

## SOALAN LAZIM BERKAITAN HAKMILIK STRATA

**1. Apakah yang dimaksudkan dengan pecah bahagi bangunan kepada petak dan tanah?**

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

**2. Siapakah yang boleh memohon pecah bahagi bangunan?**

Di bawah **Seksyen 7 Akta Hakmilik Strata 1985**, pemilik mana-mana tanah bermilik yang mana di atas tanahnya terdapat bangunan yang boleh dipecah bahagi di bawah **Seksyen 6 Akta Hakmilik Strata 1985** boleh memohon untuk memecah bahagi sesuatu bangunan atau tanah bagi mendapatkan hakmilik strata.

**3. Siapakah yang wajib memohon pecah bahagi bangunan?**

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

**4. Apakah syarat-syarat untuk memohon pecah bahagi bangunan?**

JENIS PERMOHONAN	
Pecah Bahagi Bangunan	Pecah Bahagi Tanah
<b>Syarat- Syarat Bangunan</b>	
Mempunyai 2 tingkat atau lebih	Tidak melebihi 4 tingkat bagi setiap petak tanah
Diperakui sebagai Bangunan Kos Rendah oleh Pihak Berkuasa Negeri (jika berkaitan)	Bangunan terlibat bukan bangunan kos rendah
Bangunan merupakan blok sementara (jika ada)	Bangunan BUKAN merupakan blok sementara
Bangunan didirikan dalam 1 lot tanah	
Diperakui siap oleh Pihak Berkuasa Tempatan/Arkitek iaitu bangunan memperoleh Sijil Layak Menduduki / Perakuan Siap dan Pematuhan.	

## Soalan Lazim (FAQ)

Syarat-Syarat Tanah
Merupakan tanah bermilik (alienated land)
Tanah dipegang di bawah 1 lot
Baki pajakan (leasehold) tidak kurang 21 tahun
Tanah dipegang di bawah hakmilik kekal
Gadaian ke atas hakmilik tanah telah dilepaskan

### 5. Apakah yang dimaksudkan dengan hakmilik strata?

Hakmilik yang dikeluarkan di bawah **Seksyen 16 Akta Hakmilik Strata 1985** untuk setiap unit (petak) bagi sesebuah bangunan berbilang tingkat atau petak tanah. Hakmilik Strata disediakan atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik lot tanah yang diberikan.

### 6. Apakah yang dimaksudkan dengan petak?

**Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985** mendefinisikan “Petak” sebagai 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.

### 7. Apakah yang dimaksudkan dengan petak aksesori?

**Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985** mentakrifkan “Petak Aksesori” sebagai mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan suatu petak. Petak aksesori dalam skim strata kebiasaannya merujuk kepada tempat letak kereta (*parking*) atau stor yang terletak di mana-mana lokasi dalam skim strata.

### 8. Apakah yang dimaksudkan dengan blok sementara?

**Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985** mentakrifkan “blok sementara” sebagai 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.

### 9. Apakah yang dimaksudkan dengan unit-unit syer?

**Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985** mentakrifkan “unit-unit syer” sebagai unit-unit syer yang ditetapkan bagi petak itu sebagaimana yang ditunjukkan dalam daftar strata.

**10. Apakah maksud perbadanan pengurusan?**

**Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985** mentakrifkan “Perbadanan Pengurusan” sebagai perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah seksyen 17 Akta Hakmilik Strata 1985 yang terdiri daripada semua pemilik petak termasuklah dalam hal pembangunan berperingkat, pemilik blok atau blok sementara.

Perbadanan Pengurusan bertaraf sebagai sebuah perbadanan atau “body corporate” iaitu ianya boleh mendakwa dan juga boleh didakwa. Perbadanan Pengurusan wujud di bawah Akta Hakmilik Strata dan tidak perlu didaftarkan dengan Pendaftar Syarikat atau Pendaftar Pertubuhan.

**11. Apakah sebab sesuatu bangunan berbilang tingkat itu belum mendapat hakmilik strata?**

Sebab suatu bangunan berbilang tingkat itu belum mendapat hakmilik strata adalah seperti berikut :-

- (i) Pemilik asal gagal membuat permohonan pecah bahagi bangunan untuk pengeluaran hakmilik strata
- (ii) Permohonan pecah bahagi bangunan tidak menepati syarat-syarat kelulusan di bawah Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985. Contohnya pemilik tanah belum melepaskan gadaian, lot-lot tanah belum dicantumkan menjadi satu lot di bawah hakmilik muktamad, masih terdapat tunggakan cukai tanah, lot tanah masih berstatus hakmilik sementara.

**12. Bilakah pembeli akan diberikan hakmilik strata?**

Pembeli akan diberikan hakmilik strata setelah pemilik asal dan pembeli menyempurnakan pindahmilik strata.

**13. Apakah hak-hak pemilik petak di bawah Akta Hakmilik Strata 1985?**

Hak-hak pemilik petak di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 adalah seperti berikut:-

- (i) Berhubungan dengan petaknya, pemilik petak mempunyai kuasa-kuasa yang diberi oleh Kanun Tanah Negara kepada seorang pemilik berhubungan dengan tanahnya seperti memindahmilik, menggadai,

**Soalan Lazim (FAQ)**

memecah dan menyatukan petak-petak hakmilik (**Seksyen 34 Akta Hakmilik Strata 1985**)

(ii) Mengundi dalam Mesyuarat Agung Tahunan dan Mesyuarat Agung Luar Biasa yang dibuat oleh Perbadanan Pengurusan (**Seksyen 36 Akta Hakmilik Strata 1985**)

(iii) Hak menggunakan harta bersama (**Seksyen 34 Akta Hakmilik Strata 1985**)

(iv) Hak ke atas perkhidmatan seperti bekalan air, pembentungan, bekalan elektrik dan perkhidmatan lain yang berkaitan dengan pembangunan berstrata tersebut (**Seksyen 35 Akta Hakmilik Strata 1985**)

PTGPP