

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN
PULAU PINANG
BIL. 2/2024**

**GARIS PANDUAN PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN
BAGI BANGUNAN KHAS**

1. TUJUAN

Pekeliling ini dikeluarkan bagi tujuan pemakluman keputusan Pengarah Tanah dan Galian berkenaan Garis Panduan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan bagi Bangunan Khas.

2. LATAR BELAKANG

2.1. Permohonan hakmilik strata merupakan tanggungjawab dan kewajipan pemaju atau pemilik asal tanah sejak kewujudan Akta 318 pada tahun 1985. Perkara ini turut dijelaskan di dalam perjanjian jual beli bagi kediaman berstrata di bawah Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] sejak tahun 2016.

2.2. Walau bagaimanapun, sehingga kini masih terdapat banyak bangunan-bangunan lama yang masih gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Antara punca utama kepada kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan ini adalah disebabkan pemaju atau pemilik asal tanah tidak menjalankan tanggungjawab yang diamanahkan. Penyelesaian hakmilik strata ini menjadi lebih sukar bagi tanah yang dimiliki oleh syarikat pemaju yang telah digulung.

2.3. Sehubungan itu, bagi tujuan memudah cara permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas, garis panduan ini dirangka bagi menyelesaikan isu ketiadaan hakmilik strata khusus bagi bangunan-bangunan khas.

3. TAFSIRAN BANGUNAN KHAS

Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) mentafsirkan bahawa "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.

4. PELAKSANAAN

4.1. Pengarah Tanah dan Galian bersetuju agar permohonan Pecah Bahagi Bangunan bagi Bangunan Khas dilaksanakan seperti ketetapan berikut:-

- i) Memastikan bangunan berkenaan merupakan Bangunan Khas (*auto-classified* atau perakuan Pihak Berkuasa Negeri).

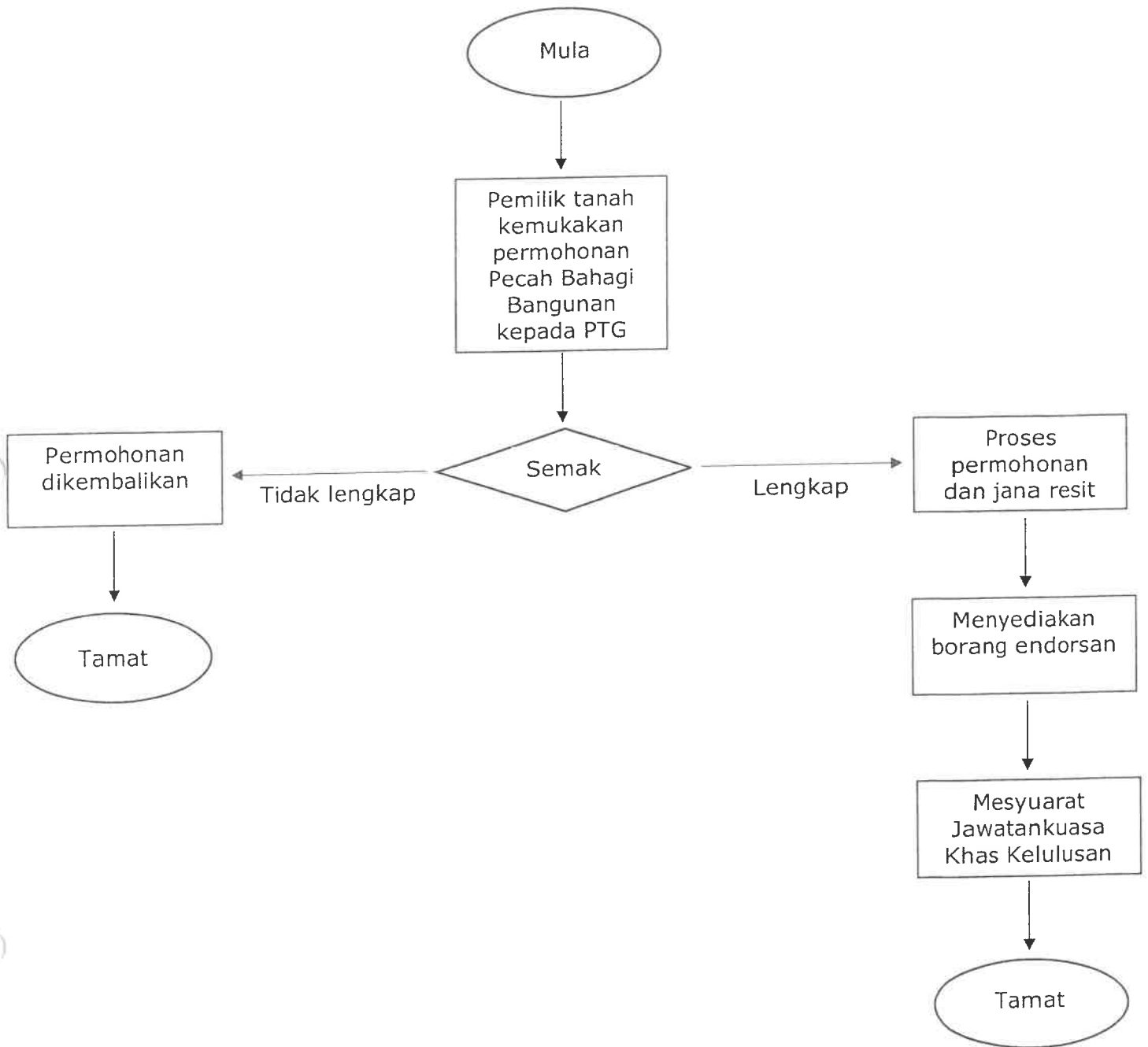
Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) mentafsirkan bahawa "bangunan khas" ertinya mana-mana bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri;

- ii) Mempunyai kelulusan Sijil Pelan Strata (CPSP) daripada JUPEM.

iii) Permohonan dipertimbangkan selaras dengan Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan Bilangan 1 Tahun 2005 para 6.2.4(1)(b) menetapkan bahawa 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.

4.2 Sehubungan itu, permohonan Pecah Bahagi Bangunan bagi Bangunan Khas yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas tidak akan dipertimbangkan walaupun telah memperolehi kelulusan Perintah Pembangunan dan Pelan Kebenaran Merancang daripada Pihak Berkuasa Tempatan.

5. CARTA ALIR



6. TARIKH KUATKUASA

6.1. Pekeliling ini terpakai bagi semua permohonan pecah bahagi bangunan bagi bangunan khas yang telah memperolehi kelulusan sijil CPSP.

6.2. Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 31 Januari 2024.



(DATO' HAJI ZULKIFLI BIN LONG)

Pengarah Tanah dan Galian
Pulau Pinang

Tarikh : 31/1/2024