap tingkat dan nombor tingkat;
- (c) ketinggian tiap-tiap tingkat kepada 0.1 meter terhampir; dan
- (d) apa-apa maklumat lain yang perlu.

5.6.4. Pelan tingkat

Pelan tingkat hendaklah disediakan bagi setiap tingkat bangunan yang dipecah bahagi.

- (1) Pelan tingkat hendaklah mengandungi–
 - (a) tajuk termasuk nombor bangunan, abjad pengenalan menara, nombor tingkat, nombor petak, nombor petak aksesori dan skala;
 - (b) petunjuk arah utara;
 - (c) petunjuk warna untuk petak, petak aksesori dan harta bersama;
- (2) Pelan tingkat dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan–
 - (a) setiap sempadan petak dengan garisan malar berwarna merah;
 - (b) setiap sempadan petak aksesori dengan garisan malar berwarna biru;
 - (c) semua harta bersama dengan warna kuning;
 - (d) setiap langkan yang bukan sebahagian petak dalam garisan putus-putus dengan pernyataan “langkan”;
 - (e) setiap nombor petak;
 - (f) setiap nombor petak aksesori dan hubungkaitnya dengan nombor petak dalam kurungan;
 - (g) setiap keluasan lantai petak dan petak aksesori ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
 - (h) setiap keluasan bagi bahagian di setiap tingkat untuk petak berbilang tingkat dan petak aksesori berbilang tingkat hendaklah ditunjukkan dalam kurungan bersama dengan keluasan keseluruhannya;

- (i) harta bersama hendaklah ditunjukkan kedudukannya dengan kegunaannya dinyatakan secara terperinci. Contohnya, termasuklah pencawang elektrik, kolam renang, tempat letak kereta/motor pelawat dan Orang Kelainan Upaya (OKU), balai pengawal, taman permainan, kebuk sampah, rumah kelab, gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna dan lain-lain serta harta bersama berkaitan dengan aspek laluan seperti tangga, tangga bergerak, lif dan seumpamanya;
- (j) had bagi laluan kaki lima dan setiap ruang di bawah mana-mana tangga yang menjadi sebahagian petak atau petak aksesori, ditunjukkan dengan garisan putus-putus;
- (k) abutal-abutal dan nombor-nombor petak bersebelahan, berserta nombor folio JP sekiranya kesemua lantainya tidak boleh ditunjukkan dalam satu folio JP;
- (l) petak aksesori di luar bangunan hendaklah dilukis mengikut skala dan menunjukkan—
 - (i) nombor petak aksesori dan hubungkaitnya dengan nombor petak dalam kurungan;
 - (ii) setiap keluasan petak aksesori ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
 - (iii) setiap sempadan petak aksesori dengan garisan malar berwarna biru; dan
 - (iv) sambungan yang mencukupi dalam garisan hitam putus-putus dengan bearing dan jarak bagi mengaitkan petak aksesori kepada bangunan; dan
- (m) apa-apa maklumat lain (jika perlu);

5.6.5. Pelan tandaan

Pelan tandaan bagi petak tanah hendaklah dilukis mengikut skala dan menunjukkan maklumat—

- (1) tajuk, skala dan petunjuk arah utara;
- (2) sempadan petak tanah dengan bearing dan jarak;

- (3) ikatan yang mencukupi dengan bearing dan jarak dari sempadan lot kepada petak tanah;
- (4) nombor petak tanah;
- (5) garisan keliling tapak bangunan bagi setiap petak tanah;
- (6) keluasan petak tanah dan petak aksesori hendaklah ditentukan berdasarkan kepada nilai ukuran dan ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
- (7) bagi petak tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi, pelan tingkat hendaklah dilukis bagi setiap tingkat bawah tanah dengan menunjukkan semua petak aksesori dan harta bersama;
- (8) keratan tegak bagi menunjukkan ketinggian tingkat bawah tanah yang dikongsi perlu ditunjukkan dengan mengambil kira pandangan hadapan skim perumahan tersebut, jika berkaitan; dan
- (9) bagi blok sementara yang berkenaan dengan petak tanah yang dicadangkan–
 - (a) sempadan hendaklah ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus berserta nilai bearing dan jarak;
 - (b) mempunyai ikatan yang mencukupi dengan bearing dan jarak dari sempadan lot kepada blok sementara petak tanah;
 - (c) sekurang-kurangnya dua (2) petak tanah yang dicadangkan digabungkan menjadi satu blok sementara; dan
 - (d) nombor blok sementara yang berkenaan dengan petak tanah.

5.6.6. Pengiraan unit syer

JTB bagi pihak pemaju hendaklah menyediakan cadangan unit syer yang saksama sebagaimana yang dinyatakan dalam perenggan 10(1)(h) AHS 1985 dengan menggunakan formula unit syer yang disediakan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri.

- (1) Unit syer bagi petak ialah keluasan petak didarabkan dengan faktor pemberat bagi jenis petak dan faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan. Bagi setiap petak aksesori, sekiranya ada, keluasan petak aksesori didarabkan dengan faktor pemberat bagi petak aksesori dan kemudiannya ditambah kepada unit syer petak yang telah dihubungkan.
- (2) Secara formula, pengiraan unit syer adalah seperti berikut:
- (a) Unit syer bagi petak = $A \times F_1 \times F_2 + \sum_1^n (B \times F_3)$
- (b) Unit syer bagi petak tanah = $(A \times 0.8) + \sum_1^n (B \times F_3)$

di mana–

- (i) A ialah keluasan petak;
- (ii) B ialah keluasan petak aksesori;
- (iii) F_1 ialah pemberat bagi jenis petak seperti di Jadual A;
- (iv) F_2 ialah pemberat bagi petak lantai keseluruhan seperti di Jadual B; dan
- (v) F_3 ialah pemberat bagi petak aksesori seperti di Jadual C.

Nota:

Jadual A, B dan C dan contoh pengiraan unit syer adalah seperti di **Lampiran 'B1'** dan **Lampiran 'B2'**.

5.6.7. Jadual strata

- (1) Jadual strata bagi setiap bangunan hendaklah menunjukkan–
- (a) maklumat menara (jika berkaitan);
- (b) kedudukan tingkat;
- (c) nombor setiap petak
- (d) keluasan setiap petak;
- (e) kegunaan setiap petak;
- (f) rujukan folio JP bagi setiap petak;
- (g) keluasan setiap petak aksesori;

- (h) kegunaan setiap petak aksesori;
- (i) rujukan folio JP bagi setiap petak;
- (j) hubung kait setiap petak aksesori dengan petak;
- (k) unit syer bagi petak;
- (l) jumlah keseluruhan tingkat bangunan yang dipecah bahagi;
- (m) jumlah keseluruhan petak;
- (n) jumlah keseluruhan keluasan petak;
- (o) jumlah keseluruhan petak aksesori;
- (p) jumlah keseluruhan keluasan petak aksesori;
- (q) jumlah keseluruhan unit syer bagi bangunan berkenaan; dan
- (r) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.

(2) Jadual strata bagi blok sementara hendaklah menunjukkan—

- (a) nombor blok sementara;
- (b) kedudukan tingkat;
- (c) bilangan petak bagi setiap tingkat;
- (d) rujukan folio JP bagi blok sementara;
- (e) bilangan petak aksesori setiap tingkat;
- (f) rujukan folio JP bagi petak aksesori;
- (g) jumlah unit syer setiap tingkat;
- (h) jumlah keseluruhan tingkat;
- (i) jumlah keseluruhan petak;

- (j) jumlah keseluruhan petak aksesori;
 - (k) jumlah keseluruhan unit syer bagi blok sementara; dan
 - (l) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.
- (3) Jadual strata bagi pecah bahagi tanah hendaklah menunjukkan—
- (a) bilangan tingkat setiap petak tanah;
 - (b) nombor petak tanah;
 - (c) keluasan setiap petak tanah;
 - (d) kegunaan setiap petak tanah;
 - (e) rujukan folio JP bagi setiap petak tanah;
 - (f) keluasan setiap petak aksesori;
 - (g) kegunaan setiap petak aksesori;
 - (h) rujukan folio JP bagi setiap petak aksesori;
 - (i) hubung kait setiap petak aksesori dengan petak tanah;
 - (j) unit syer bagi petak tanah;
 - (k) jumlah keseluruhan petak tanah;
 - (l) jumlah keseluruhan keluasan petak tanah;
 - (m) jumlah keseluruhan petak aksesori;
 - (n) jumlah keseluruhan keluasan petak aksesori;
 - (o) jumlah keseluruhan unit syer; dan
 - (p) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.

- (4) Jadual strata bagi blok sementara petak tanah hendaklah menunjukkan–
- (a) bilangan tingkat;
 - (b) nombor blok sementara;
 - (c) bilangan petak tanah;
 - (d) keluasan blok sementara;
 - (e) rujukan folio JP bagi blok sementara;
 - (f) bilangan petak aksesori;
 - (g) keluasan petak aksesori;
 - (h) rujukan folio JP bagi petak aksesori;
 - (i) unit syer bagi blok sementara;
 - (j) jumlah blok sementara;
 - (k) jumlah keseluruhan petak tanah;
 - (l) jumlah keseluruhan keluasan petak tanah;
 - (m) jumlah keseluruhan petak aksesori;
 - (n) jumlah keseluruhan keluasan petak aksesori;
 - (o) jumlah keseluruhan unit syer bagi semua blok sementara;
dan
 - (p) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.

5.6.8. Ringkasan jadual strata

- (1) Ringkasan jadual strata pecah bahagi bangunan hendaklah menunjukkan–
- (a) maklumat bangunan;

- (b) bilangan tingkat setiap bangunan atau blok sementara;
 - (c) bilangan petak di dalam setiap bangunan atau blok sementara;
 - (d) bilangan petak aksesori yang dihubungkan dengan setiap bangunan;
 - (e) jumlah unit syer bagi setiap bangunan atau blok sementara;
 - (f) jumlah keseluruhan petak bagi skim;
 - (g) jumlah keseluruhan petak aksesori bagi skim; dan
 - (h) jumlah keseluruhan unit syer bagi skim.
- (2) Ringkasan jadual strata pecah bahagi tanah hendaklah menunjukkan–
- (a) kategori pecah bahagi tanah (petak tanah atau blok sementara);
 - (b) bilangan petak tanah setiap kategori pecah bahagi tanah;
 - (c) bilangan petak aksesori setiap kategori pecah bahagi tanah;
 - (d) jumlah unit syer bagi setiap kategori pecah bahagi tanah;
 - (e) jumlah keseluruhan petak tanah bagi skim;
 - (f) jumlah keseluruhan petak aksesori bagi skim; dan
 - (g) jumlah keseluruhan unit syer bagi skim.

5.6.9. Pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan

Sekiranya terdapat mana-mana tingkat yang luas sehingga menyebabkan penyediaan pelan tingkat melebihi 1 folio, JTB perlu menyediakan Pelan Indeks bagi menunjukkan keseluruhan lantai bagi tingkat berkenaan atau pelan tandaan.

5.6.10. Semua petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah ditunjukkan dalam jadual petak. Bagi mengelakkan kekeliruan, pematuhan kepada kaedah penomboran strata seperti mana yang diterangkan dengan jelas di perkara 8 Bab 4 hendaklah dipatuhi.

5.6.11. Perakuan JTB pada jadual petak atau jadual petak yang dipinda adalah seperti berikut:

(1) bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan sahaja–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bangunan/bangunan-bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20....

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

(2) bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan dan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bangunan/bangunan-bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan blok/blok-blok sementara yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (3) bagi kes pecah bahagi melibatkan tanah sahaja–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak tanah yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (4) bagi kes pecah bahagi melibatkan tanah dan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak tanah dan blok/blok-blok sementara yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (5) bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan dan tanah–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bahawa bangunan/bangunan-bangunan dan tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan petak-petak tanah yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”; dan

- (6) bagi kes pecah bahagi melibatkan melibatkan bangunan dan tanah serta blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bangunan/bangunan-bangunan dan tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan petak-petak tanah serta blok/blok-blok sementara yang ditunjukkan ini boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”.

5.6.12. Perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional pemaju pada jadual petak atau jadual petak yang dipinda adalah seperti berikut:

- (1) bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan sahaja–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [Akta 117] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [Akta 138], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bangunan/bangunan-bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”;

- (2) Bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan dan blok sementara–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [Akta 117] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [Akta 138], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa bangunan/bangunan-bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan blok/blok-blok sementara yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”;

- (3) Bagi kes pecah bahagi melibatkan tanah sahaja–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [Akta 117] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [Akta 138], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], bahawa tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak tanah yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”;

- (4) Bagi kes pecah bahagi melibatkan tanah dan blok sementara–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [*Akta 117*] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [*Akta 138*], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*], bahawa tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak tanah dan blok/blok-blok sementara yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”;

- (5) Bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan dan tanah–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [*Akta 117*] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [*Akta 138*], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*], bahawa bangunan/bangunan-bangunan dan tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan petak-petak tanah yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”; dan

- (6) Bagi kes pecah bahagi melibatkan bangunan dan tanah serta blok sementara–

“Saya, seorang Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Arkitek 1967 [*Akta 117*] / Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Jurutera 1967 [*Akta 138*], memperakui menurut seksyen 6 Akta Pengurusan Strata 2013 [*Akta 757*], bahawa bangunan/bangunan-bangunan dan tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan petak-petak tanah serta blok/blok-blok sementara yang akan dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan dan mana-mana pindaan kepada pelan dan spesifikasi di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [*Akta 133*] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu, yang disediakan boleh dipecah bahagi di bawah peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*].

Bertarikh.....haribulan.....20...

.....
Arkitek Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 117/
Jurutera Profesional yang didaftarkan di bawah Akta 138”.

- 5.7. Contoh jadual petak dan jadual petak yang dipinda – **Lampiran ‘JP1’ - Hingga ‘JP5’ (JILID II).**

BAB 3

PENGUKURAN

6. PENGENDALIAN UKURAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH

6.1. Aspek Keselamatan

- 6.1.1. Pekeliling Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) 1/2000 dan 1/2001 mewajibkan aspek keselamatan dengan pelaksanaan program Kad Hijau di tapak binaan. Semua kakitangan yang bekerja di tapak binaan diwajibkan mempunyai Kad Hijau.
- 6.1.2. Program Kad Hijau adalah untuk meningkatkan kesedaran di kalangan kakitangan yang bekerja di tapak pembinaan terhadap bahaya-bahaya di tapak binaan melalui Kursus Induksi Keselamatan dan Kesihatan.
- 6.1.3. Pemegang Kad Hijau CIDB secara automatik dilindungi oleh Skim Insurans khas yang menginsuranskannya terhadap kematian dan kemalangan.

6.2. Kerja luar

- 6.2.1. Ukuran semula sempadan lot atau ukuran bagi pengeluaran hakmilik kekal—
 - (1) ukuran semula sempadan lot atau ukuran bagi pengeluaran hakmilik kekal bagi lot tanah di mana pembangunan berstrata dicadangkan hendaklah dijalankan sebaik-baiknya sebelum pembinaan dimulakan supaya JTB dapat memaklumkan had pembangunan kepada pemaju;
 - (2) sempadan lot hendaklah diukur mengikut peraturan JUPEM;
 - (3) bagi tanda sempadan yang berganjak atau hilang hendaklah dibuat tanam pastian atau diganti;
 - (4) pelan akui yang baru hendaklah dilukis; dan

- (5) data berdigit bagi ukuran hendaklah dikemukakan mengikut format dan media yang ditetapkan oleh Jabatan.

6.2.2. Ukuran bagi menentukan kedudukan bangunan-bangunan dan blok-blok sementara–

- (1) kedudukan setiap bangunan termasuk cucur atap, kajang dan langkan hendaklah diukur dan ditunjukkan dalam buku kerja luar;
- (2) garis keliling tapak blok sementara mengikut pelan bangunan yang diluluskan hendaklah ditandakan di atas tanah dengan paip besi dan di atas bangunan dengan paku;
- (3) penggunaan tanda sempadan ukur hendaklah sebagaimana yang dinyatakan di dalam Pekeliling KPUP 4/2005;
- (4) kedudukan bangunan-bangunan yang dahulunya blok-blok sementara yang telah disiapkan berada di dalam lot;
- (5) kedudukan bangunan yang bertindih atau melampau (*encroach*) sempadan ke dalam tanah rizab atau jalan atau lorong belakang hendaklah tidak melebihi 0.076 meter. Had ini adalah ukuran bersudut tepat (*perpendicular*) kepada garis sempadan tanah rizab atau jalan atau lorong belakang berkenaan; dan
- (6) kegunaan setiap bangunan dan blok sementara hendaklah dinyatakan.

6.2.3. Ukuran ketinggian setiap tingkat–

- (1) ukuran ketinggian setiap tingkat hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir; dan
- (2) perbezaan aras lantai di antara tingkat (sama ada di bawah atau di atasnya) melalui celah tangga atau mana-mana bahagian yang sesuai di bangunan tersebut, diukur menggunakan alat pengukur jarak elektronik seperti *Distometer, Range Finder, Total Station* dan seumpamanya. Penggunaan pita pengukur keluli juga dibenarkan.

6.2.4. Ukuran dimensi petak, petak aksesori dan harta bersama

(1) Ukuran sempadan petak–

- (a) sempadan petak adalah sempadan yang wujud bagi petak-petak sebaik sahaja dokumen perakuan mencapai peringkat struktur utama bagi pembinaan bangunan telah dikeluarkan; dan
- (b) sekiranya ukuran dijalankan selepas pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) atau Sijil layak Menduduki (CFO) serta JTB mendapati pengubahsuaian kepada binaan asal tanpa kelulusan dari pihak berkuasa berkenaan, maka sempadan bagi petak hendaklah dirujuk kepada had sempadan bagi petak yang asal, yang berdasarkan ciri-ciri binaan tetap sebagaimana yang dikehendaki oleh subperenggan 8A(1)(d)(ii) AHS 1985. Adalah wajar diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan tetap tersebut perlu masih wujud untuk membolehkan penentuan had persempadanan petak yang asal.

(2) Ciri-ciri binaan tetap–

- (a) ciri-ciri binaan tetap hendaklah ditafsirkan sebagai meliputi semua jenis binaan yang tahan lama dan layak untuk dijadikan rujukan had sempadan. Perlu diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan yang tidak semestinya binaan penuh, juga diterima sebagai had persempadanan. Sebagai contoh yang agak ekstrem – *metal strip* atau *epoxy paint* yang ditanam atau ditanda pada lantai yang tetap boleh turut diterima sebagai ciri binaan tetap;
- (b) langkan yang mempunyai ciri-ciri binaan tetap sebagaimana yang ditunjukkan dengan jelas dalam pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa adalah layak dijadikan sebahagian daripada petak utama sekiranya selaras dengan kehendak subperenggan 8A(1)(d)(iv) AHS 1985 yang mendefinisikan bahawa sempadan petak perlu mengikut ciri-ciri binaan tetap yang terdapat di dalam bangunan. Had sempadan ruang sesuatu langkan (yang telah dijadikan sebahagian petak) boleh ditentukan seperti yang diterangkan di **Lampiran 'C1'** dan **Lampiran 'C2'**;

- (c) sebarang ruang yang mempunyai ciri-ciri binaan tetap (contohnya seperti pelantar bunga, ruang tempat letak pendingin hawa, ruang hadapan pintu utama dan lain-lain) sebagaimana yang ditunjukkan dengan jelas dalam pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa hendaklah dijadikan petak aksesori. Walau bagaimanapun ianya layak dijadikan sebahagian daripada petak jika—
 - (i) memenuhi syarat-syarat di bawah subperenggan 8A(1)(d)(iv) AHS 1985; dan
 - (ii) dinyatakan dengan jelas pada jadual petak atau jadual petak yang dipinda; atau perjanjian jual-beli atau pelan perjanjian jual-beli yang dirujuk dan dipersetujui antara pemaju atau *vendor* dengan pembeli dalam hal di bawah perenggan 8(2)(b) dan (d) atau perenggan 20(2)(b) dan (c) di mana berkaitan.
- (3) Ukuran dimensi mendatar setiap petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah dibuat dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir.
- (4) Ukuran dimensi mendatar dibuat sehingga ke permukaan dinding.
- (5) Ketebalan dinding hendaklah ditentukan dan dilukiskan di atas gambar rajah buku kerja luar seperti berikut:
 - (a) ketebalan dinding sama bentuk hendaklah ditunjukkan dengan satu garisan berserta nilai ukuran ketebalannya di tempat yang sesuai atau dinyatakan seperti Gambar Rajah 'A' di **Lampiran 'D'**;
 - (b) ketebalan yang berbeza di perenggan-perenggan dinding tertentu, hendaklah ditunjukkan dengan satu garisan berserta dimensi mendatar dan ketebalannya seperti Gambar Rajah 'B' di **Lampiran 'D'**; dan
 - (c) ketebalan dinding yang tidak sebetuk dan yang rumit sama ada sempadan petak mengikut pertengahan dinding atau tidak hendaklah dilukis secara terperinci di muka surat gambar rajah dengan menunjukkan had-had

sempadan petak, nilai ukuran ketebalan dan dimensi mendatar dinding seperti Gambar Rajah 'C' di **Lampiran 'D'**.

- (6) Ketinggian setiap petak hendaklah diukur dari pertengahan lantai ke pertengahan siling, kecuali diperihalkan dan direkodkan kepada 0.01 meter terhampir.
- (7) Sempadan petak aksesori di luar bangunan hendaklah dipastikan daripada pelan bangunan yang diluluskan dan sambungan yang mencukupi dengan bearing dan jarak kepada bangunan diukur bagi menetapkan kedudukan petak aksesori.
- (8) Bagi pembinaan yang melibatkan *bay windows* dan juga binaan yang serupa dengannya, hendaklah dimasukkan ke dalam sesuatu petak untuk pengeluaran hakmilik strata sebagai petak aksesori sahaja memandangkan binaan *bay windows* tidak memenuhi takrifan lantai mengikut seksyen 2 Undang-Undang Bangunan Seragam 1984 dan juga ciri-ciri sempadan petak mengikut subseksyen 13(3) AHS 1985. Kedudukan dan gambaran *bay windows* dapat dilihat seperti di **Lampiran 'E1'** hingga **Lampiran 'E4'**.
- (9) Terdapat keadaan di mana ruang lobi lif juga boleh dijadikan sebagai sebahagian petak atau petak aksesori dengan syarat mendapat pengesahan dan perakuan dari Pihak Berkuasa Tempatan dan juga Jabatan Bomba dan Penyelamat Negeri di peringkat kelulusan pelan bangunan yang berkaitan dan dicatatkan dengan jelas dalam pelan bangunan. Sebagai contoh, jika di peringkat awal permohonan kelulusan pelan bangunan, lobi telah dijadikan sebagai ruang tamu sesebuah rumah, ianya boleh dijadikan sebagai sebahagian daripada petak. Jika sekiranya untuk dijadikan sebagai lobi persendirian, ruang lobi tersebut boleh dijadikan sebagai petak aksesori.
- (10) Semua ruang yang berada di tingkat bawah tanah yang dikongsi bagi petak tanah, hanya boleh dikategorikan sebagai petak aksesori atau harta bersama.
- (11) Ukuran bagi semua harta bersama hendaklah dibuat untuk menentukan had kawasan sekeliling yang mana ukurannya hendaklah dibuat secara terperinci ke atas setiap butiran yang berkenaan dan dinyatakan perihal kegunaannya dalam buku kerja luar dan data kerja luar berdigit. Contohnya termasuklah pencawang elektrik, kolam renang, tempat letak kereta/motor

pelawat dan OKU, balai pengawal, taman permainan, tempat buang sampah, rumah kelab (gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna dll) dan harta bersama berkaitan dengan aspek laluan (tangga, tangga bergerak, lif dll).

- (12) Pengenalan lantai yang relevan, bangunan dan petunjuk arah utara hendaklah ditunjukkan pada setiap gambar rajah.

6.2.5. Ukuran petak yang serupa

Setiap petak yang serupa walaupun dalam lantai yang sama hendaklah diukur.

6.2.6. Penentuan sempadan petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah–

- (1) sempadan petak tanah adalah dimaksudkan sempadan yang wujud bagi petak-petak tanah sebaik sahaja arkitek pemaju membuat pengesahan bahawa pembinaan telah mencapai peringkat struktur utama;
- (2) sekiranya ukuran dijalankan selepas pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) atau Sijil layak Menduduki (CFO), sempadan petak tanah adalah dimaksudkan sempadan yang wujud bagi petak-petak tanah sebaik sahaja arkitek pemaju membuat pengesahan bahawa bangunan telah dibina mengikut pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa;
- (3) sempadan petak tanah hendaklah ditanda dan diukur mengikut peraturan JUPEM;
- (4) sempadan petak tanah bagi bangunan berkembar/teres hendaklah diukur sebagai sempadan dinding dua tuan;
- (5) opset ke bangunan perlu diambil bagi menentukan kedudukan dan garis keliling tapak bangunan;
- (6) bangunan hendaklah disahkan berada sepenuhnya di dalam petak tanah;
- (7) tanda sempadan yang digunakan bagi petak tanah hendaklah seperti yang diluluskan oleh Jabatan (Pekeliling KPUP 4/2005);

- (8) tanda sempadan bagi blok sementara petak tanah hendaklah ditanda menggunakan batu konkrit baru atau paip besi di atas tanah;
- (9) keluasan setiap petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah hendaklah ditunjukkan kepada meter persegi terhampir; dan
- (10) semua pengukuran dan pengiraan keluasan petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah hendaklah dalam format JUPEM ASCII dan perlu dimajukan kepada Pengarah Ukur.

BAB 4

PENYEDIAAN CADANGAN PELAN STRATA

7. CADANGAN PELAN STRATA (CPS)

7.1. JTB yang menjalankan pengukuran pecah bahagi bangunan atau tanah bertanggungjawab memastikan bahawa tidak berlaku sebarang percanggahan di antara cadangan pelan strata yang disediakan dengan pelan bangunan yang diluluskan, jadual petak serta pelan yang terkandung di dalam dokumen perjanjian jual-beli antara pemaju atau *vendor* dengan pembeli atau pemilik.

7.2. Maklumat-maklumat dalam CPS

7.2.1. CPS melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah hendaklah mengandungi maklumat sebagaimana yang dinyatakan dalam seksyen 8A atau 20A AHS 1985 mengikut tujuan berikut:

- (1) bagi pecah bahagi bangunan sahaja, hendaklah mengandungi pelan lokasi dan pelan tingkat;
- (2) bagi pecah bahagi tanah sahaja, hendaklah mengandungi pelan lokasi dan pelan tandaan;
- (3) bagi pecah bahagi bangunan dan tanah, hendaklah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan; dan
- (4) bagi pecah bahagi tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi, hendaklah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan.

7.2.2. Maklumat lain dalam CPS termasuk –

- (1) jadual strata bagi setiap bangunan atau tanah yang dipecah bahagi;
- (2) ringkasan jadual strata bagi keseluruhan skim strata;

- (3) Nombor yang diperuntukkan melalui perkara 5.5.2. dengan huruf awalan “**CPS**” hendaklah digunakan bagi setiap folio cadangan pelan strata;
- (4) Jarak sempadan di atas cadangan pelan strata–
 - (a) nilai-nilai jarak yang ditunjukkan di atas pelan bangunan yang diluluskan boleh diterima untuk melukis cadangan pelan strata di mana perbezaannya dengan nilai-nilai yang diukur tidak melebihi 0.1 meter dan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir; dan
 - (b) jika perbezaan melebihi 0.1 meter maka nilai-nilai yang diukur hendaklah diterima untuk penyediaan cadangan pelan strata dan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir; dan
- (6) satu ruangan kosong bersaiz 10 sentimeter panjang dan 5 sentimeter lebar perlu disediakan di penjuru atas kanan pelan bagi tujuan memasukkan pengesahan TERATUR oleh JUPEM.

7.2.3. Pelan lokasi

Pelan lokasi hendaklah mengandungi tajuk, pelan tapak bina dan pelan keratan tegak.

- (1) Tajuk hendaklah merangkumi maklumat berikut:
 - (a) nama negeri atau wilayah persekutuan;
 - (b) nama daerah atau jajahan;
 - (c) nama bandar atau pekan atau mukim;
 - (d) nombor seksyen/presint;
 - (e) nombor lot bersama nombor pelan akui (PA) asal;
 - (f) nombor hakmilik tanah;
 - (g) keluasan lot; dan
 - (h) nombor skim.

(2) Pelan tapak bina

Pelan tapak bina hendaklah dilukis mengikut skala dan menunjukkan maklumat–

- (a) tanda-tanda sempadan dan sempadan lot tanpa bearing dan jarak;
- (b) sempadan-sempadan lot bersebelahan, abutal, nombor-nombor lot bersebelahan dan jalan-jalan serta namanya;
- (c) skala dan petunjuk arah utara;
- (d) hujung mendatar setiap bangunan dengan nombor-nombornya sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi dengan garisan hitam pekat;
- (e) hujung mendatar setiap blok menara dengan garisan hitam petak bersama dengan abjad pengenalan dalam susunan yang betul dalam kes sesuatu bangunan yang mengandungi lebih daripada satu blok menara;
- (f) penentuan bagi blok sementara–
 - (i) hujung mendatar setiap blok sementara dengan nombor-nombornya, sama ada di atas atau di bawah bumi, hendaklah ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus;
 - (ii) garisan keliling tapak blok sementara di permukaan bumi dengan garisan hitam malar dan sekiranya hujung mendatar blok sementara tersebut bertemu dengan garisan keliling tapak, maka garisan keliling tapak berkenaan tidak perlu ditunjukkan; dan
 - (iii) simbol paip atau paku bagi sempadan tanpa diperihalkan untuk penjuru garisan keliling tapak blok sementara;
- (g) mana-mana cucur atap, kajang dan langkan yang bukan sebahagian mana-mana petak yang dicadangkan yang mengunjur ke suatu rizab jalan ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus tanpa perlu berskala; dan

- (h) sempadan dan nombor petak tanah, jika berkaitan.
- (3) Pelan keratan tegak bangunan dan blok sementara

Keratan tegak, biasanya diambil dari pandangan hadapan tiap-tiap bangunan dan tiap-tiap blok sementara berdasarkan kepada pelan bangunan yang diluluskan atau pelan bangunan yang dilukis di bawah perenggan 8A(1)(c) AHS 1985, hendaklah dilukis pada skala yang sesuai dalam garisan hitam malar kecuali dalam kes blok sementara hendaklah dilukiskan dalam garisan hitam putus-putus serta menunjukkan—

- (a) tajuk termasuk nombor bangunan, nombor blok sementara dan skala;
- (b) lantai dan siling setiap tingkat dan nombor tingkat;
- (c) ketinggian tiap-tiap tingkat kepada 0.1 meter terhampir; dan
- (d) apa-apa maklumat lain yang perlu.

7.2.4. Pelan tingkat

Pelan tingkat hendaklah disediakan bagi setiap tingkat bangunan yang dipecah bahagi.

- (1) Pelan tingkat hendaklah mengandungi—
- (a) tajuk yang termasuk nombor bangunan, abjad pengenalan menara, nombor tingkat, nombor petak, nombor petak aksesori dan skala;
 - (b) petunjuk arah utara; dan
 - (c) petunjuk warna untuk petak, petak aksesori dan harta bersama;
- (2) Pelan tingkat dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan—
- (a) setiap sempadan petak dengan garisan malar berwarna merah dan jarak sempadan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir;

- (b) setiap sempadan petak aksesori dengan garisan malar berwarna biru dan jarak sempadan ditunjukkan kepada 0.1 meter terhampir;
- (c) semua harta bersama dengan warna kuning;
- (d) setiap langkan yang bukan sebahagian petak dalam garisan putus-putus dan pernyataan "langkan";
- (e) setiap nombor petak;
- (f) setiap nombor petak aksesori dan hubungkaitnya dengan nombor petak dalam kurungan;
- (g) setiap keluasan lantai petak dan petak aksesori ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
- (h) setiap petak berbilang tingkat dan petak aksesori berbilang tingkat hendaklah ditunjukkan keluasan bagi setiap tingkat dalam kurungan berserta dengan keluasan keseluruhannya;
- (i) ruang untuk kegunaan harta bersama secara keseluruhan hendaklah ditunjukkan yang mana kedudukan dan tiap-tiap kegunaannya dinyatakan secara terperinci. Contohnya termasuklah pencawang elektrik, kolam renang, tempat letak kereta/motor pelawat dan OKU, balai pengawal, taman permainan, kebuk sampah, rumah kelab, gimnasium, dobi, kedai, surau, dewan serba guna dan lain-lain serta harta bersama berkaitan dengan aspek laluan seperti tangga, tangga bergerak, lif dan seumpamanya;
- (j) had bagi laluan kaki lima dan setiap ruang di bawah mana-mana tangga yang menjadi sebahagian petak atau petak aksesori, ditunjukkan dengan garisan putus-putus;
- (k) abutal-abutal dan nombor-nombor petak bersebelahan, berserta dengan nombor folio CPS sekiranya kesemua lantainya tidak boleh ditunjukkan dalam satu folio CPS;
- (l) petak aksesori di luar bangunan hendaklah dilukis mengikut skala dan menunjukkan–

- (i) nombor petak aksesori dan hubungkaitnya dengan nombor petak dalam kurungan;
 - (ii) setiap keluasan petak aksesori ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
 - (iii) setiap sempadan petak aksesori dengan garisan malar berwarna biru; dan
 - (iv) sambungan yang mencukupi dalam garisan hitam putus-putus sama dengan bearing dan jarak bagi mengaitkan petak aksesori kepada bangunan; dan
- (m) apa-apa maklumat lain (jika perlu);

7.2.5. Pelan tandaan

Pelan tandaan bagi petak tanah hendaklah dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan maklumat–

- (a) tajuk, skala dan petunjuk arah utara;
- (b) tanda-tanda sempadan dan sempadan petak tanah dengan bearing dan jarak;
- (c) ikatan yang mencukupi dengan bearing dan jarak dari sempadan lot kepada petak tanah;
- (d) nombor petak tanah;
- (e) garisan keliling tapak bangunan bagi setiap petak tanah;
- (f) keluasan petak tanah dan petak aksesori hendaklah ditentukan berdasarkan kepada nilai ukuran dan ditunjukkan kepada meter persegi terhampir;
- (g) bagi petak tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi, pelan tingkat hendaklah dilukis bagi setiap tingkat bawah tanah dan menunjukkan semua petak aksesori dan harta bersama;
- (h) keratan tegak bagi menunjukkan ketinggian tingkat bawah tanah yang dikongsi perlu ditunjukkan dengan mengambil kira pandangan hadapan skim perumahan tersebut, jika

berkaitan; dan

- (i) blok sementara yang berkenaan dengan petak tanah yang dicadangkan–
 - (a) tanda-tanda sempadan dan sempadan hendaklah ditunjukkan dengan garisan hitam putus-putus berserta nilai bearing dan jarak;
 - (b) ikatan yang mencukupi dengan bearing dan jarak dari sempadan lot kepada blok sementara petak tanah;
 - (c) sekurang-kurangnya dua (2) petak tanah yang dicadangkan digabungkan menjadi satu blok sementara; dan
 - (d) nombor blok-blok sementara yang berkenaan dengan petak tanah.

7.2.6. Jadual strata

- (1) Jadual strata bagi setiap bangunan hendaklah menunjukkan–
 - (a) maklumat menara (jika berkaitan);
 - (b) kedudukan tingkat;
 - (c) nombor setiap petak;
 - (d) keluasan setiap petak;
 - (e) rujukan folio CPS bagi setiap petak;
 - (f) nombor setiap petak aksesori;
 - (g) keluasan setiap petak aksesori;
 - (h) rujukan folio CPS bagi setiap petak aksesori;
 - (i) hubung kait setiap petak dengan petak aksesori;
 - (j) jumlah keseluruhan tingkat bangunan yang dipecah bahagi;
 - (k) jumlah keseluruhan petak;

- (l) jumlah keseluruhan keluasan petak;
 - (m) jumlah keseluruhan petak aksesori;
 - (n) jumlah keseluruhan keluasan petak aksesori; dan
 - (o) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.
- (2) Jadual strata bagi blok sementara hendaklah menunjukkan—
- (a) nombor blok sementara;
 - (b) kedudukan tingkat;
 - (c) bilangan petak bagi setiap tingkat;
 - (d) rujukan folio CPS bagi blok sementara;
 - (e) bilangan petak aksesori setiap tingkat;
 - (f) rujukan folio CPS bagi petak aksesori;
 - (g) jumlah keseluruhan tingkat;
 - (h) jumlah keseluruhan petak;
 - (i) jumlah keseluruhan petak aksesori; dan
 - (j) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.
- (3) Jadual strata bagi pecah bahagi tanah hendaklah menunjukkan—
- (a) bilangan tingkat setiap petak tanah;
 - (b) nombor petak tanah;
 - (c) keluasan setiap petak tanah;
 - (d) kegunaan setiap petak tanah;

- (e) rujukan folio CPS bagi setiap petak tanah;
 - (f) keluasan setiap petak aksesori;
 - (g) kegunaan setiap petak tanah dan petak aksesori;
 - (h) rujukan folio CPS bagi setiap petak aksesori;
 - (i) hubung kait setiap petak tanah dengan petak aksesori;
 - (j) jumlah keseluruhan petak tanah;
 - (k) jumlah keseluruhan keluasan petak tanah;
 - (l) jumlah keseluruhan petak aksesori;
 - (m) jumlah keseluruhan keluasan petak aksesori; dan
 - (n) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.
- (4) Jadual strata bagi blok sementara petak tanah hendaklah menunjukkan–
- (a) bilangan tingkat;
 - (b) nombor blok sementara;
 - (c) bilangan petak tanah;
 - (d) keluasan blok sementara;
 - (e) rujukan folio CPS bagi blok sementara;
 - (f) bilangan petak aksesori;
 - (g) keluasan petak aksesori;
 - (h) rujukan folio CPS bagi petak aksesori;
 - (i) jumlah blok sementara;
 - (j) jumlah keseluruhan petak tanah;

- (k) jumlah keseluruhan keluasan petak tanah;
- (l) jumlah keseluruhan petak aksesori; dan
- (m) jika didapati ruang di atas pelan tidak dapat memuatkan keseluruhan jadual, maka ianya bolehlah ditunjukkan di dalam beberapa folio.

7.2.7. Ringkasan jadual strata

- (3) Ringkasan jadual strata pecah bahagi bangunan hendaklah menunjukkan–
 - (a) nombor bangunan;
 - (b) bilangan tingkat setiap bangunan atau blok sementara;
 - (c) bilangan petak di dalam setiap bangunan atau blok sementara;
 - (d) bilangan petak aksesori yang dihubungkan dengan setiap bangunan;
 - (e) jumlah keseluruhan petak bagi skim; dan
 - (f) jumlah keseluruhan petak aksesori bagi skim;
- (4) Ringkasan jadual strata pecah bahagi tanah hendaklah menunjukkan–
 - (a) kategori pecah bahagi tanah (petak tanah atau blok sementara);
 - (b) bilangan petak tanah setiap kategori pecah bahagi tanah;
 - (c) bilangan petak aksesori setiap kategori pecah bahagi tanah;
 - (d) jumlah keseluruhan petak tanah bagi skim;
 - (e) jumlah keseluruhan petak aksesori bagi skim; dan

7.2.8. Pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan

Sekiranya terdapat mana-mana tingkat yang luas sehingga menyebabkan penyediaan pelan tingkat melebihi daripada 1 folio, JTB perlu menyediakan Pelan Indeks bagi menunjukkan keseluruhan lantai bagi tingkat berkenaan atau pelan tandaan;

7.2.9. Semua petak, petak aksesori dan harta bersama hendaklah ditunjukkan dalam Jadual petak. Bagi mengelakkan kekeliruan, pematuhan kepada kaedah penomboran strata seperti mana yang diterangkan dengan jelas di perkara 8 Bab 4 hendaklah dipatuhi;

7.2.10. Perakuan JTB pada cadangan pelan strata adalah seperti berikut:

(1) bagi kes pecah bahagi bangunan tanpa permit ruang udara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [*Akta 458*], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii) dan (iv) Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (2) bagi kes pecah bahagi bangunan tanpa permit ruang udara dengan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii), (iv) dan (v) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (C) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (D) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama;
- (v) kedudukan setiap blok sementara sebagaimana yang ditandakan di atas pelan lokasi adalah keseluruhannya dalam sempadan lot yang berkenaan.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (3) bagi kes pecah bahagi bangunan dengan permit-permit ruang udara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii) dan (iv) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah, tetapi tidak mengira apa-apa cucur atap, kajang, dan apa-apa langkan yang tidak merupakan sebahagian daripada sesuatu petak yang dicadangkan, yang mengunjur ke suatu rizab jalan yang padanya ada permit atau permit-permit yang dikeluarkan di bawah seksyen 75A Kanun Tanah Negara berkenaan dengan tiap-tiap cucur atap, kajang dan langkan itu;
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (4) bagi kes pecah bahagi bangunan dengan permit-permit ruang udara dan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii), (iv) dan (v) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot, bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah, tetapi tidak mengira apa-apa cucur atap, kajang, dan apa-apa langkan yang tidak merupakan sebahagian daripada sesuatu petak yang dicadangkan, yang mengunjur ke suatu rizab jalan yang padanya ada permit atau permit-permit yang dikeluarkan di bawah seksyen 75A Kanun Tanah Negara berkenaan dengan tiap-tiap cucur atap, kajang dan langkan itu;
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (C) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (D) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama;
- (v) kedudukan setiap blok sementara sebagaimana yang ditandakan di atas pelan lokasi adalah keseluruhannya dalam sempadan lot yang berkenaan.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

(5) bagi kes pecah bahagi tanah–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (iii) dan (iv) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) *(tidak berkenaan)*;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

(6) bagi kes pecah bahagi tanah dengan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (iii), (iv) dan (v) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) *(tidak berkenaan)*;

- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama;
- (v) kedudukan setiap blok sementara sebagaimana yang ditandakan di atas pelan lokasi adalah keseluruhannya dalam sempadan lot yang berkenaan.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
 Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

- (7) bagi kes pecah bahagi tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi–

“Saya,seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii) dan (iv) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan

(B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”;

(8) bagi kes pecah bahagi tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi dan blok sementara–

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [Akta 458], memperakui menurut subperenggan 8A(1)(d)(i), (ii), (iii), (iv) dan (v) Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bahawa–

- (i) saya telah membuat perbandingan pelan ini dengan pelan bangunan yang diluluskan yang disediakan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional yang bertanggungjawab atas pembinaannya dan bahawa pelan ini adalah menepati pelan tersebut;
- (ii) dalam hal pelan tingkat, bahawa sempadan petak-petak yang ditunjukkan di atasnya mengikuti ciri-ciri pembinaan tetap yang terdapat dalam bangunan itu;
- (iii) bangunan/bangunan-bangunan adalah terletak keseluruhannya dalam sempadan lot bandar/pekan/mukim, seksyen dan daerah
- (iv) setiap petak yang dicadangkan itu mempunyai–
 - (A) jalan masuk yang memadai yang tidak melintasi suatu petak yang lain; dan
 - (B) jalan perhubungan dalaman yang memadai yang tidak melintasi harta bersama;
- (v) kedudukan setiap blok sementara sebagaimana yang ditandakan di atas pelan lokasi adalah keseluruhannya dalam sempadan lot yang berkenaan.

Bertarikh.....haribulan.....20..

.....
Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta 458”.

8. KAEDAH PENOMBORAN STRATA

8.1. Kaedah penomboran bangunan dan blok sementara

Penomboran bangunan dan blok sementara hendaklah seperti berikut:

- (1) tiap-tiap bangunan dalam sesuatu skim strata hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dengan huruf awalan "M";
- (2) tiap-tiap blok sementara hendaklah diperuntukkan dengan nombor mengikut siri dalam sesuatu skim strata dengan huruf awalan "P". Bagi blok sementara di atas bangunan, hendaklah diikuti dengan nombor bangunan dalam kurungan bagi menunjukkan hubung kait blok sementara dengan bangunan yang berkenaan. Bagi blok sementara untuk tujuan petak tanah hendaklah diperuntukkan dengan huruf awalan "PL";
- (3) penomboran blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada skim asal (skim strata yang mana hakmilik strata sementara telah dikeluarkan) kecuali bagi blok/blok-blok sementara di atas bangunan di mana nombor bangunan asal hendaklah digunakan;
- (4) sekiranya masih ada blok/blok-blok sementara yang belum disiapkan bagi sesuatu skim strata tersebut, maka nombor bagi blok/blok-blok sementara berkenaan hendaklah ditetapkan kerana hakmilik strata sementara blok/blok-blok sementara berkenaan masih berkuat kuasa;
- (5) tiap-tiap menara pada setiap bangunan hendaklah diperuntukkan dengan abjad mengikut siri "Menara A", "Menara B", "Menara C" dan seterusnya mengikut turutan pelan bangunan yang diluluskan; dan
- (6) bagi tiap-tiap menara di atas menara-menara yang lain hendaklah diperuntukkan dengan abjad "Menara AA", "Menara AB", "Menara AC" bagi menara-menara di atas "Menara A". Bagi menara-menara di atas "Menara B" hendaklah diperuntukkan dengan abjad "Menara BA", "Menara BB", "Menara BC" dan seterusnya mengikut turutan pelan bangunan yang diluluskan.

8.2. Kaedah penomboran tingkat

- (1) Bagi tingkat atas paras tanah–
 - (a) tiap-tiap tingkat di atas paras bumi dalam sesuatu bangunan hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri bagi setiap bangunan bermula dengan tingkat paras bumi sebagai tingkat pertama;
 - (b) tingkat paras bumi hendaklah ditentukan daripada pelan bangunan yang diluluskan;
 - (c) jika tingkat paras bumi tidak dinyatakan dalam pelan bangunan yang diluluskan, tingkat yang mempunyai pintu utama hendaklah dianggap sebagai tingkat pertama, dengan syarat jika sesuatu bangunan itu mempunyai lebih dari satu tingkat yang mempunyai pintu utama, maka tingkat terbawah yang mempunyai pintu utama hendaklah dianggap sebagai tingkat pertama;
 - (d) penomboran tingkat bagi blok/blok-blok sementara yang berada di atas bangunan hendaklah disambung daripada nombor tingkat bangunan asal; dan
 - (e) penomboran tingkat bagi menara yang berada di atas menara hendaklah disambung daripada nombor tingkat menara asal.
- (2) Bagi tingkat bawah paras tanah –
 - (a) tiap-tiap tingkat bawah tanah hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dalam sesuatu bangunan dengan huruf awalan “B” bermula daripada tingkat di bawah tingkat pertama bangunan itu dan seterusnya menghala ke bawah; dan
 - (b) tingkat bawah tanah yang dikongsi bagi petak tanah, hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dengan huruf awalan “LB” bermula daripada tingkat di bawah tingkat pertama bangunan itu dan seterusnya menghala ke bawah.
- (3) Bagi tingkat mezanin

Tiap-tiap tingkat mezanin hendaklah diperuntukkan dengan nombor bagi tingkat di mana ianya terletak dengan huruf awalan “N”.

8.3. Kaedah penomboran petak

- (1) Penomboran petak pecah bahagi bangunan–
 - (a) hanya satu siri nombor petak sahaja digunakan bagi setiap satu skim strata;
 - (b) setiap petak hendaklah diperuntukkan dengan satu nombor bersiri secara sistematik bermula daripada tingkat paling bawah;
 - (c) nombor petak hendaklah mengikut susunan nombor bangunan;
 - (d) nombor petak yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula;
 - (e) bagi petak berbilang tingkat, nombor petak hendaklah mengikut petak yang berada di tingkat yang paling bawah;
 - (f) penomboran petak bagi blok atau blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada siri nombor petak terakhir pada skim asal;
 - (g) penomboran petak bagi pecahan atau penyatuan petak hendaklah disambung daripada siri nombor petak terakhir pada skim asal; dan
 - (h) penomboran petak bagi menara yang berada di atas menara AA, AB, AC dan seterusnya hendaklah disambung dari siri nombor petak terakhir bagi menara A. Bagi menara BA, BB, BC dan seterusnya hendaklah disambung dari siri nombor menara B dan mengikut turutan seterusnya.
- (2) Penomboran petak tanah dan petak tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi–
 - (a) tiap-tiap petak tanah dalam sesuatu skim strata hendaklah diperuntukkan nombor mengikut siri dengan huruf awalan “L”;
 - (b) hanya satu siri nombor petak tanah sahaja digunakan bagi setiap satu skim strata;

- (c) setiap petak tanah hendaklah diperuntukkan dengan satu nombor bersiri secara sistematik; dan
 - (d) nombor petak tanah yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula.
- (3) Penomboran petak aksesori–
- (a) hanya satu siri nombor petak aksesori sahaja hendaklah digunakan bagi setiap skim strata;
 - (b) setiap petak aksesori hendaklah diperuntukkan satu nombor bersiri dengan huruf awalan “A” dan diikuti dengan nombor petak dalam kurungan bagi menunjukkan hubung kait petak aksesori dengan petak yang berkenaan;
 - (c) nombor petak aksesori yang telah digunakan tidak boleh digunakan semula;
 - (d) pemberian nombor petak aksesori hendaklah dalam susunan yang berturutan seperti berikut:
 - (i) bermula dari petak-petak aksesori yang terletak di luar bangunan; dan
 - (ii) diikuti dengan semua petak-petak aksesori yang berada di dalam bangunan, dalam susunan nombor bangunan yang berturutan bermula dari tingkat paling bawah;
 - (e) Penomboran petak aksesori berbilang tingkat hendaklah mengikut petak yang berada di tingkat yang paling bawah; dan
 - (f) Penomboran petak aksesori (jika ada) bagi blok/blok-blok sementara yang telah disiapkan hendaklah disambung daripada siri nombor petak aksesori terakhir skim asal.

8.4. Contoh cadangan pelan strata – Lampiran ‘CPS1’ Hingga ‘CPS5’ (JILID II).

BAB 5

PERMOHONAN SIJIL CADANGAN PELAN STRATA (*Certificate of Proposed Strata Plan - CPSP*)

9. SIJIL CADANGAN PELAN STRATA (CPSP)

- 9.1. CPSP merupakan dokumen perakuan teratur yang dikeluarkan oleh Pengarah Ukur sesudah menyemak cadangan pelan strata (CPS) dan berpuas hati bahawa pelan itu adalah teratur.
- 9.2. CPSP merupakan dokumen yang perlu diperolehi terlebih dahulu oleh JTB sebelum mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah ke PTG/PTD bagi urusan pengeluaran hakmilik strata.
- 9.3. JTB bagi pihak pemaju bertanggungjawab membuat permohonan CPSP dalam tempoh 3 bulan daripada tarikh siap peringkat struktur utama atau 3 bulan daripada tarikh pengeluaran CCC atau 3 bulan daripada tarikh kuat kuasa, mengikut mana-mana yang berkenaan [seksyen 8(2) AHS 1985].
- 9.4. Sebelum mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah, adalah menjadi tanggungjawab pemaju melalui JTB yang dilantik bagi memastikan tidak berlaku sebarang percanggahan di antara cadangan pelan strata yang disediakan dengan pelan bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), jadual petak yang telah difailkan kepada COB serta pelan yang terkandung di dalam dokumen perjanjian jual-beli antara pemaju atau *vendor* dengan pembeli atau pemilik.
- 9.5. Selain itu urusan-urusan berkaitan perihal tanah hendaklah juga diselesaikan terlebih dahulu termasuklah mendapatkan status hakmilik kekal dan memastikan pembangunan adalah selaras dengan syarat nyata tanah sebelum mengemukakan permohonan mendapatkan CPSP kepada Pengarah Ukur.

10. PERMOHONAN BAGI MENDAPATKAN CPSP

10.1. JTB bagi pihak pemaju hendaklah mengemukakan permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur dengan menggunakan Borang 10 [seksyen 8A AHS 1985] berserta dengan perkara-perkara berikut:

- (1) bayaran permohonan CPSP (rujuk **Lampiran 'F'**);
- (2) salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh PBT atau salinan asal pelan *as-built* yang diperakukan oleh PBT, mengikut mana-mana yang berkenaan [perenggan 8A(1)(b) atau (c) AHS 1985];
- (3) CPS hendaklah dalam bentuk—
 - (a) salinan *softcopy* (dalam format tif) yang diperakukan mengikut keperluan perenggan 8A(1)(d) AHS 1985 dengan tanda tangan secara digital oleh JTB menggunakan modul *LLS Offline Signer* dengan resolusi 300 dpi dan *Compression* LZW; dan
 - (b) *hardcopy* sebanyak empat (4) salinan yang diperakukan oleh JTB mengikut keperluan perenggan 8A(1)(d) AHS 1985;
- (4) salinan diperakui sah hakmilik kekal bagi lot tersebut (carian rasmi);
- (5) perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional bahawa bangunan itu telah dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang telah diluluskan [perenggan 8A(1)(e) AHS 1985];
- (6) salinan diperakui sah kelulusan permit ruang udara [seksyen 75A KTN 1965], (jika berkaitan);
- (7) salinan diperakui sah dokumen yang memperakukan Peringkat Struktur Utama bagi keadaan di bawah perenggan 8(2)(a) AHS 1985;
- (8) salinan diperakui sah CCC atau CFO, mengikut mana-mana yang berkenaan, kecuali dalam hal di bawah perenggan 8(2)(a) AHS 1985;
- (9) salinan diperakui sah jadual petak yang difailkan dengan COB;
- (10) salinan diperakui sah SiFUS;
- (11) buku kerja luar asal bagi ukuran pecah bahagi bangunan atau tanah;

- (12) data kerja luar berdigit mengikut format JUPEM ASCII untuk ukuran semula lot dan petak tanah (jika berkaitan) bagi tujuan pengesahan;
- (13) salinan diperakui sah perjanjian jual beli bagi setiap jenis kegunaan petak yang berbeza;
- (14) salinan diperakui sah Surat Perintah Pembangunan/ Surat Kebenaran Merancang;
- (15) jadual strata dan ringkasan jadual strata (*softcopy Excel Spreadsheet*); dan
- (16) strata XML.

11. PERMOHONAN CPSP BAGI BLOK/BLOK-BLOK SEMENTARA YANG TELAH DIBANGUNKAN

11.1. JTB bagi pihak pemaju bertanggungjawab membuat permohonan CPSP dalam tempoh 3 bulan daripada tarikh penyiapan peringkat struktur utama atau 3 bulan daripada tarikh pengeluaran CCC atau 3 bulan daripada tarikh kuat kuasa, mengikut mana-mana yang berkenaan [seksyen 20(2) AHS 1985].

11.2. Semasa mengemukakan permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur, JTB bagi pihak pemaju hendaklah mengemukakan permohonan tersebut dengan menggunakan Borang 10 [seksyen 20A AHS 1985] berserta dengan yang berikut:

- (1) bayaran permohonan CPSP (rujuk **Lampiran 'F'**);
- (2) salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh PBT atau salinan asal pelan *as-built* yang diperakukan oleh PBT, mengikut mana-mana yang berkenaan [perenggan 20A(1)(b) atau (c) AHS 1985];
- (3) CPS hendaklah dalam bentuk –
 - (c) salinan *softcopy* (dalam format tif) yang diperakukan mengikut keperluan perenggan 20A(1)(d) AHS 1985 dengan tanda tangan secara digital oleh JTB menggunakan modul *LLS Offline Signer* dengan resolusi 300 dpi dan *Compression LZW*; dan

- (d) *hardcopy* sebanyak empat (4) salinan yang diperakukan oleh JTB mengikut keperluan perenggan 20A(1)(d) AHS 1985;
- (4) perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional bahawa bangunan itu telah dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang telah diluluskan [perenggan 20A(1)(e) AHS 1985];
 - (5) salinan diperakui sah kelulusan permit ruang udara [seksyen 75A KTN 1965], (jika berkaitan);
 - (6) salinan diperakui sah dokumen yang memperakukan Peringkat Struktur Utama bagi keadaan di bawah perenggan 20(2)(a) AHS 1985;
 - (7) salinan diperakui sah CCC atau CFO, mengikut mana-mana yang berkenaan, kecuali dalam hal di bawah perenggan 20(2)(a) AHS 1985;
 - (8) salinan diperakui sah jadual petak yang dipinda yang telah difailkan dengan COB;
 - (9) salinan diperakui sah SiFUS
 - (10) buku kerja luar asal bagi ukuran pecah bahagi bangunan atau tanah;
 - (11) data kerja luar berdigit mengikut format JUPEM ASCII untuk ukuran semula lot dan petak tanah (jika berkaitan) bagi tujuan pengesahan;
 - (12) salinan diperakui sah perjanjian jual beli bagi setiap jenis kegunaan petak yang berbeza;
 - (13) salinan diperakui sah Surat Perintah Pembangunan/ Surat Kebenaran Merancang;
 - (14) jadual strata dan jadual ringkasan skim strata (*softcopy Excel Spreadsheet*);
 - (15) salinan diperakui sah dokumen hakmilik strata keluaran berkenaan dengan blok atau blok-blok sementara berkaitan [Borang 4A];
 - (16) strata XML; dan
 - (17) borang LJT700 dan salinan resit rasmi/ Sijil Akuan dari LJT sebagai bukti bayaran upah ukur telah didepositkan sekiranya JTB yang baru dilantik.

12. TINDAKAN PENGARAH UKUR SELEPAS MENERIMA PERMOHONAN CPSP

- 12.1. Sebaik sahaja menerima permohonan CPSP yang lengkap berserta bayaran permohonan, Pengarah Ukur hendaklah–
- (1) menyebabkan satu fail dibuka; dan
 - (2) menyebabkan CPS disemak serta menjalankan apa-apa kerja ukur.
- 12.2. Hanya satu nombor fail rujukan jabatan hendaklah digunakan bagi setiap skim strata tetapi dalam kes pecahan mana-mana petak atau penyatuan dua atau lebih petak yang berdampingan, nombor fail rujukan yang baru boleh digunakan.
- 12.3. Bayaran permohonan tidak akan dikembalikan selepas fail dibuka.

13. PROSES SEMAKAN PERMOHONAN CPSP

- 13.1. Proses semakan dibuat berdasarkan kepada prinsip-prinsip berikut:
- (1) semua kerja ukur yang telah dilaksanakan mematuhi kehendak AHS 1985 dan peraturan-peraturan JUPEM;
 - (2) CPS yang dikemukakan mengikut AHS 1985 adalah maklumat yang betul bagi ukuran yang telah dibuat di lapangan;
 - (3) kerja yang dijalankan telah disemak sepenuhnya oleh JTB berkenaan sebelum dihantar untuk kelulusan Pengarah Ukur; dan
 - (4) salah-betul kerja yang dikemukakan adalah menjadi tanggungjawab JTB berkenaan.
- 13.2. Semakan Dokumen Permohonan–
- (1) semakan ke atas salinan dokumen hendaklah dibuat bagi memastikan beberapa syarat utama dipatuhi sebelum semakan bangunan dijalankan. Perkara-perkara seperti di **Lampiran 'G'** hendaklah disemak dalam tempoh **7 hari** daripada tarikh penerimaan dokumen;

- (2) sekiranya terdapat kesilapan, dokumen permohonan akan dikembalikan kepada JTB dan hendaklah diambil tindakan pembedahan serta dikemukakan semula dalam tempoh tidak melebihi **14 hari** dari tarikh pertanyaan. Kegagalan mengembalikan pertanyaan dalam tempoh yang ditetapkan boleh menyebabkan permohonan ditolak;
- (3) kehendak di dalam Perintah Pembangunan atau Kebenaran Merancang perlu disemak supaya selaras dengan pecah bahagi bangunan atau tanah, antaranya:
 - (a) syarat-syarat bangunan (contoh, keperluan OKU);
 - (b) sekatan kepentingan (jika ada);
 - (c) bilangan petak utama;
 - (d) bilangan petak aksesori;
 - (e) senarai harta bersama (contoh, jumlah tempat letak kereta pelawat); dan
 - (f) jumlah keseluruhan tempat letak kereta;
- (4) CPS perlu dibandingkan dengan pelan bangunan yang diluluskan dan juga jadual petak;
- (5) permohonan CPSP akan ditolak sekiranya terdapat pindaan yang melibatkan perubahan kepada –
 - (a) bilangan atau bentuk petak;
 - (b) bilangan atau bentuk petak aksesori; dan
 - (c) harta bersama;
- (6) bagi mana-mana permohonan yang menggunakan pelan simetrikal atau pelan bangunan yang digunakan untuk lebih daripada satu (1) skim pembangunan di lokasi yang sama atau berbeza, pelan bangunan tersebut hendaklah diluluskan dan mendapat perakuan kelulusan daripada PBT bahawa pelan tersebut boleh digunakan untuk projek pembangunan di kawasan (tapak lot) yang lain. Sekiranya tiada perakuan disertakan, Pengarah Ukur berhak menolak permohonan tersebut;

- (7) bagi petak tanah, datum ukuran hanya berdasarkan kepada tanda sempadan lot utama; dan
- (8) sekiranya terdapat ketidakpatuhan berdasarkan Seksyen 8A/20A AHS 1985, permohonan akan ditolak.

13.3. Semakan di lapangan–

- (1) bagi petak utama yang tidak berdinging, perlu dipastikan terdapat tandaan pada tapak petak utama tersebut; dan
- (2) bilangan petak aksesori tempat letak kereta perlu dipastikan mencukupi sebagaimana kelulusan perintah pembangunan dan penentuannya memadai dibuat dengan memastikan dimensi petak tempat letak kereta tersebut mencukupi di lapangan.

13.4. Ulasan permohonan CPSP–

- (1) Pengarah Ukur hendaklah memaklumkan kepada pemohon sama ada permohonan tersebut teratur atau tidak. Bagi permohonan yang teratur, satu CPSP akan dikeluarkan kepada pemohon dalam tempoh 30 hari dari tarikh terima permohonan yang lengkap;
- (2) bagi permohonan yang teratur, satu salinan CPSP berserta satu salinan CPS yang telah disahkan teratur akan dihantar kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD)/Pengarah Tanah dan Galian (PTG) dan JTB. Sesalinan CPSP juga akan dihantar ke LJT. Contoh surat dan CPSP seperti di **Lampiran 'H'** dan **Lampiran 'I1'** serta **Lampiran 'I2'**. Manakala contoh pengesahan pada CPS adalah seperti di **Lampiran 'J'**; dan
- (3) bagi kes permohonan yang tidak teratur hendaklah dimaklumkan kepada pemohon, PTG/PTD dan LJT. Contoh seperti di **Lampiran 'K'**.

13.5. Tempoh semakan

Tempoh semakan permohonan CPSP hendaklah dalam tempoh **30 hari** dari tarikh terima dokumen permohonan yang lengkap. Carta alir proses permohonan CPSP adalah seperti di **Lampiran 'L'**.

13.6. Kaedah penyerahan CPSP

CPSP dan surat rasmi daripada Pengarah Ukur hendaklah diserahkan kepada pemohon secara pos berdaftar, serahan tangan. Surat perwakilan oleh JTB perlu dikemukakan bersama sekiranya wakil JTB ingin mengambil dokumen ini di Pejabat Ukur Negeri. Sekiranya CPSP dan surat rasmi daripada Pengarah Ukur dijana melalui sistem dan ditandatangani secara digital, penyerahan secara elektronik adalah dibenarkan.

14. TINDAKAN JURUUKUR TANAH BERLESEN SELEPAS MENERIMA CPSP DARIPADA PENGARAH UKUR

14.1. Setelah menerima CPSP daripada Pengarah Ukur, permohonan pecah bahagi bangunan hendaklah dikemukakan kepada PTG/PTD bagi tujuan mendapatkan kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan.

14.2. Menyebabkan PA(B) disediakan dalam format TIF

JTB hendaklah mematuhi resolusi dan *compression* PA(B) dalam format TIF seperti berikut:

- (a) resolusi: 300 dpi; dan
- (b) *compression*: LZW *Compression*;

14.3. Nombor yang diperuntukan melalui perkara 5.5.2. dengan huruf awalan "**PA(B)**" hendaklah digunakan bagi setiap folio pelan akui strata;

14.4. Menyebabkan PA(B) ditandatangani secara digital dengan menggunakan modul *LLS Offline Signer*.

14.5. Memajukan PA(B) yang telah ditandatangani secara digital kepada Pengarah Ukur dalam tempoh 14 hari

PA(B) yang telah ditandatangani secara digital akan mengandungi 2 fail dalam *folder* ZIP iaitu PA(B)XXX.tif dan PA(B)XXX.sig. PA(B)XXX.zip ini hendaklah dihantar kepada Pengarah Ukur dalam tempoh 14 hari daripada tarikh pengeluaran CPSP bagi tujuan semakan awal sebelum kelulusan daripada PTG diperolehi. Borang penghantaran PA(B) hendaklah digunakan seperti di **Lampiran 'M'**.

- 14.6. Semakan terhadap PA(B) akan dijalankan oleh Pengarah Ukur menggunakan senarai semakan seperti di **Lampiran 'N'**. Namun begitu kelulusan ke atas PA(B) hanya akan dilakukan selepas permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah diluluskan oleh PTG.

BAB 6

TINDAKAN SELEPAS PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN ATAU TANAH DILULUSKAN OLEH PENGARAH TANAH DAN GALIAN

15. AM

15.1. Setelah permohonan diluluskan oleh PTG, Pengarah Ukur hendaklah meluluskan PA(B).

15.2. Sebaik sahaja PA(B) diluluskan, Pengarah Ukur hendaklah–

- (1) membuat pengemaskinian maklumat ke dalam daftar-daftar yang berkaitan;
- (2) menyediakan satu salinan PA(B) yang telah diluluskan untuk simpanan Pendaftar; dan
- (3) menyediakan salinan tambahan PA(B) bagi setiap petak yang berkaitan yang telah diluluskan untuk dikepikan oleh Pendaftar pada dokumen hakmilik keluaran;

15.3. Carta alir selepas kelulusan permohonan strata sehingga pengeluaran Pelan Akui Strata adalah seperti mana di **Lampiran 'O'**.

16. TINDAKAN SELEPAS PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN STRATA DILULUSKAN OLEH PENGARAH TANAH DAN GALIAN BAGI BLOK/BLOK- BLOK SEMENTARA

16.1. Setelah menerima permohonan yang telah diluluskan daripada PTG, Pengarah Ukur hendaklah meluluskan PA(B).

16.2. Sebaik sahaja PA(B) diluluskan Pengarah Ukur hendaklah–

- (1) membuat pengemaskinian maklumat ke dalam daftar-daftar yang berkaitan;
- (2) mengemaskinikan maklumat nombor PA(B) pada PA(B) asal/lama dengan warna merah;

- (3) menyediakan satu salinan PA(B) yang telah diluluskan untuk simpanan Pendaftar; dan
- (4) menyediakan salinan tambahan PA(B) bagi setiap petak yang berkaitan yang telah diluluskan untuk dikepilkan oleh Pendaftar pada dokumen hakmilik keluaran.

17. MAKLUMAT-MAKLUMAT DALAM PELAN AKUI STRATA

17.1. Am

- (1) Pelan akui strata PA(B) hendaklah disediakan bagi setiap pecah bahagi bangunan, bangunan atau tanah, tanah, pecahan petak dan penyatuan petak- petak.
- (2) PA(B) hendaklah disediakan selepas permohonan pecah bahagi bangunan diluluskan dan fi yang ditetapkan oleh PTG telah dijelaskan oleh pemohon.
- (3) PA(B) yang disediakan oleh JTB hendaklah mengandungi maklumat dan skala yang sama dengan CPS seperti di perkara 7.2 kecuali sijil akuan JTB, maklumat nombor PA(B) dan dalam hitam putih.
- (4) Jika PA(B) telah disediakan untuk pecahan atau penyatuan petak, nombor PA(B) yang baru hendaklah dicatatkan dengan warna merah dalam petak asal PA(B) yang mengandungi lantai yang serupa, maka nota penjelasan hendaklah dibuat seperti berikut:

“Nota –

Petak dalam Tingkat No.
dipecahkan / disatukan dalam Pelan Akui Strata”

Nota ini hendaklah dicatatkan di atas PA strata yang asal.

- (5) Format PA(B) hendaklah mengikut peraturan yang ditetapkan oleh JUPEM.
- (6) Satu ruangan kosong bersaiz 10 sentimeter panjang dan 5 sentimeter lebar perlu disediakan di penjuru atas kanan pelan bagi tujuan tandatangan sijil salinan fotokopi bagi setiap penyediaan pelan hakmilik strata.

- (7) Bagi mempercepat dan memudahkan proses semakan, JTB hendaklah memastikan bilangan PA(B) yang disediakan sama dengan bilangan CPS tanpa mengambil kira Pelan Indeks untuk Pelan Lantai atau Pelan Tandaan.
- (8) Semua PA(B) hendaklah disimpan oleh Pengarah Ukur.

17.2. Sijil Akuan JTB pada PA(B) adalah seperti berikut:

“Saya, seorang Juruukur Tanah yang dilesenkan di bawah Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 [*Akta 458*], memperakui bahawa pengukuran dari mana pelan ini telah disediakan, telah dijalankan dan ditanda di atas tanah oleh saya atau di bawah arahan saya sendiri secara langsung di lapangan semata-mata mengikut Peraturan-Peraturan Juruukur Tanah Berlesen, dan bahawa pelan ini secara tepat mewakili pengukuran yang telah disempurnakan padaharibulan 20

Bahawa saya bertanggungjawab sepenuhnya ke atas salah betulnya ukuran ini.

Bertarikhharibulan 20.....

.....
Juruukur Tanah yang dilesen di bawah Akta 458”

17.3. Maklumat-maklumat lain atas PA(B)

PA(B) hendaklah menunjukkan–

- (1) nombor PA(B);
- (2) nombor skim strata;
- (3) nombor buku kerja luar;
- (4) nombor fail ukur;
- (5) nombor fail Pejabat Tanah Daerah;

- (6) nombor fail Pejabat Pengarah Tanah dan Galian;
- (7) nombor lembar piawai;
- (8) “Diluluskan oleh” dan nama Pengarah Ukur; dan
- (9) Ruang-ruang selain daripada petak dan petak aksesori adalah Harta Bersama

17.4. Contoh pelan akui strata – **Lampiran ‘PAB 1’ Hingga ‘PAB 5’.**

BAB 7

PERMOHONAN PECAHAN ATAU PENYATUAN PETAK

18. AM

Permohonan strata bagi tujuan pecahan atau penyatuan petak melibatkan petak, petak tanah atau petak tanah bersama tingkat bawah tanah yang berkongsi adalah merujuk kepada permohonan di bawah seksyen 28(2)(b) AHS 1985.

18.1. Apa-apa permohonan yang dirujuk kepada Pengarah Ukur di bawah seksyen 28(2)(b) AHS 1985, hendaklah disertakan dengan dokumen-dokumen berikut: (rujuk **Lampiran 'P'**)

- (1) Borang 6 (pecahan petak) atau Borang 7 (penyatuan petak);
- (2) surat lantikan JTB;
- (3) salinan asal pelan bangunan yang diluluskan PBT bagi tujuan pecahan atau penyatuan petak;
- (4) 4 salinan cadangan pelan strata bagi tujuan penyatuan atau pecahan petak;
- (5) perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional;
- (6) kebenaran bertulis perbadanan pengurusan (jika wujud harta bersama tambahan atau baru);
- (7) sijil akuan LJT; dan
- (8) buku kerja luar.

18.2. Sebaik sahaja menerima permohonan pecahan atau penyatuan petak, Pengarah Ukur hendaklah—

- (1) menyebabkan satu fail dibuka dengan mengekalkan nombor skim asal; dan
- (2) menyebabkan cadangan pelan strata disemak serta menjalankan apa-apa kerja ukur.

18.3. Proses semakan permohonan

(1) Semakan Awal–

- (a) semakan awal ke atas salinan dokumen hendaklah dibuat bagi memastikan beberapa syarat utama dipatuhi sebelum permohonan asal diterima;
- (b) perkara-perkara di **Lampiran 'Q'** hendaklah disemak dalam tempoh 14 hari daripada tarikh penerimaan dokumen; dan
- (c) Pengarah Ukur hendaklah memaklumkan kepada LJT dan salinan kepada JTB berkenaan sama ada permohonan tersebut boleh diterima untuk disemak lanjut atau tidak dalam tempoh tersebut dengan mengemukakan borang di **Lampiran 'R'**.

(2) Semakan Lanjut–

- (a) dokumen yang didapati teratur semasa semakan awal hendaklah terus dibuat semakan lanjut. Semakan ini dijalankan secara menyeluruh berdasarkan kepada dokumen salinan atau dokumen asal (setelah diterima daripada PTG/PTD). Perkara-perkara yang perlu disemak adalah seperti di **Lampiran 'S'**; dan
- (b) sekiranya terdapat kesilapan, dokumen permohonan akan dikembalikan dengan segera kepada JTB berkenaan untuk tindakan pembetulan.

18.4. Nasihat Kepada PTG/PTD–

- (1) Pengarah Ukur hendaklah menasihatkan PTG/PTD mengenai permohonan itu sama ada teratur atau tidak setelah menerima permohonan asal dan memberitahu jumlah bayaran upah ukur yang perlu dipungut; dan
- (2) contoh surat ulasan adalah seperti di **Lampiran 'T'** di mana setiap pelan strata tidak perlu ditandatangani dan hanya memadai dengan memasukkan perakuan seperti di **Lampiran 'U'**. Salinan surat tersebut hendaklah diedarkan kepada JTB dan pemaju berkenaan untuk makluman.

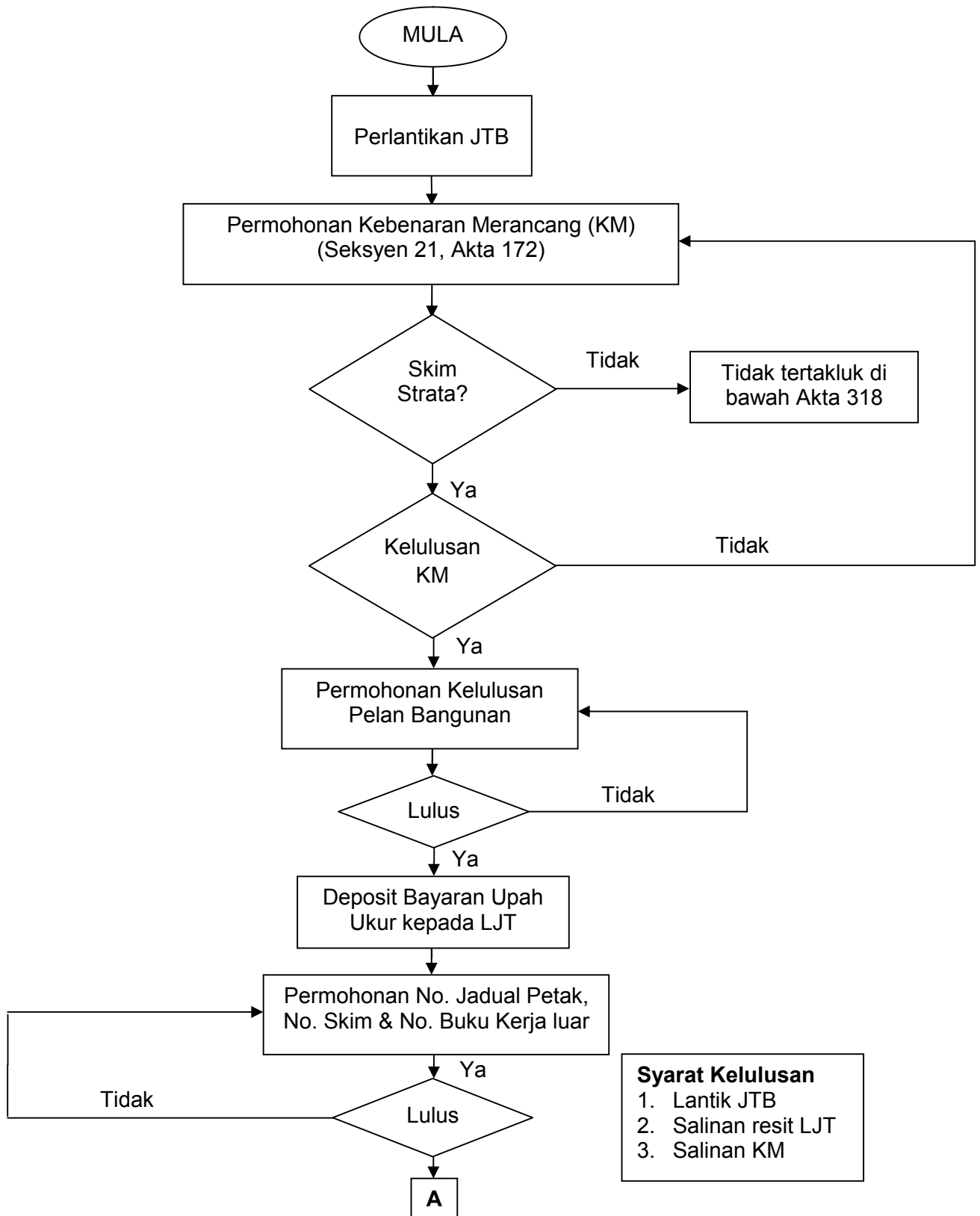
19. TINDAKAN SELEPAS KELULUSAN PERMOHONAN PECAHAN PETAK ATAU PENYATUAN PETAK-PETAK

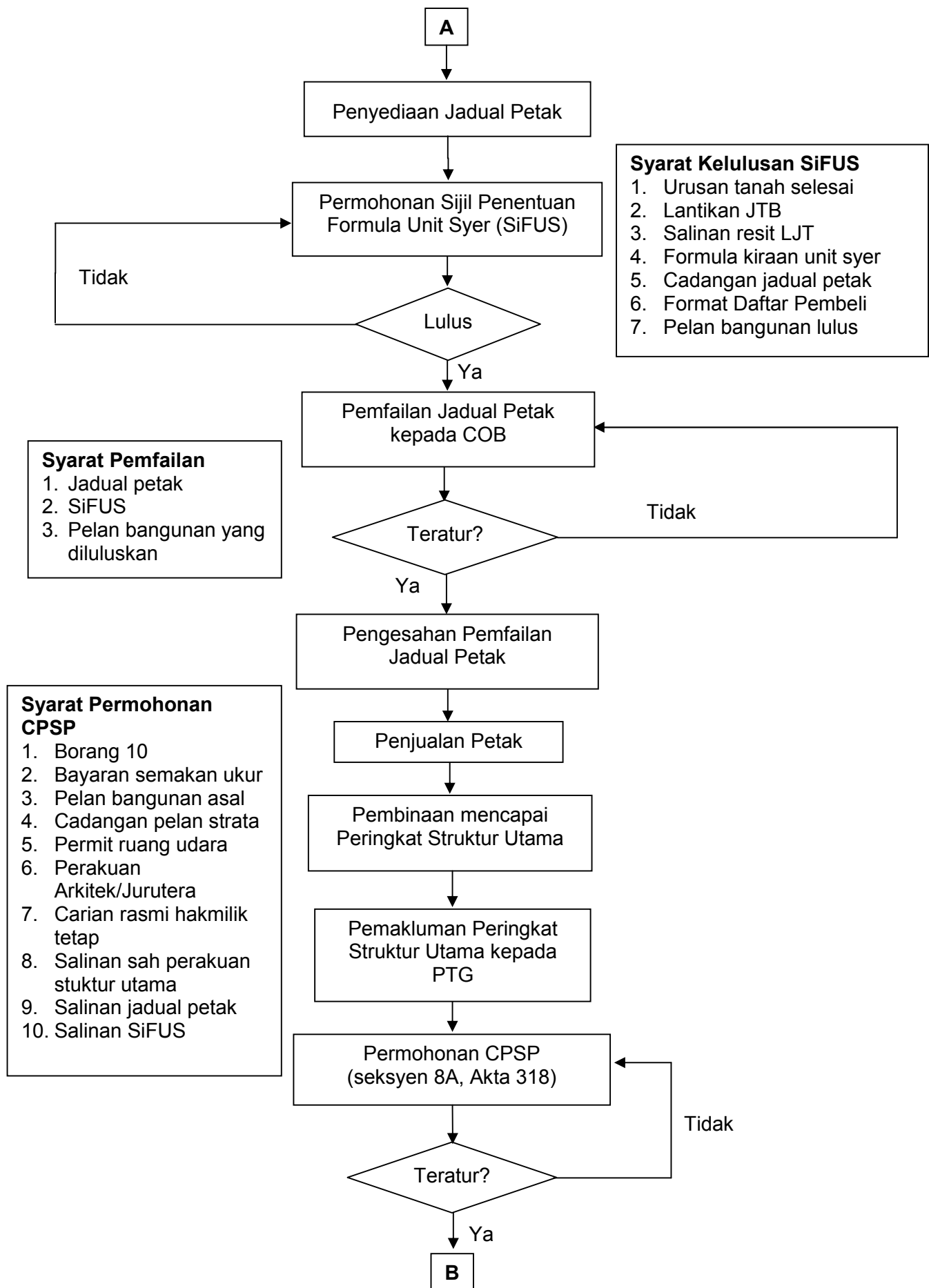
19.1. Sebaik sahaja permohonan untuk pecahan petak atau penyatuan petak-petak yang diluluskan diterima daripada PTG, Pengarah Ukur hendaklah meluluskan PA(B).

19.2. Sebaik sahaja PA(B) diluluskan, Pengarah Ukur hendaklah—

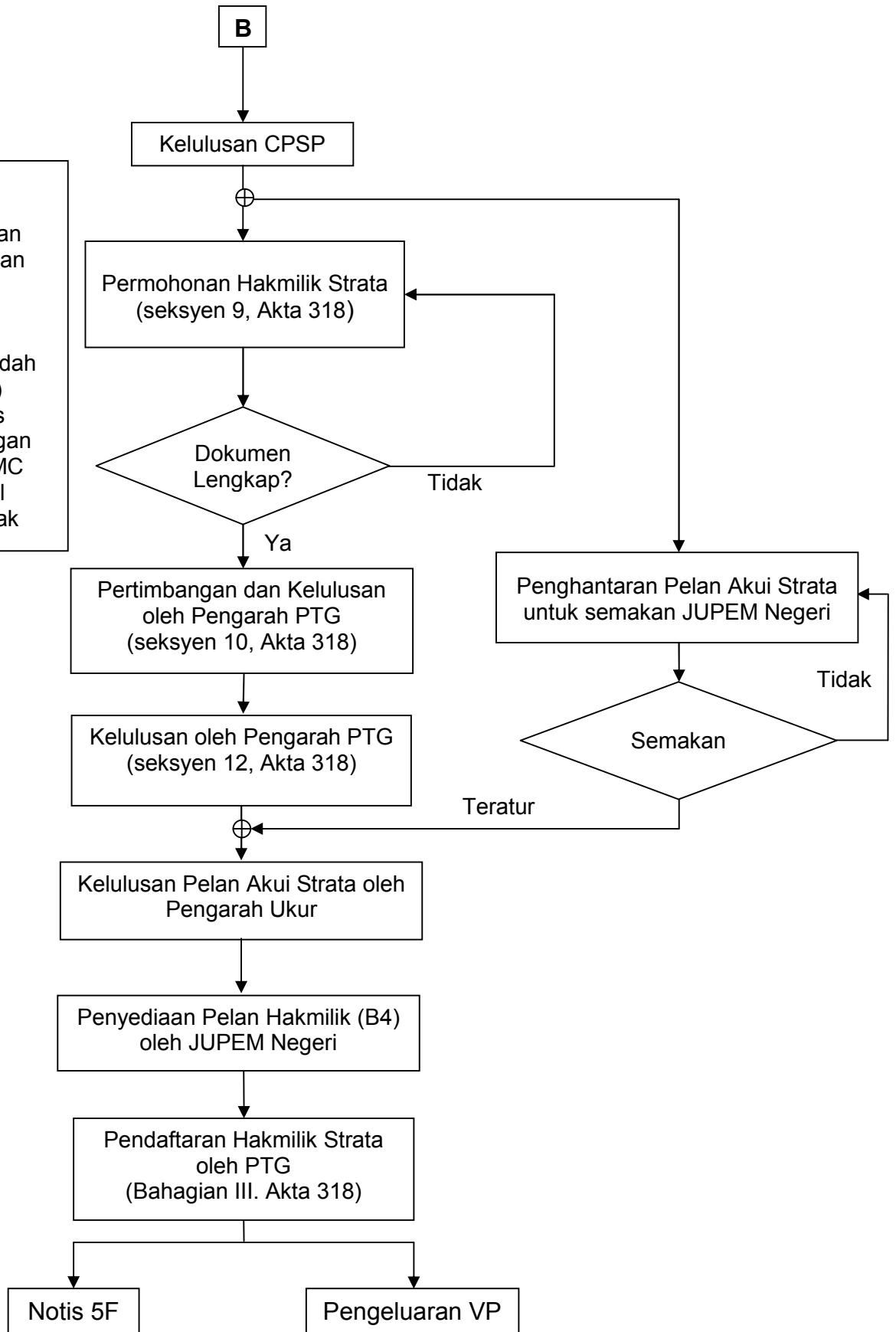
- (1) mengemaskinikan daftar-daftar yang berkaitan;
- (2) mengemaskinikan maklumat nombor PA strata pada PA strata asal/lama dengan warna merah;
- (3) menyediakan satu salinan PA strata untuk simpanan Pendaftar menggantikan PA strata yang asal; dan
- (4) menyediakan satu salinan PA strata bagi tiap-tiap petak yang terlibat dengan pecahan atau penyatuan untuk dikepilkan oleh Pendaftar pada dokumen hakmilik keluaran.

CARTA ALIR PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SERENTAK DENGAN PEMILIKAN KOSONG





- Syarat Permohonan Hakmilik Strata**
1. Borang permohonan
 2. Bayaran permohonan dan penyediaan hakmilik
 3. CPSP
 4. Sijil akuan kos rendah (S9B(3), Akta 318)
 5. Kebenaran bertulis pihak berkepentingan
 6. Cadangan nama MC
 7. Hakmilik tetap asal
 8. Salinan jadual petak



JADUAL A – JENIS PETAK

		Tanpa penyaman udara berpusat kepada harta bersama		Mempunyai penyaman udara berpusat kepada harta bersama		
		Ada kemudahan lif/eskalator umum	Tiada kemudahan lif/eskalator umum	Ada kemudahan lif/eskalator umum	Tiada kemudahan lif/eskalator umum	
1	Pangsapuri/ Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO)	1.00	0.85	1.30	1.15	
2	Kompleks pejabat/ Institusi (Kolej)	1.00	0.85	1.30	1.15	
3	Kompleks runcit	2.00	1.70	3.20	2.90	
4	Kompleks hotel/ Kompleks pusat perubatan	2.20	1.90	2.80	2.45	
5	Kompleks industri	1.00	0.85	1.45	1.30	
6	Tempat letak kenderaan (keseluruhan lantai)	0.75	0.65	0.85	0.75	
7	Kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat (dua dan lebih tingkat)	(a) aras atas	1.00	0.85	1.30	1.15
		(b) aras bawah	0.85	0.85	1.15	1.15
8	Petak tanah	0.80	0.80	0.80	0.80	

JADUAL B – PETAK LANTAI KESELURUHAN

Bil	Petak	F2	Asas
1	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau petak dengan ruang lantai berkeluasan 1,000 – 3,000 meter persegi	0.85	Bagi keseluruhan lantai tidak termasuk teras pengangkutan menegak
2	Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau petak dengan ruang lantai berkeluasan 3,000 meter persegi dan ke atas	0.80	Bagi keseluruhan lantai termasuk teras pengangkutan menegak
3	Bukan petak lantai keseluruhan yang berkeluasan kurang 1,000 meter persegi	1	Tidak berkaitan

JADUAL C – PETAK AKSESORI

Bil	Petak Aksesori	F3	Asas
1	Di luar bangunan	0.25	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di luar bangunan
2	Di dalam bangunan	0.50	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di dalam bangunan

NOTA 1:

- i. Keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi (m²).
- ii. Jadual A dibezakan dengan kemudahan lif atau eskalator untuk kegunaan bersama dengan kemudahan penyaman udara berpusat **yang merupakan harta bersama**.
- iii. Jadual B tidak terpakai kepada jenis petak kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak terdiri daripada dua tingkat).
- iv. Unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa-apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat (contoh: 109.4=109, 146.8=147, 82.5=83).

NOTA 2:

Jadual A, B & C di atas adalah sebagai panduan sahaja. Sila rujuk Jadual A, B & C sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual IV Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri.

CONTOH PENGIRAAN UNIT SYER

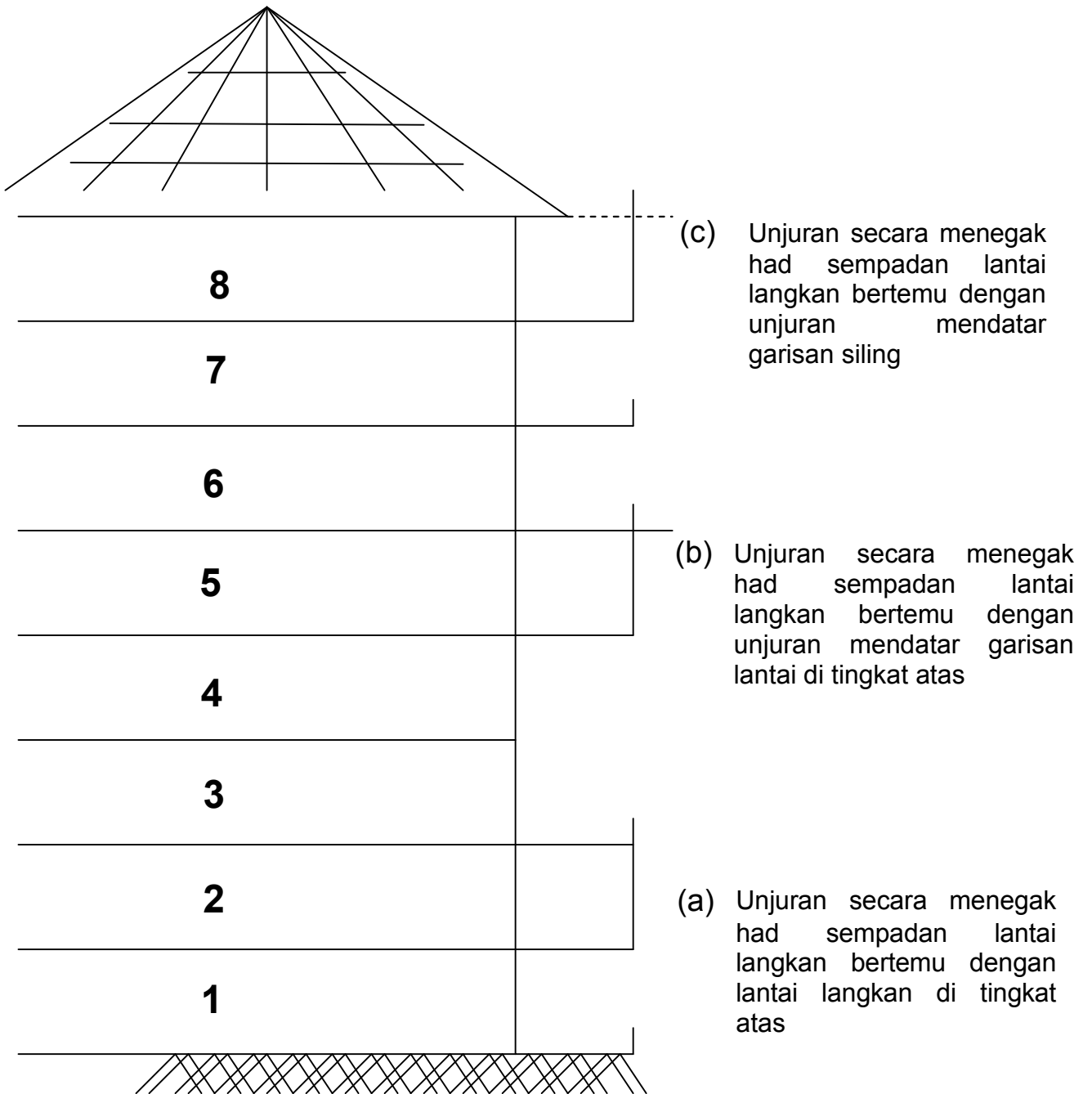
Contoh 1:

Petak	:	M3/3/42
Keluasan petak	:	105 m ²
Jenis petak	:	Pangsapuri
Kemudahan	:	Lif dan tiada penyaman udara [F ₁ = 1.0, F ₂ = 1.0]
Petak aksesori	:	A23 dan A45
Keluasan petak aksesori	:	13 m ² (dalam bangunan) [F ₃ = 0.5] 13 m ² (luar bangunan) [F ₃ = 0.25]
Pengiraan unit syer	:	(105x1.0x1.0)+(13x .50)+(13x0.25) 105 + 6.5 + 3.25 114.75
Unit syer	:	115 (dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat)

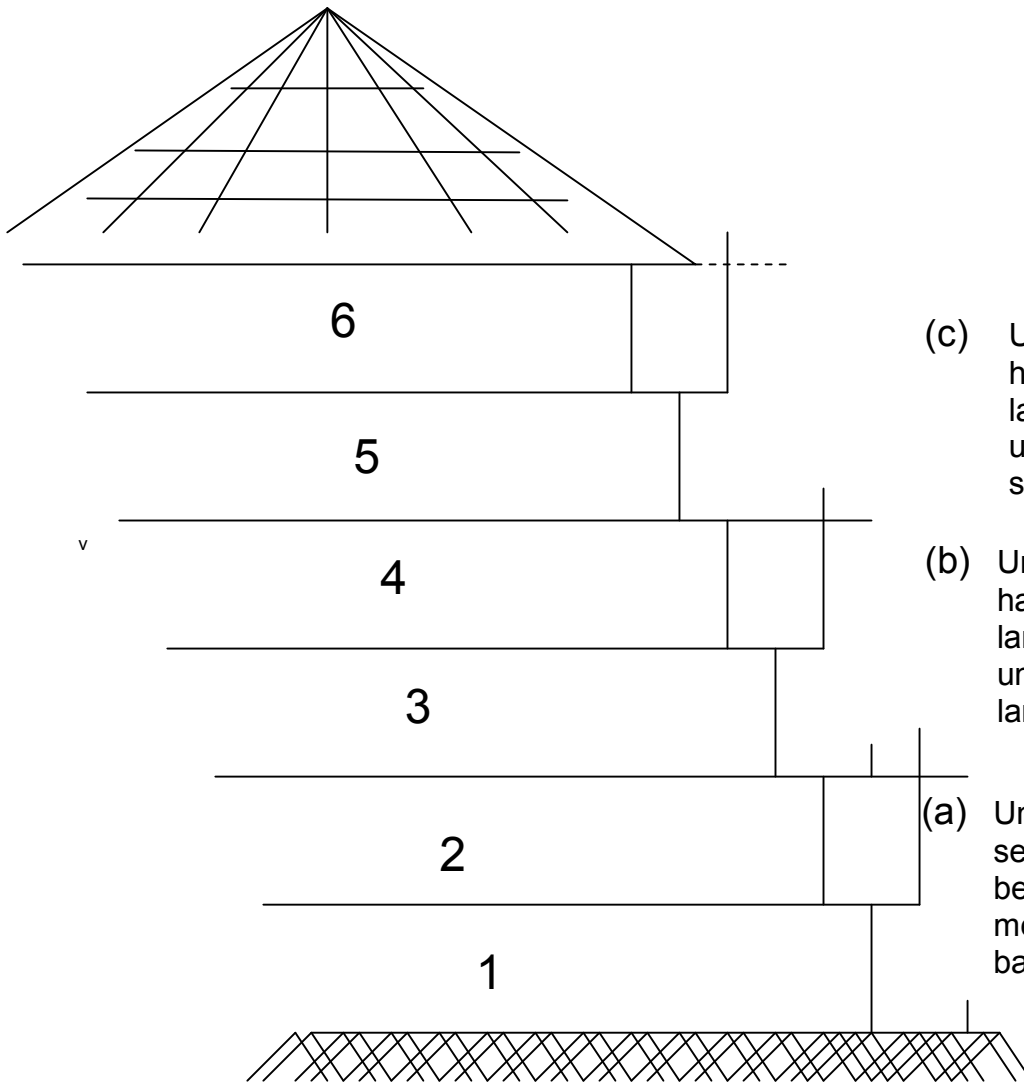
Contoh 2:

Petak	:	M1/1/6
Keluasan petak	:	2000 m ²
Jenis petak	:	Pejabat
Kemudahan	:	Lif dan penyaman udara [F ₁ = 1.3, F ₂ = 0.85]
Petak aksesori	:	A6 dan A7
Keluasan petak aksesori	:	20 m ² (dalam bangunan) [F ₃ = 0.5] 13 m ² (luar bangunan) [F ₃ = 0.25]
Pengiraan unit syer	:	(2000x1.3x0.85)+(20x .50)+(13x0.25) 2210 + 10 + 3.25 2223.25
Unit syer	:	2223 (dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat)

HAD SEMPADAN RUANG SESUATU LANGKAN 1



HAD SEMPADAN RUANG SESUATU LANGKAN 2



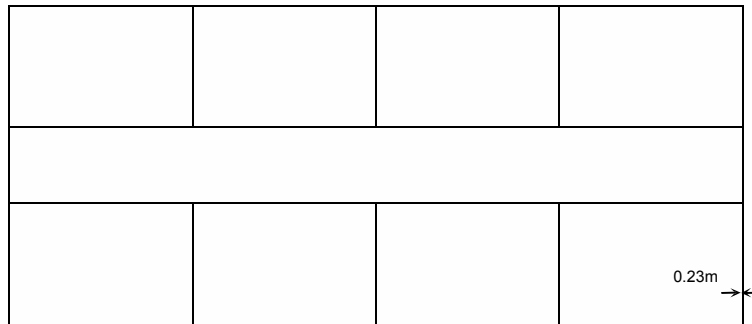
(c) Unjuran secara menegak had sempadan lantai langkan bertemu dengan unjuran mendatar garisan siling

(b) Unjuran secara menegak had sempadan lantai langkan bertemu dengan unjuran mendatar garisan lantai di tingkat atas

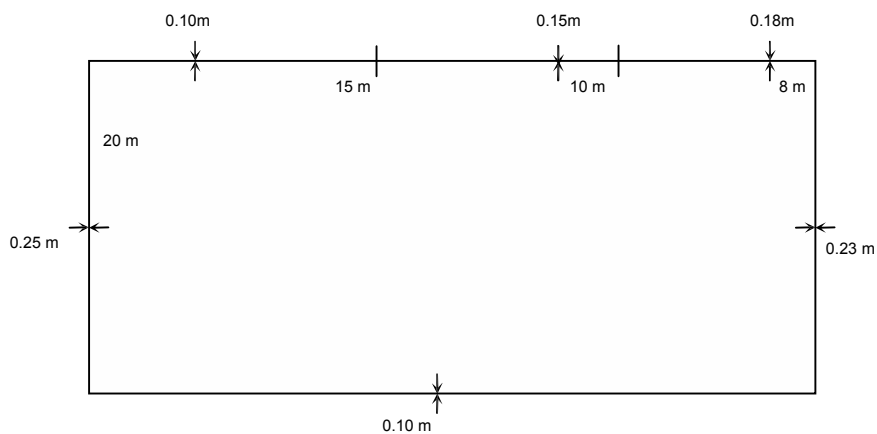
(a) Unjuran secara menegak had sempadan lantai langkan bertemu dengan unjuran mendatar garisan lantai balkoni di tingkat atas

CONTOH LUKISAN KETEBALAN DINDING PETAK-PETAK DI ATAS MUKA SURAT GAMBAR RAJAH BUKU KERJA LUAR

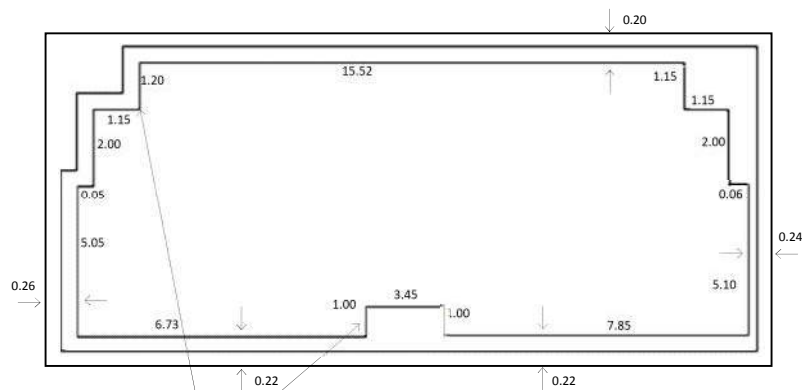
GAMBAR RAJAH 'A'



GAMBAR RAJAH 'B'



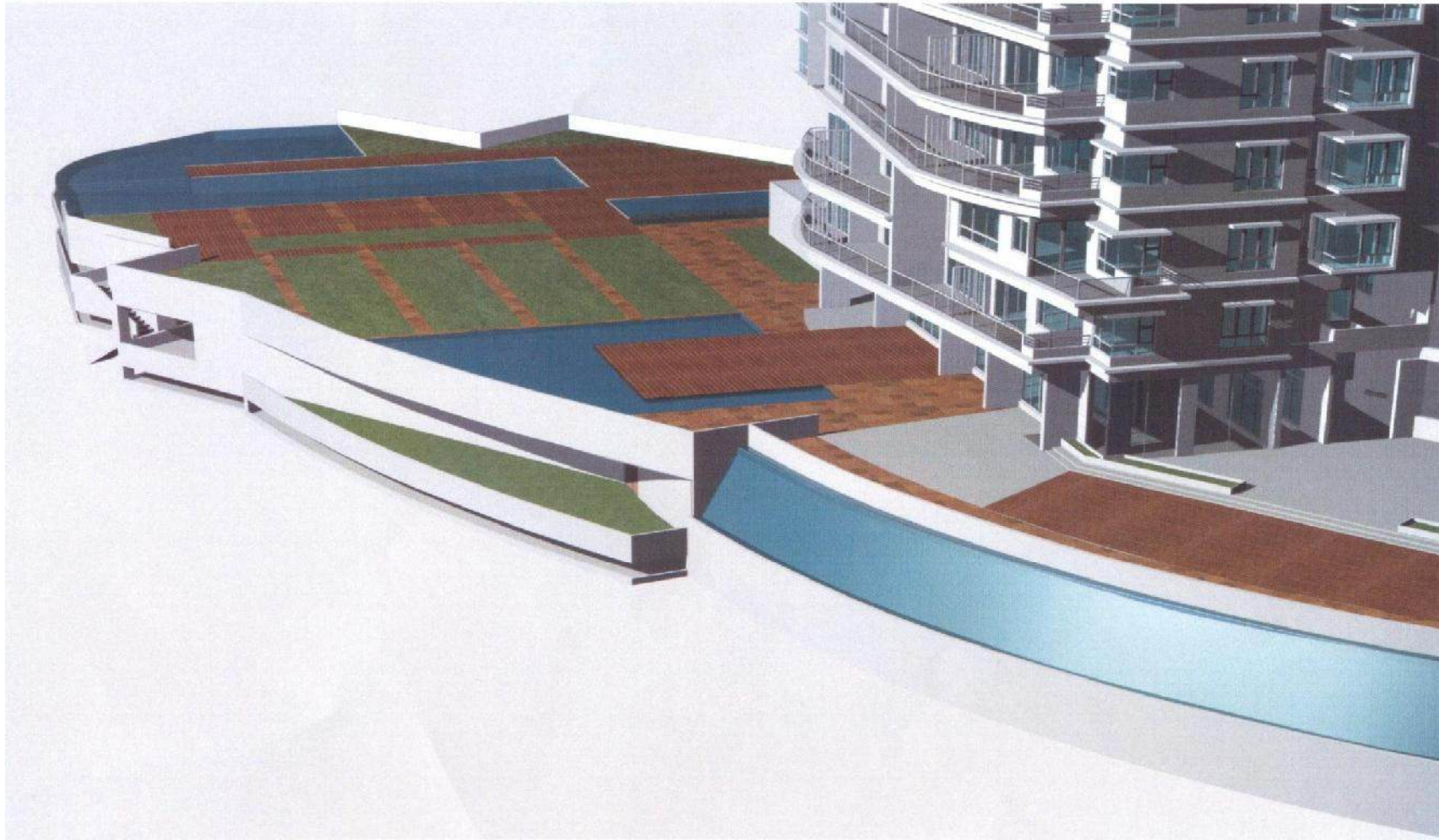
GAMBAR RAJAH 'C'



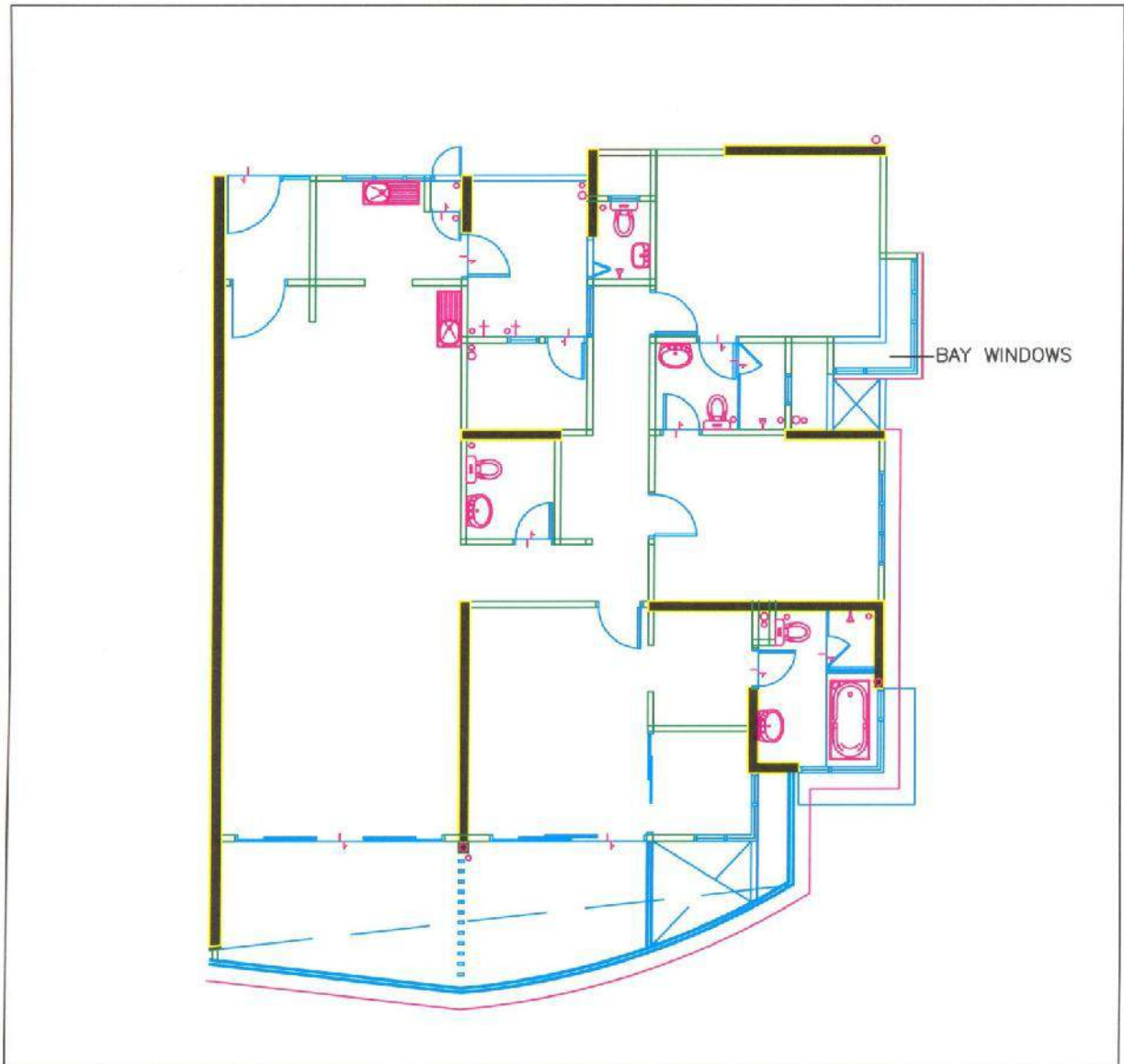
Nota :
Ukuran dalam unit meter (m)

Tonggak konkrit

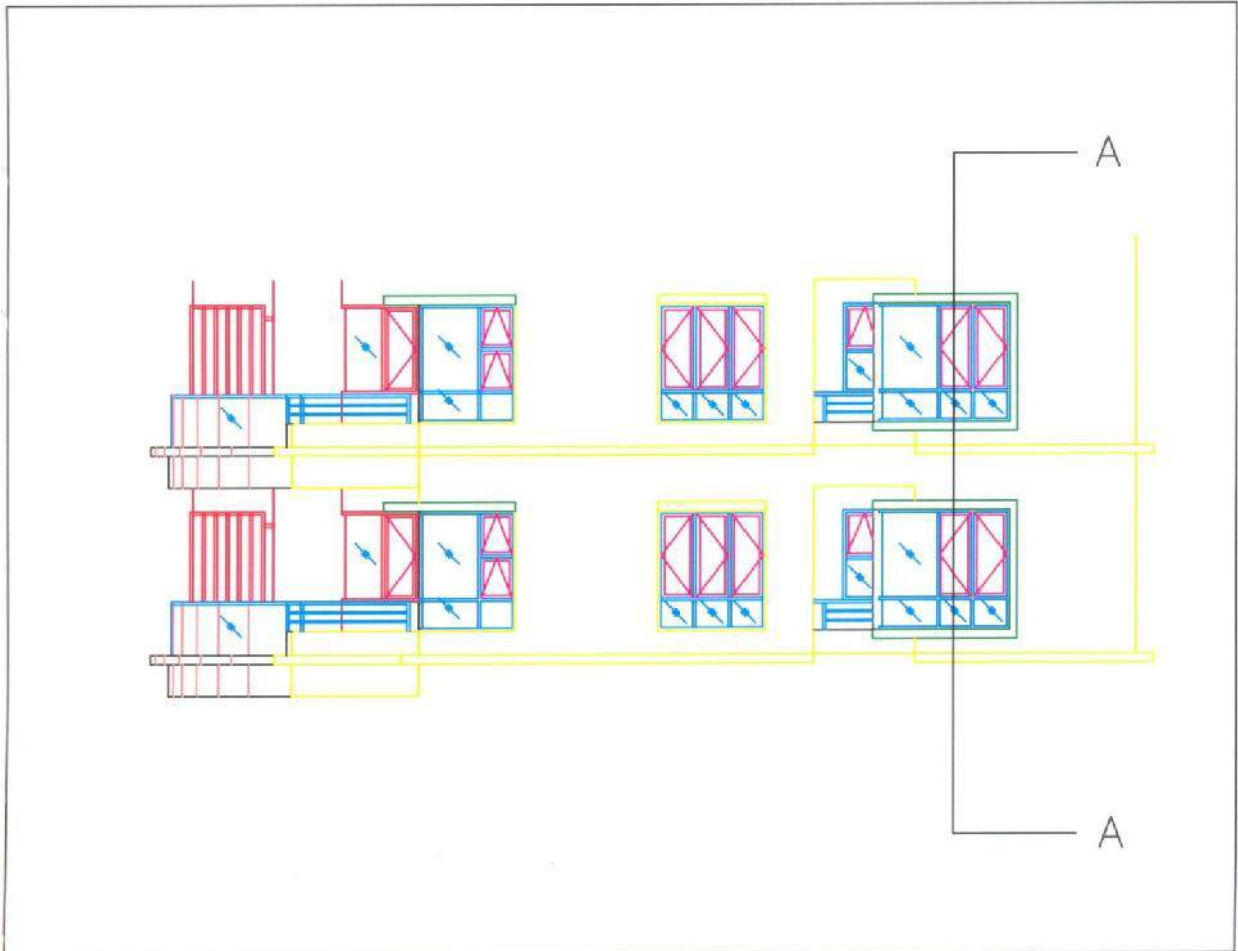
KEDUDUKAN DAN GAMBARAN *BAY WINDOWS*



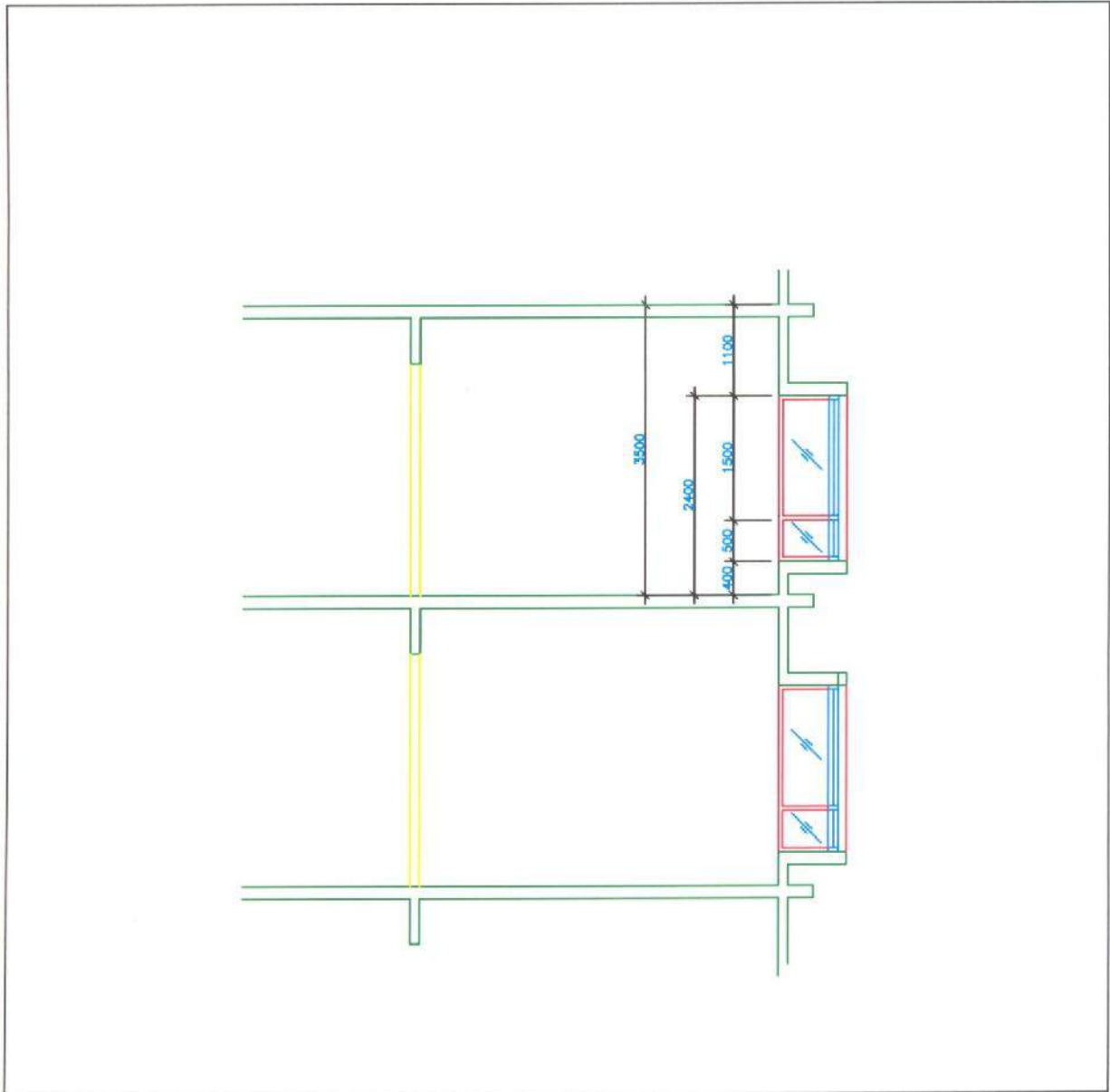
PELAN TINGKAT



KERATAN RENTAS



PANDANGAN A - A



BAYARAN PERMOHONAN CPSP

(a) Skim strata kos rendah : $Fi = 5P + 2.5A + 300$

(b) Skim strata bukan kos rendah : $Fi = 10P + 5A + 600$

Di mana :

P = Jumlah Petak

A = Jumlah Petak Aksesori

(i) Contoh pengiraan bayaran fi untuk skim strata kos rendah:

Jumlah Petak = 500

Jumlah Petak Aksesori = 750

$$\begin{aligned} Fi &= 5P + 2.5A + 300 \\ &= 5 \cdot 500 + 2.5 \cdot 750 + 300 \\ &= 2500 + 1875 + 300 \\ &= \text{RM}4,675.00 \end{aligned}$$

(ii) Contoh pengiraan bayaran fi untuk skim strata bukan kos rendah:

Jumlah Petak = 500

Jumlah Petak Aksesori = 750

$$\begin{aligned} Fi &= 10P + 5A + 600 \\ &= 10 \cdot 500 + 5 \cdot 750 + 600 \\ &= 5000 + 3750 + 600 \\ &= \text{RM}9,350.00 \end{aligned}$$

SENARAI SEMAKAN PERMOHONAN CPSP

NO. FAIL UKUR: _____

NAMA JURUUKUR TANAH BERLESEN : _____

I	SEMAKAN SALINAN DOKUMEN	ADA/ TIADA (√/X)	TERATUR/ TIDAK (√/X)	CATATAN
1.	<p>Borang 10 & Jadual petak</p> <p>Jumlah petak/petak tanah/petak tanah dengan tingkat bawah tanah yang dikongsi dan petak aksesori yang dinyatakan di jadual petak dan cadangan pelan strata adalah sama.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
2.	<p>Resit bayaran permohonan sijil cadangan pelan strata.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.	<p>Cadangan pelan strata mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan, serta mengandungi apa-apa butir lain.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
4.	<p>Perakuan cadangan pelan strata yang sesuai.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
5.	<p>1 set pelan bangunan/pelan bangunan Pindaan (jika berkenaan) yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
6.	<p>Bagi pelan simetrikal, perakuan kelulusan PBT disertakan pelan bangunan ini boleh digunakan untuk pembangunan _____, di lot _____.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
7.	<p>Perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional sebagaimana sek.8A/20A (1) (e) AHS 1985.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
8.	<p>Dokumen perakuan peringkat struktur utama sebagaimana seksyen 8A/20A(1)(g) AHS 1985.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
9.	<p>Hakmilik tetap dan status kegunaan tanah selaras dengan kelulusan perintah pembangunan</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
10.	<p>Permit ruang udara (jika berkaitan)</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

11.	Satu salinan Perintah Pembangunan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
12.	Borang LJT 700	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
13.	Sijil akuan rasmi dari LJT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
14.	Buku kerja luar atau data kerja luar berdigit-			
	◆ ukuran semula lot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ ukuran ofset bangunan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ ukuran tegak bangunan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ ukuran lantai	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
15.	Skala ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
16.	Harta bersama diwarnakan kuning, sempadan petak berwarna merah dan sempadan petak aksesori berwarna biru	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
17.	Maklumat harta bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
18.	Dimensi sempadan petak/petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
19.	Nombor petak/petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
20.	Keluasan petak/petak tanah dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
21.	Semua tajuk dan arah utara ditunjukkan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
22.	Salinan perjanjian jual beli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
23.	Salinan jadual petak	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
24.	Salinan SiFUS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

II	SEMAKAN BANGUNAN	ADA/ TIADA (√/X)	TERATUR/ TIDAK (√/X)	CATATAN
1.	Bangunan mempunyai dua tingkat atau lebih dan untuk petak tanah bangunan tidak melebihi 4 tingkat. (sek.6 (1) AHS 1985).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Untuk kes petak tanah sahaja sekurang-kurangnya mesti terdapat 2 bangunan yang sudah siap dibina dan bangunan yang dibina tidak melebihi 4 tingkat. (sek.6 (1A) AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Keseluruhan bangunan di dalam lot.(sek.6 AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Jalan masuk ke petak tidak melintasi petak lain dan jalan dalaman tidak melintasi harta bersama.(sek.8A/20A AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
5.	Laluan yang terdapat di bangunan sama seperti yang ditunjukkan pada cadangan pelan strata dan Pelan Bangunan. (sek.8A/20A AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Petak bertingkat mempunyai laluan dalaman.(sek.8A/20A AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
7.	Harta bersama yang terdapat di bangunan di tunjukkan pada cadangan pelan strata. (sek.8A/20A AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Semua tingkat pada bangunan sama seperti di cadangan pelan strata. (sek.8A/20A AHS 1985.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
9.	Sempadan blok sementara telah ditanda: i. atas bangunan – pepaku/paku ii. atas tanah – paip besi/pepaku	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
10.	Sempadan blok sementara petak tanah telah ditanda dengan batu konkrit baru atau paip besi berkonkrit di atas tanah.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

- | | | | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 11. | Petak tempat letak kereta OKU | | | |
| | i. untuk pembangunan kediaman mesti Harta Bersama. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | ii. untuk pembangunan komersial atau bercampur sekiranya terdapat petak OKU dalam mana-mana petak atau petak aksesori, perlu ditunjukkan dalam garisan putus-putus – (sek. 34A Akta Undang-undang Kecil Bangunan Seragam). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | iii. jumlah petak mengikut kelulusan Kebenaran Merancang | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 12. | Petak tempat letak kereta pelawat | | | |
| | i. jumlah petak mengikut kelulusan Kebenaran Merancang | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 13. | Gambar semakan bangunan terutamanya bagi kawasan bangunan yang bermasalah. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 14. | Data semakan kawasan bangunan yang bermasalah direkodkan. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 15. | Sediakan laporan ketidakpatuhan | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Tandatangan Pegawai: _____

Nama: ()

Tarikh:

Rujukan Tuan :
Rujukan Kami :
Tarikh :

Pemohon,

Tuan,

Permohonan Untuk Sijil Pelan Cadangan Strata bagi Pecah Bahagi Bangunan Ke Atas

Geran, Lot, Mukim

Dengan hormatnya merujuk kepada perkara di atas.

2. Jabatan ini telah menyemak permohonan tersebut seperti yang dikehendaki di bawah seksyen 8A/20A Akta Hakmilik Strata 1985 dan setakat yang telah diperiksa adalah didapati **TERATUR**.

3. Bersama ini disertakan CPSP dengan nombor rujukan

4. Jumlah bayaran yang perlu dikutip bagi penyediaan pelan hakmilik strata adalah sebanyak RM.....

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

Saya yang menurut perintah,

(Nama Pengarah Ukur)

Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri

s.k.:

1. Jurukur Tanah Berlesen
- Nota (jika ada)
2. Pejabat Tanah dan Galian Negeri
- disertakan satu (1) salinan sijil cadangan pelan strata
3. Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
(*u.p: Pengarah Ukur Bahagian Kadaster*)
4. Lembaga Jurukur Tanah Malaysia



NO RUJ. : PUBLWPB7_2015

NO SIRI : 50

SIJIL CADANGAN PELAN STRATA

(Dikeluarkan di bawah perenggan 8A(8)(a) Akta Hakmilik Strata 1985)

Adalah diperakui bahawa permohonan yang dinyatakan di bawah berserta dengan butiran permohonan telah memenuhi kehendak seksyen 8A Akta Hakmilik Strata 1985 bagi tujuan Pecah Bahagi Bangunan dan Tanah.

Nama Pemilik Tanah: **Lim Han Wee**
 Nama Juruukur Tanah Berlesen: **LIM NAM WENG**
 No. Lot: **1763**
 No. Hakmilik: **G23265**
 Daerah/Mukim/Bandar: **BANDAR KUALA LUMPUR**
 Bil. Petak: **350**
 Bil. Petak Tanah: **15**
 Bil. Petak Aksesori: **700**

Permohonan ini adalah didapati **TERATUR** dan sijil ini hanya sah bagi Cadangan Pelan Strata 132113-1 hingga 132113-10.

**PENGARAH UKUR DAN PEMETAAN
 WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA
 LUMPUR**

Tarikh: 1/06/2015



CONTOH CPSP – SEKSYEN 20A



LAMPIRAN '12'

NO RUJ. : PUBLWPB8_2013

NO SIRI : 51

SIJIL CADANGAN PELAN STRATA

(Dikeluarkan di bawah perenggan 20A(8)(a) Akta Hakmilik Strata 1985)

Adalah diperakui bahawa permohonan yang dinyatakan di bawah berserta dengan butiran permohonan telah memenuhi kehendak seksyen 20A Akta Hakmilik Strata 1985 bagi tujuan Pecah Bahagi Blok Sementara Bangunan.

Nama Pemilik Petak: **Lim Han Wee**
Nama Juruukur Tanah Berlesen: **LIM NAM WENG**
No. Lot: **1763**
No. Hakmilik: **G23265**
Daerah/Mukim/Bandar: **BANDAR KUALA LUMPUR**
Bil. Petak: **14**
Bil. Petak Tanah: **0**
Bil. Petak Aksesori: **2**

Permohonan ini adalah didapati **TERATUR** dan sijil ini hanya sah bagi Cadangan Pelan Strata 132113-11 hingga 132113-15.

**PENGARAH UKUR DAN
PEMETAAN WILAYAH
PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

Tarikh: 1/06/2015



**CONTOH PENGESAHAN TERATUR PADA
CADANGAN PELAN STRATA**

Cadangan pelan strata ini telah disemak
menurut keperluan seksyen 8A/20A Akta
Hakmilik Strata 1985 dan didapati adalah
TERATUR



LAMPIRAN 'K'

Rujukan Tuan :

Rujukan Kami :

Tarikh :

Pemohon,

Tuan,

Permohonan Untuk Sijil Pelan Cadangan Strata bagi Pecah Bahagi Bangunan Ke Atas

Geran, Lot, Mukim

Dengan hormatnya merujuk kepada perkara di atas.

2. Jabatan ini telah menyemak permohonan tersebut seperti yang dikehendaki di bawah seksyen 8A/20A Akta Hakmilik Strata 1985 dan setakat yang telah diperiksa adalah didapati **TIDAK TERATUR**.

3. Berikut adalah butiran berkaitan permohonan ini:

3.1 Cadangan pelan strata tidak selaras dengan jadual petak

3.2 Terdapat pertindihan petak pada tingkat 1 Bangunan M1

Sekian, terima kasih.

'BERKHIDMAT UNTUK NEGARA'

Saya yang menurut perintah,

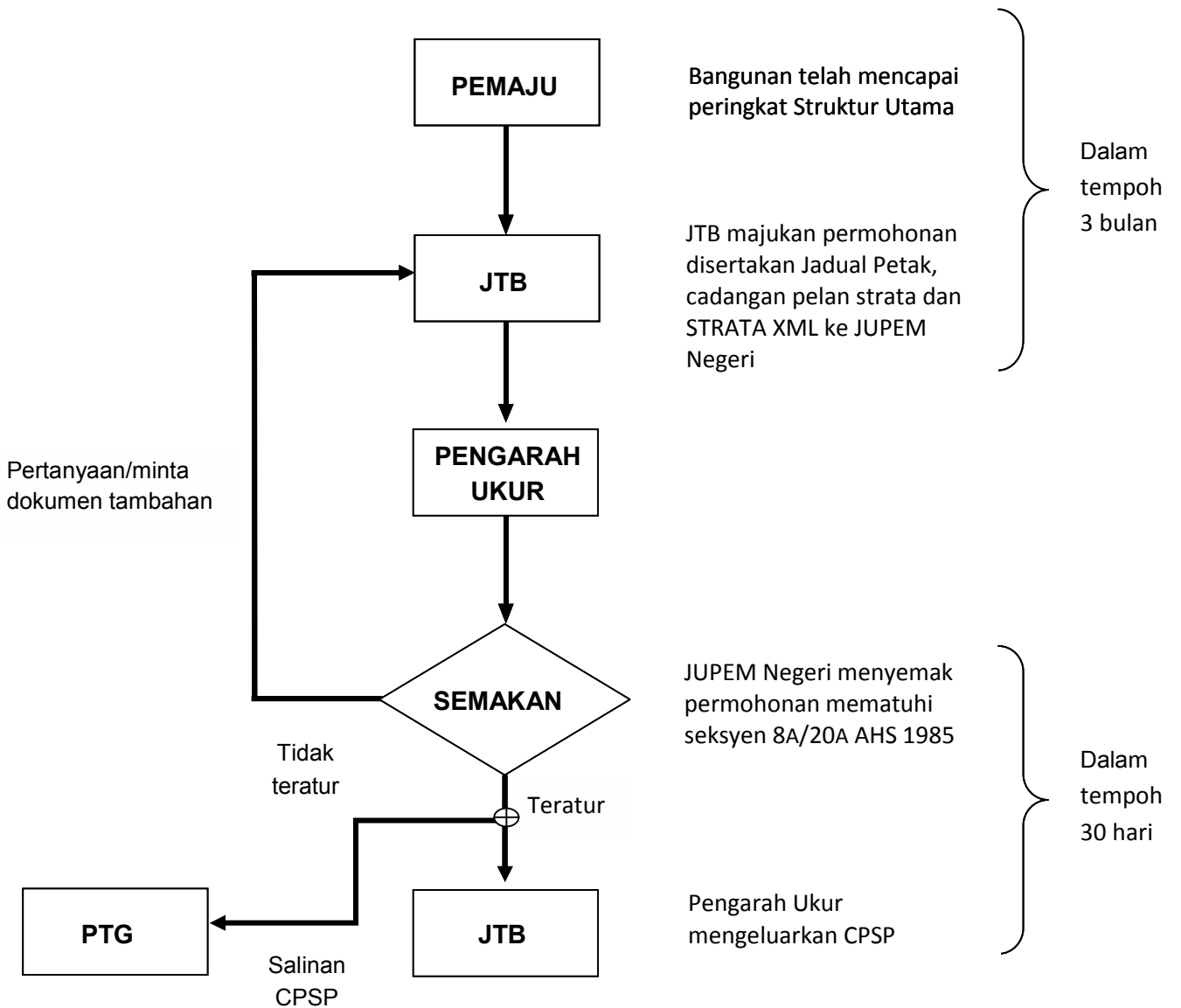
(Nama Pengarah Ukur)

Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri

s.k.:

1. Juruukur Tanah Berlesen
- Nota (jika ada)
2. Pejabat Tanah dan Galian Negeri
3. Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
(*u.p: Pengarah Ukur Bahagian Kadaster*)
4. Lembaga Juruukur Tanah Malaysia

CARTA ALIR PROSESAN PERMOHONAN CPSP



BORANG PENGHANTARAN PELAN AKUI STRATA

Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri

Tuan,

Rujukan JTB :

Rujukan LJT :

No. Lot : Mukim/Bandar/Seksyen Daerah

Nama Projek :

Bersama-sama ini disertakan dokumen-dokumen yang berikut untuk tindakan tuan:

Bil.	Perkara	Ada / Tiada (√ atau -)
(i)	Pelan Akui Strata yang ditandatangani secara digital (mengandungi data.txt, PA(B)XXX.xls dan PA(B)XXX.sig)	
(ii)	Borang LJT 700 (jika ada perubahan).	
(iii)	Sijil Akuan LJT (jika ada perubahan).	
(iv)	Borang LJT3 / LJT800.	

Perhatian tuan ditarik kepada perkara-perkara yang berikut:

(Diisikan jika perlu)

1. _____

2. _____

3. _____

Saya mengesahkan bahawa dokumen-dokumen yang dikemukakan adalah teratur dan lengkap serta memenuhi kehendak Akta Hakmilik Strata 1985.

(Nama dan Tandatangan Juruukur Tanah Berlesen)

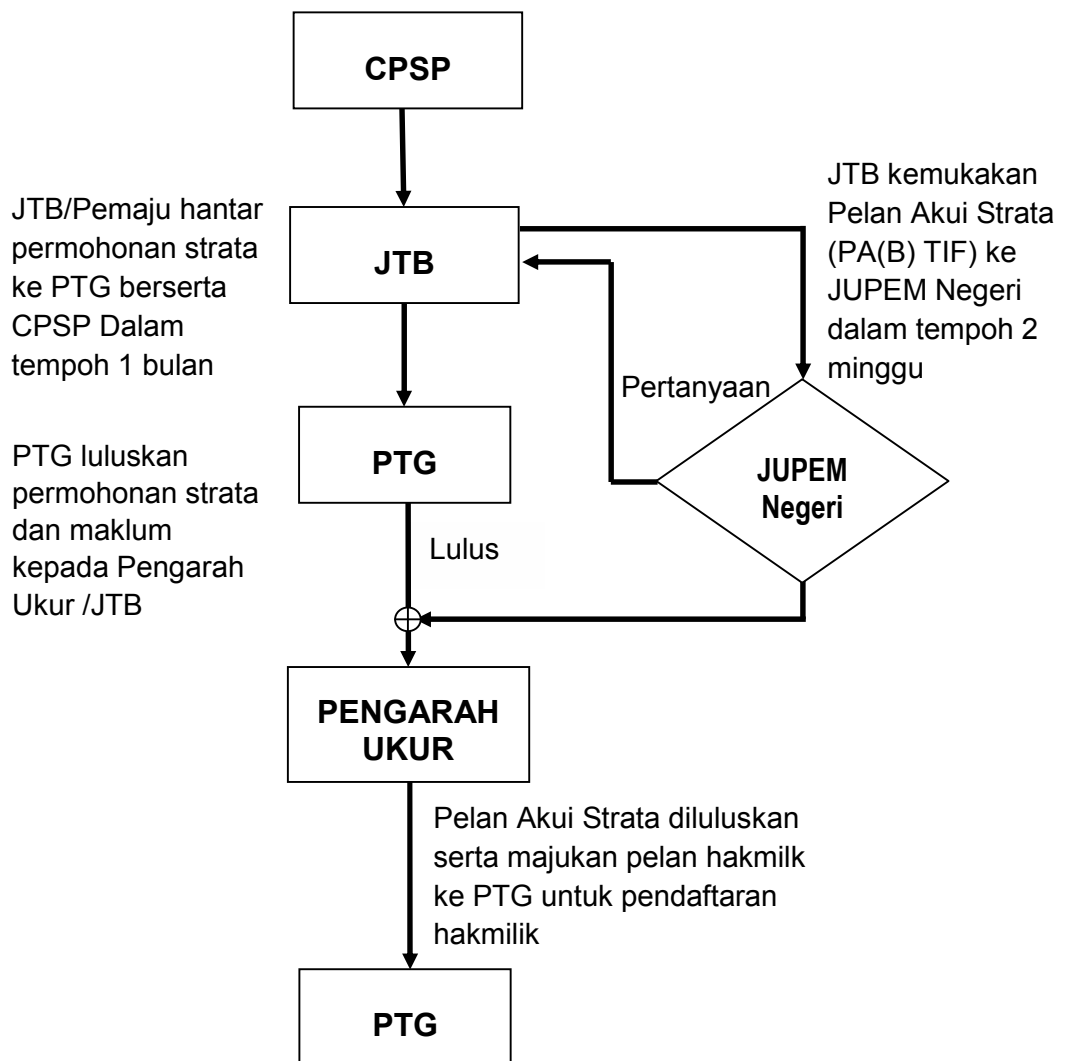
SENARAI SEMAKAN PELAN AKUI STRATA

NO. FAIL UKUR: _____

NO. FAIL PTD / PTG : _____

BIL	PERKARA	YA/ TIDAK (√/X)	CATATAN
1.	Surat kelulusan PTG/PTD	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Borang LJT 700 dan Sijil Akuan LJT teratur (jika ada perubahan)	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Pelan Akui Strata :		
	• Tajuk pada pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan teratur	<input type="checkbox"/>	_____
	• Nota kaki termasuk nombor PA(B) disediakan	<input type="checkbox"/>	_____
	• Sijil Perakuan JTB ditandatangani	<input type="checkbox"/>	_____
	• Pelan lokasi dilengkapi dengan maklumat nombor lot. Lot-lot bersebelahan serta kedudukan dan nombor pengenalan bagi bangunan dan blok sementara	<input type="checkbox"/>	_____
	• Nombor tingkat dan nombor menara ditunjukkan pada keratan tegak	<input type="checkbox"/>	_____
	• Ketinggian tingkat dan pelan lantai ditunjukkan kepada 0.1m terhampir	<input type="checkbox"/>	_____
	• Petak dan petak aksesori dinomborkan mengikut siri yang betul	<input type="checkbox"/>	_____
	• Dimensi sempadan setiap petak dan petak aksesori ditunjukkan kepada 0.1m terhampir	<input type="checkbox"/>	_____
	• Maklumat harta bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Maklumat - maklumat lain :		
	• Nombor PA(B) dan nombor skim strata dicatatkan di atas PA.	<input type="checkbox"/>	_____
	• Daftar skim strata, daftar lot, daftar buku kerja luar dan lembar piawai dikemaskini.	<input type="checkbox"/>	_____

**CARTA ALIR SEMAKAN PERMOHONAN PECAH BAHAGI
BANGUNAN ATAU TANAH (PERINGKAT PELAN AKUI STRATA)**



LAMPIRAN 'P'

BORANG PENGHANTARAN PELAN STRATA (PERINGKAT I) PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK

Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri

Tuan,

Rujukan JTB:

Rujukan LJT:

No. Lot : Mukim/Bandar/Seksyen Daerah

Petak : _____

Bersama-sama ini disertakan dokumen-dokumen berikut untuk tindakan tuan:

Bil.	Perkara	Ada / Tiada (√ atau -)
(i)	Borang 6 (pecahan petak) atau Borang 7 (penyatuan petak) (AHS 1985)	
(ii)	Surat lantikan JTB	
(iii)	Salinan asal pelan bangunan yang diluluskan bagi tujuan pecahan/cantuman petak	
(iv)	4 salinan cadangan pelan strata bagi tujuan pecahan/cantuman petak	
(v)	Perakuan Arkitek Profesional /Jurutera Profesional	
(vi)	Kebenaran bertulis perbadanan pengurusan (jika wujud harta bersama tambahan atau baru)	
(vii)	Sijil Akuan LJT	
(viii)	Buku kerja luar	
(ix)	Perkiraan unit syer bagi petak dan petak aksesori	

Salinan asal dokumen di atas telah dikemukakan kepada PTG/PTD pada _____

Saya ingin menarik perhatian tuan kepada perkara-perkara berikut untuk pertimbangan.
(Diisikan jika perlu)

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Saya mengesahkan serta bertanggungjawab bahawa:

- i. semua dokumen yang dikemukakan di atas adalah teratur, lengkap dan memenuhi kehendak Akta Hakmilik Strata 1985; dan
- ii. perkiraan unit syer telah dipersetujui oleh pemaju.

(Nama dan Tandatangan Juruukur Tanah Berlesen)

Salinan kepada:

1. Pemaju
2. Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Malaysia
(U/P: Pengarah Ukur Bahagian Kadaster)

LAMPIRAN 'Q'

**SENARAI SEMAKAN AWAL (PERINGKAT I)
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK**

NO. FAIL UKUR: _____

NAMA JURUUKUR TANAH BERLESEN : _____

I	SEMAKAN SALINAN DOKUMEN	ADA/ TIADA (√/X)	TERATUR/ TIDAK (√/X)	CATATAN
1.	Borang 6 (Pecahan) atau 7 (Penyatuan) Jumlah Petak dan Petak Aksesori yang dinyatakan di Borang 6 atau 7 dan cadangan pelan strata adalah sama.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Resit bayaran permohonan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Cadangan pelan strata mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan, serta mengandungi apa-apa butir lain.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Perakuan cadangan pelan strata yang sesuai.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
5.	1 set pelan bangunan/pelan bangunan Pindaan (jika berkenaan) yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Perakuan Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional sebagaimana sek.8A/20A (1) (e) AHS 1985.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
7.	Borang LJT 800	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Sijil akuan rasmi dari LJT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

LAMPIRAN 'R'

Rujukan Tuan:

Rujukan Kami:

Tarikh:

Setiausaha
Lembaga Jurukur Tanah Malaysia

Tuan,

KEPUTUSAN SEMAKAN AWAL PERINGKAT I PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK

Rujukan JTB:

Rujukan LJT:

No. Lot : Mukim/Bandar/Seksyen Daerah

Petak :

Adalah dengan hormatnya dimaklumkan bahawa kerja yang dikemukakan di atas telah disemak.

2.* Permohonan didapati boleh diterima untuk semakan lanjut.

3.* Kerja tersebut tidak dapat diterima untuk semakan lanjut oleh sebab-sebab berikut:

3.1 _____

3.2 _____

3.3 _____

4.* Semua dokumen telah dikembalikan kepada JTB berkenaan pada _____

Sekian, terima kasih.

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menurut perintah,

(Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri)

* *Potong yang mana tidak berkenaan*

Salinan kepada:

1. Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
(u.p: Pengarah Ukur Bahagian Kadaster)
2. JTB berkenaan
3. PTG
4. Pemaju

LAMPIRAN 'S'

SENARAI SEMAKAN LANJUT (PERINGKAT I) PERMOHONAN HAKMILIK STRATA – PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK

NO. FAIL UKUR: _____

Bil.	PERKARA	YA / TIDAK (√ / X)	CATATAN
1.	Skala ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
2.	Harta bersama diwarnakan kuning sempadan petak berwarna merah dan sempadan petak aksesori berwarna biru	<input type="checkbox"/>	_____
3.	Maklumat Harta Bersama yang berkaitan dengan laluan ke petak ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
4.	Dimensi sempadan petak dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
5.	Nombor petak dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
6.	Keluasan petak dan petak aksesori ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
7.	Semua tajuk dan utara ditunjukkan.	<input type="checkbox"/>	_____
8.	Buku kerja luar atau data kerja luar berdigit –		
	◆ ukuran tegak bangunan	<input type="checkbox"/>	_____
	◆ ukuran lantai	<input type="checkbox"/>	_____

Tandatangan Pegawai _____

Nama ()

Tarikh:

**CONTOH ULASAN TERATUR PADA
CADANGAN PELAN STRATA BAGI PERMOHONAN
PECAHAN ATAU CANTUMAN PETAK**

Cadangan pelan strata ini telah disemak
menurut keperluan seksyen 29 Akta Hakmilik
Strata 1985 dan didapati adalah **TERATUR**



SENARAI SINGKATAN

AHS	=	Akta Hakmilik Strata
CCC	=	<i>Certificate of Completion and Compliance</i> (Perakuan Siap dan Pematuhan)
CFO	=	<i>Certificate of Fitness for Occupation</i> (Sijil Layak Menduduki)
CIDB	=	<i>Construction Industry Development Board</i> (Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia)
COB	=	<i>Commisioner of Buildings</i> (Pesuruhjaya Bangunan)
CPS	=	Cadangan Pelan Strata
CPSP	=	<i>Certificate of Proposed Strata Plan</i> (Sijil Cadangan Pelan Strata)
JTB	=	Juruukur Tanah Berlesen
JUPEM	=	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
KPUP	=	Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
KTN	=	Kanun Tanah Negara
LJT	=	Lembaga Jurukur Tanah
OKU	=	Orang Kelainan Upaya
PBT	=	Pihak Berkuasa Tempatan
PTD	=	Pentadbir Tanah Daerah
PTG	=	Pengarah Tanah dan Galian
SiFUS	=	Sijil Penentuan Formula Unit Syer



REKABENTUK DAN CETAKAN JUPEM

