
AKTA HAKMILIK STRATA 1985

1. TUJUAN

Kertas ini bertujuan untuk memberi penerangan ringkas kepada peserta mengenai peruntukan-peruntukan yang terdapat dibawah Akta Hakmilik Strata 1985 iaitu sebuah akta yang membolehkan hakmilik yang berasingan didaftarkan bagi petak-petak dalam bangunan berbilang tingkat dan juga pengeluaran hakmilik bagi petak-petak tanah yang terdapat didalam skim strata yang sama disamping menerangkan intipati ringkas pindaan terkini

2 KONSEP PECAH BAHAGI BANGUNAN DAN TANAH

Peruntukan undang-undang mengenai Pecah Bahagi Bangunan Dan Tanah (selepas ini, PBBT) telah pun wujud di bawah Kanun Tanah Negara (KTN) dimana petak-petak dalam bangunan berbilang tingkat yang telah dipecah bahagi akan didaftarkan keatas suatu hakmilik yang dikenali sebagai Hakmilik Subsidiari. Hakmilik tanah yang asal dikekalkan. Untuk mengurus mana-mana bahagian tanah atau bangunan yang tidak didaftarkan sesuatu hakmilik subsidiari, KTN memperuntukan penubuhan Perbadanan Pengurusan untuk mengurus dan mengawalnya.

Didalam KTN peruntukan-peruntukan mengenai PBBT terletak di beberapa Bahagian, Bab dan Jadual. Keadaan ini merumitkan Pentadbir Tanah membuat rujukan apatah lagi orang ramai.

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

-
- (a) keperluan kepada petak sampingan (petak aksesori) kepada petak utama seperti tempat letak kereta, stor dan kegunaan-kegunaan lain,
 - (b) keperluan bagi membolehkan pembangunan di atas satu-satu tanah secara berperingkat (mengikut fasa),
 - (c) keperluan bagi mengadakan PBBT kos rendah,
 - (d) keperluan membenarkan satu petak dibahagi kepada beberapa petak atau pun membenarkan dua atau lebih petak yang berdampingan dicantum menjadi satu petak,
 - (e) keperluan mengawal pemaju tidak menindas pemilik-pemilik petak.
 - (f) keperluan memendekkan langkah dalam pemrosesan permohonan PBBT (27 peringkat kerja) yang boleh menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik subsidiari.

3 AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (Akta 318)

3.1 Untuk memenuhi keperluan semasa, maka Parlimen telah menggubal satu akta baru dengan mengabung peruntukan mengenai PBBT dalam KTN dan menambah beberapa peruntukan baru dalam satu akta yang dikenali sebagai Akta Hakmilik Strata 1985 (selepas ini, AHS), yang berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 setelah diwartakan pada 30.03.1985. Penggubalan akta ini masih mengekalkan konsep PBBT dalam KTN. Peruntukan berhubung dengan PBBT dibawah KTN (Bahagian 25) telah dibatalkan mengikut seksyen 83 AHS. Akan tetapi AHS masih lagi perlu dibaca bersama-sama dengan KTN.

Peruntukan baru yang diperkenalkan dalam AHS ialah :-

- (a) peruntukan bagi mengadakan petak aksesori,
- (b) Membenarkan pembangunan dalam satu lot secara berperingkat dengan memperkenalkan konsep blok sementara,

-
- (c) peruntukan khas bagi bangunan berbilang tingkat kos rendah,
 - (d) peruntukan bagi melicin perjalanan PBBT,
 - (e) peruntukan mengenai hak-hak dan tanggungjawab pemilik petak.

3.2. AHS telah mengalami empat kali pindaan iaitu melalui : -

- (a) Akta A753 berkuatkuasa pada 23 Februari 1990,
- (b) Akta A951 berkuatkuasa pada 2 Ogos 1996 dan
- (c) Akta A1107 berkuatkuasa pada bulan 1 Disember 2001 yang bertujuan untuk melicinkan lagi perjalanan pengurusan PBBT seperti peruntukan kaveat Pendaftar, menambah denda bagi pemaju yang engkar membuat permohonan dan memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata.
- (d) Akta A1290 tahun 2007 berkuatkuasa pada 12.04.2007 yang memperkenalkan pembangunan komuniti berpagar.

4. SYARAT LAYAK PECAH BAHAGI BANGUNAN DAN TANAH

- 4.1. Bangunan mestilah dua tingkat atau lebih terletak dalam sempadan satu lot yang sudah pun dikeluarkan hakmilik kekal, boleh dipecah bahagi dan sebarang tanah didalam lot yang sama boleh juga dipecah bahagi kepada petak untuk dikeluarkan hakmilik strata atau sebagai petak aksesori. [Sek.6(1)]
- 4.2. Mana-mana tanah milik yang mempunyai dua atau lebih bangunan didalam satu lot yang dipegang dibawah hakmilik kekal boleh dipecah bahagi kepada petak tanah dimana setiap satu boleh dipegang dibawah hakmilik strata atau sebagai petak aksesori, [Sek.6(1A)]
- 4.3. Hakmilik tanah mestilah hakmilik tetap, samada hakmilik Pejabat Pendaftar atau hakmilik Pejabat Tanah; [Sek.6(1)]

-
- 4.4. Permohonan untuk hakmilik strata untuk tanah yang masih dipegang dibawah hakmilik sementara boleh dibuat/terima, tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas hakmilik tetap didaftarkan.
[Sek.7(2)]
- 4.5. Bangunan telah siap sepenuhnya iaitu Sijil Kelayakan dan pematuhan telah diperolehi (CCC). [Sek.8(8)]
- 4.6. Bagi maksud seksyen 8 AHS, tarikh sesuatu bangunan dianggap siap adalah tarikh CCC bangunan berkenaan dikeluarkan. Jika bangunan berkenaan belum dikeluarkan CCC, permohonan untuk hakmilik strata boleh dibuat tetapi kelulusannya hanya akan diberi selepas CCC diperolehi dan dikemukakan kepada PTG .
[Sek.7(3)]

5. PERMOHONAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

5.1 Permohonan Pilihan (Seksyen 7 AHS)

Pemilik tanah bagi bangunan berbilang tingkat yang petaknya belum dijual atau dibuat perjanjian untuk menjual boleh membuat pilihan sama ada memohon hakmilik strata atau tidak memohon.

5.2 Permohonan Wajib.(Seksyen 8 AHS)

Pemilik tanah/pemaju bagi bangunan berbilang tingkat yang telah menjual atau membuat perjanjian jual mana-mana petak, adalah diwajibkan dibawah seksyen 8 AHS untuk memohon PBB dalam tempoh enam bulan dari tarikh tertentu berasas kepada tiga faktor berikut :-

- (a) tarikh 12 April 2007 iaitu tarikh berkuatkuasa pindaan AHS Akta A 1290,
- (b) tarikh bangunan siap iaitu tarikh CCC dikeluarkan,
- (c) tarikh jualan atau perjanjian jualan petak pertama.

Bagi bangunan siap sebelum 12 April 2007 (tarikh kuatkuasa Akta A 1290)

- (a) Permohonan mesti dibuat dalam tempoh enam bulan dari tarikh 12 April 2007 jika jualan atau perjanjian jualan petak pertama dibuat sebelum 12 April 2007,
- (b) Permohonan mesti dibuat dalam tempoh enam bulan dari tarikh jualan atau perjanjian jualan petak pertama jika jualan atau perjanjian jualan petak pertama dibuat selepas 12 April 2007.

[Sek. 8]

Contoh 1:

Tarikh Bangunan Siap	Tarikh penjualan/perjanjian jual beli pertama	Tarikh akhir buat permohonan
1/1/2006	1/1/2003	12/10/2007 (6 bulan dari 12/4/2007)
1/1/2006	1/7/2006	12/10/2007 (6 bulan dari A 1290)

Contoh 2:

Tarikh Bangunan didirikan	Tarikh penjualan/perjanjian jual beli pertama	Tarikh akhir buat permohonan
1/7/07	1/7/06	31/12/07 (6 bulan dari 1/7/07 iaitu tarikh yang terkemudian)
1/7/07	1/10/07	31/3/2008 (6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli kerana ia terkemudian)

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

[Sek. 8(4)]

5.4 Pemilik tanah yang gagal memohon PBBT jika sabit kesalahan boleh dihukum denda oleh mahkamah, tidak kurang daripada RM10,000.00 dan tidak lebih daripada RM 100 000.00 dan jika masih lagi gagal

memohon boleh dihukum denda tidak kurang RM100.00 dan tidak lebih RM 1000.00 bagi setiap hari kesalahan.

[Sek. 8(5)]

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

[Sek. 11]

6. PROSES PERMOHONAN PBBT

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

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

6.2 Jangkamasa yang diperlukan untuk proses kerja tersebut adalah 268 hari. Walaubagaimanapun MTN ke 47 telah memutuskan dalam mesyuaratnya pada 19/11/1992 supaya hakmilik strata dikeluarkan dalam tempoh tidak melebihi 12 bulan dari tarikh penerimaan permohonan dengan syarat permohonan adalah lengkap dan mematuhi segala kehendak undang-undang.

7. SYARAT SYARAT KELULUSAN PBBT (SEKSYEN 9 AHS)

7.1 Bagi permohonan yang tidak melibatkan pembangunan berperingkat (phased development), syarat-syarat kelulusan adalah seperti berikut:-

- i. Permohonan hendaklah mematuhi kehendak seksyen 10 mengenai bayaran pelan lokasi, pelan tingkat dan sebagainya serta mematuhi kehendak JUPEM mengenai pelan tingkat dan pelan lokasi seperti terkandung dalam Pekeliling KPUP 3/2006;

-
- ii. memperolehi perakuan-perakuan daripada pihak berikut:-
- (a) Juruukur Tanah – tanah didalam sempadan lot
 - (b) Arkitek Berdaftar atau Jurutera Profesional Berdaftar-bangunan dibina mengikut pelan yang diluluskan jika kebenaran merancang diperlukan atau jika pelan telah hilang dan dilukis semula;
- iii. PBBT tidak melanggar mana-mana sekatan kepentingan.
- iv. Tidak bertentangan dengan mana-mana peruntukan undang-undang bertulis;
- v. Tiada tunggakan hasil tanah
- vi. Pembahagian unit syer adalah adil dan saksama.
- vii. Tidak tertakluk kepada gadaian atau lien.
- viii. Ada keizinan bertulis daripada orang yang berhak keatas pajakan terhadap kesemua atau sebahagian tanah,
- ix. Jika tanah dipegang untuk tempoh tertentu, baki tempoh pemegangan hendaklah tidak kurang dari 21 tahun,
- x. Jika terdapat eave, awning atau balkoni yang terunjur keatas rizab jalan, permit penggunaan ruang udara (seksyen 75A KTN) hendaklah dikemukakan. Didalam hal ini, kelonggaran telah diberikan. Setelah kuasa meluluskan permit ruang udara telah diwakilkan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada PTG, maka permohonan boleh dikemukakan secara serentak iaitu permohonan untuk hakmilik strata dan permohonan untuk permit ruang udara. PTG akan menimbangkan kedua-dua permohonan sekali gus. Dari segi bayaran, kadar bayaran telah diseragamkan iaitu RM 10.00 setahun bagi setiap permit. Ini bermakna bahawa bagi permit 21 tahun, bayaran sebanyak RM 210.00 boleh dibuat sekali gus.
- xi. Setiap petak mesti ada akses (tanpa melintasi petak yang lain) dan perhubungan dalaman (tanpa melintasi harta bersama).
- xii. Jika permohonan melibatkan tanah yang masih dipegang dibawah hakmilik sementara, hakmilik tetap bagi tanah tersebut hendaklah didaftarkan terlebih dahulu sebelum permohonan dapat diluluskan,

-
- xiii. Jika permohonan melibatkan bangunan yang belum ada CCC, CCC bagi bangunan tersebut hendaklah diperolehi terlebih dahulu dan dikemukakan kepada Pejabat Tanah.

7.2 Bagi permohonan yang melibatkan **blok sementara**, syarat-syarat tambahan seperti berikut perlu dipatuhi:-

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

8. PENDAFTARAN HAKMILIK STRATA

8.1 Hakmilik strata bagi petak dan petak tanah hanya boleh didaftarkan apabilan : -

- (a) permohonan PBBT dilulus oleh pihak berkuasa melulus,
- (b) semua bayaran telah dijelaskan,
- (c) satu set salinan pelan akui strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan,
- (d) dokumen hakmilik strata diterima daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan, dan

-
- (e) nama dan alamat Perbadanan Pengurusan (PP) diterima daripada pemilik tanah, kecuali bagi skim strata kos rendah nama dan alamat PP dikemuka semasa penubuhan PP.

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

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

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

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

9.0 PERBADANAN PENGURUSAN

9.1 Perbadanan Pengurusan (PP) wujud melalui operasi undang-undang sebaik sahaja hakmilik strata berkaitan pecah bahagi bangunan dan tanah didaftarkan. Dengan kata lain apabila hakmilik strata individu bagi petak dan petak tanah dikeluarkan maka PP dianggap sudah wujud. Perbadanan Pengurusan adalah bertanggungjawab keatas pengurusan bangunan tersebut, petak tanah dan harta bersama (common property). PP adalah dianggotai oleh semua pemilik petak dan pemilik blok sementara. Apabila hakmilik strata didaftarkan, nama pemilik bagi semua petak-petak adalah nama pemaju, oleh itu pada mulanya pemaju akan menjadi ahli tunggal PP berkenaan.

10. PELAKSANAAN PECAHBAHAGI STRATA UNTUK PETAK-PETAK TANAH DAN KAITANNYA DENGAN “GATED COMMUNITY SCHEME” (GACOS)

Pindaan AHS 2007 telah mengiktiraf konsep pemilikan strata ‘landed properties’ melalui pecah bahagi tanah kepada petak-petak tanah. Sesuatu GACOS yang dibangunkan bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata di bawah AHS sewajarnya tertakluk kepada ciri ciri umum pemilikan strata itu sendiri iaitu:

i. Penjualan unit-unit petak tanah berasaskan suatu perjanjian jual beli bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata (seperti Jadual H, Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1989);

ii. Pecah bahagi tanah kepada unit-unit petak tanah adalah tidak melibatkan pecah sempadan tanah bagi tiap-tiap petak tanah yang berkenaan itu. Sebaliknya kesemua petak-petak tanah tersebut terletak di dalam satu lot tanah bermilik yang dipegang di bawah hakmilik tetap (final title);

iii. Bangunan yang dibina di atas tiap-tiap petak tanah hendaklah tidak melebihi 4 tingkat;

iv. Setiap pemilik petak-petak tanah yang berkenaan itu akan berkongsi harta bersama (common property) yang terdapat di dalam lot tanah di mana petak-

petak tanah itu terletak (seperti kolam renang, 'internal service roads', kawasan-kawasan lapang, padang permainan, dewan orang ramai, surau, dan sebagainya);

- v. Pentadbiran skim strata yang dibangunkan berdasarkan petak-petak tanah adalah ditadbir oleh pemilik-pemilik petak tanah itu melalui Perbadanan Pengurusan, sebagaimana diamalkan bagi strata strata yang lain.

11.0 PELAKSANAAN KEWAJIPAN PINDAHMILIK HAKMILIK STRATA

Seksyen 40A Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007 pada umumnya menetapkan bahawa:

- i. Pemilik tanah bertanggungjawab memindah milik hakmilik strata dalam tempoh 12 bulan dan tarikh hakmilik-hakmilik strata itu dikeluarkan, iaitu dari tarikh notis Borang 5F dikeluarkan. (Tempoh 12 bulan yang ditetapkan ini adalah termasuk tempoh 21 hari yang lazimnya ditetapkan di bawah perjanjian jual beli yang ditandatangani di antara pemaju dan pembeli).
- ii. Berikutnya, pembeli hendaklah menyempurnakan pindahmilik tersebut dalam tempoh 12 bulan dari tarikh memorandum pindahmilik dikeluarkan oleh pemilik tanah asal. -
- iii. Tempoh 12 bulan yang ditetapkan ini boleh dilanjutkan kepada suatu tempoh yang difikirkan sesuai oleh Pengarah Tanah dan Galian Negeri.
- iv. Jika salah satu pihak atau kedua-dua pihak berkenaan gagal menyempurnakan pindahmilik ini, maka apabila disabitkan kesalahan, pihak-pihak yang berkenaan itu boleh dikenakan denda tidak kurang RM 1000 dan tidak melebihi RM 10 000 per petak.

Dalam melaksanakan peruntukan baru ni, pemilik tanah dan pembeli diberi masa yang mencukupi untuk mempercepatkan proses pindahmilik hakmilik strata. Peruntukan baru ini juga merupakan ikatan kepada obligasi pemilik tanah ke arah melaksanakan peralihan fungsi dan tugasnya dalam mentadbir dan menyelenggara skim strata kepada pembeli-pembeli melalui Perbadanan Pengurusan. Sekiranya pemilik tanah atau pembeli gagal menyempurnakan pindahmilik ini dalam tempoh yang ditetapkan itu, maka aduan berkaitan dengannya boleh dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan

Galian Negeri untuk tindakan penguatkuasaan undang-undang. Bagaimanapun, peruntukan baru ini tidak memberi apa-apa pengecualian kepada pembeli untuk tidak menjelaskan apa-apa bayaran tertunggak di bawah perjanjian jual beli yang ditandatangani sebelum menyempurnakan dokumen pindahmilik (Borang 14A).

12.0 PERANAN PESURUHJAYA BANGUNAN

Pindaan AHS 2007 menyaksikan peralihan fungsi dan peranan Pengarah Tanah dan Galian Negeri / Pentadbir Tanah kepada Pesuruhjaya Bangunan dalam mengawalselia pentadbiran Perbadanan Pengurusan Skim Strata apabila suratan hakmilik strata didaftarkan.

Peranan Pesuruhjaya Bangunan ini diperjelaskan sedemikian di bawah subseksyen 3(2) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) seperti berikut:

i. *"The Commissioner, subject to any general or special direction of the State Authority, shall have charge of the administration of this Act and Parts VI and VII of the Strata Titles Act 1985 and shall perform such other duties as are imposed and may exercise such powers as are conferred upon him by the Strata Titles Act 1985."*

Dalam melaksanakan pindaan AHS 2007 ini, Pesuruhjaya Bangunan mempunyai 'authority' ke atas beberapa perkara pentadbiran skim strata yang dikendalikan oleh Perbadanan Pengurusan. Antara lain, 'authority' Pesuruhjaya Bangunan ini termasuklah yang berikut:

'mentaksir management fund' [seksyen 41A];

Jika berlaku pertikaian mengenai caruman kumpulan wang pengurusan yang ditetapkan oleh pemilik asal dalam tempoh permulaan', Pesuruhjaya Bangunan boleh:

- * mengkaji semula caruman tersebut dan menetapkan caruman baru; atau,
- * menimbang dan menetapkan caruman baru apabila menerima perakuari daripada ejen pengurus hartanah berdaftar yang dilantik oleh pemilik asal.

ii. Mengeluarkan Arahan-Arahan Pentadbiran (Administrative Orders);

Contoh:

- Melantik seseorang untuk mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan Pertama (FAGM) Perbadanan Pengurusan jika ianya tidak diadakan oleh pemilik asal dalam tempoh satu (1) bulan dan tarikh tamatnya tempoh permulaan; [seksyen.41]
- Melantik seseorang atau badan sebagai ejen pengurus untuk menjalankan fungsi Perbadanan Pengurusan (berikutan Perbadanan Pengurusan sedia ada gagal berfungsi); [seksyen. 50]

Mengarahkan perbadanan pengurusan supaya mengadakan mesyuarat agung luar biasa (EGM)

atas urusan-urusan tertentu.; [Jadual Kedua, perenggan 9 (2)]

iii. Menyelesaikan pertikalan berbangkit (Disputes Mediation)

Contoh:

- Hak-hak pemilik petak seperti *rights of support* (harta bersama), *rights of services* (bekalan air, perparitan, kumbahan, gas, dli) dan sebagainya.; [seksyen 34, seksyen 35]
- Masalah penyelenggaraan;
- Salahlaku praktis dan prosedur Perbadanan Pengurusan;
- Masalah komplot dan berpuak-puak;
- Kepentingan diri mengatasi kepentingan bersama;
- Indifferent attitudes’;

iv. Penguatkuasaan Undang-Undang;

- Kesalahan kegagalan pemilik asal mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan Pertama Perbadanan Pengurusan — Denda tidak kurang dari RM10,000.00 dan tidak melebihi RM 100,0000.00 [seksyen 4 1(2)]
- Pelanggaran peruntukan Akia Hakmilik Strata oleh Perbadanan Pengurusan — [seksyen 55]

-
- Kegagalan pemilik membayar caruman [*seksyen 55A*)]

13.0 PENUBUHAN LEMBAGA HAKMILIK STRATA NEGERI

Keanggotaan:

Terdiri daripada seorang Presiden, beberapa Timbalan Presiden dan 20 ahli panel

Kelayakan Presiden dan Timbalan-Timbalan Presiden:

- subject matter expert' dalam tadbir urus hartanah skim strata, seperti seseorang yang sedang berkhidmat dengan Kerajaan atau Swasta atau Badan-Badan Bukan Kerajaan;
- pesara Kerajaan atau Swasta yang mempunyai pengalaman dan kemahiran dalam pentadbiran tanah;
- public servants within the meaning of the Penal Code' (Act 574);
- a qualified person within the meaning of the Legal Profession Act 1976' (Act 166);
- lain-lain

Kelayakan Ahli Panel:

- public servants within the meaning of the Penal Code (Act 574);

Dalam melaksanakan penubuhan Lembaga ini., Pihak Berkuasa Negeri hendaklahewartakan Kaedah-Kaedah Lembaga Hakmilik Strata di negeri masing-masing sepertimana dikehendaki sedemikian menurut seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985. Ini disusuli dengan tindakan mendapatkan pencalonan ahli-ahli Lembaga berkenaan. Kesemua pencalonan ahli-ahli Lembaga yang telah diperakui oleh Pihak Berkuasa Negeri itu, hendaklah kemudiannya dibawa ke pertimbangan Menteri (iaitu Menteri Sumber Ali dan Alam Sekitar) untuk dilantik sebagai ahli-ahli Lembaga Hakmilik Strata sebagaimana diperuntukkan menurut kuatkuasa seksyen 67A Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007.

Pada umumnya, Lembaga Hakmilik Strata adalah semi-judiciary body' yang mempunyai kuasa untuk mendengar mana-mana kes pertikaian 'point of law' apabila permohonan mengenainya dikemukakan oleh pemilik petak atau perbadanan

pengurusan atau mana-mana orang atau badan yang mempunyai kepentingan ke atas sesuatu petak. Dalam hubungan ini, Lembaga boleh membuat apa-apa perintah yang difikirkan patut, sesuai dan adil dalam menyelesaikan pertikaian tersebut.

14.0 PENAMATAN PBBT (SEKSYEN 57 AHS)

14.1 Pecah bahagi bangunan dan tanah boleh ditamatkan dalam keadaan-keadaan berikut:-

- i. keseluruhan bangunan telah termusnah;
- ii. pemilik-pemilik petak bercadang untuk merobohkan bangunan atau bahagian-bahagian bangunan yang masih ada; atau
- iii. terdapat hanya seorang pemilik bagi kesemua petak-petak.

14.2 Penamatan hendaklah dilakukan hasil dari persetujuan sebulat suara semua pemilik petak atau atas perintah Mahkamah dibawah subseksyen (7) Seksyen 57. PP hendaklah mengemukakan notis pemberitahuan dalam Borang 8 AHS kepada Pendaftar Hakmilik bersama-sama dengan Dokumen Hakmilik Keluaran tanah berkenaan dan juga DHK-DHK petak-petak dan blok sementara.