



20 Januari 2017
20 January 2017
P.U. (A) 22

WARTA KERAJAAN PERSEKUTUAN

*FEDERAL GOVERNMENT
GAZETTE*

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

*STRATA TITLES
(FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017*



DISIARKAN OLEH/
PUBLISHED BY
JABATAN PEGUAM NEGARA/
ATTORNEY GENERAL'S CHAMBERS

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen 81 Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318], sebagaimana yang diubah suai melalui Perintah Wilayah Persekutuan Putrajaya (Ubah Suaian Akta Hakmilik Strata 1985) 2002 [P.U. (A) 503/2002], Menteri membuat kaedah-kaedah yang berikut:

Nama

1. Kaedah-kaedah ini bolehlah dinamakan **Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Putrajaya) 2017**.

Pemakaian

2. Kaedah-Kaedah ini hendaklah terpakai bagi Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Permohonan bagi Sijil Formula Unit Syer

3. (1) Mana-mana pemilik asal hendaklah, sebelum suatu permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah seksyen 8 Akta dibuat, memohon kepada Pengarah bagi mendapatkan Sijil Formula Unit Syer dengan menggunakan Borang A Jadual 1.

- (2) Permohonan di bawah subkaedah (1) hendaklah—

- (a) menggunakan pengiraan formula unit syer sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual 2;
- (b) mematuhi apa-apa syarat sebagaimana yang ditentukan oleh Pengarah; dan
- (c) disertakan fi sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual 3.

(3) Apabila Pengarah meluluskan permohonan di bawah subkaedah (1) dan setelah fi yang ditetapkan dibayar, Pengarah hendaklah mengeluarkan Sijil Formula Unit Syer sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual 4.

(4) Walau apa pun subkaedah (1), Pengarah boleh, atas permohonan, mengecualikan mana-mana pemilik asal daripada kehendak untuk memohon Sijil Formula Unit Syer.

(5) Walau apa pun perenggan (2)(a), jika Pengarah mendapati bahawa formula unit syer yang digunakan adalah tidak saksama bagi sesuatu permohonan untuk pecah bahagi bangunan atau tanah, Pengarah bolehlah menentukan formula unit syer lain yang saksama bagi permohonan itu.

Perubahan Sijil Formula Unit Syer

4. (1) Sekiranya terdapat apa-apa perubahan pada pelan bangunan yang telah diluluskan oleh Perbadanan Putrajaya atau perubahan pada unit syer, atau kedua-duanya, dan Sijil Formula Unit Syer telah dikeluarkan, pemilik asal hendaklah membuat suatu permohonan bagi mendapatkan Sijil Formula Unit Syer yang baharu di bawah kaedah 3 kepada Pengarah untuk kelulusan.

(2) Setiap permohonan di bawah subkaedah (1) hendaklah disertakan fi sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual 3.

(3) Apabila Pengarah meluluskan permohonan di bawah subkaedah (1) dan setelah fi yang ditetapkan dibayar, Pengarah hendaklah mengeluarkan Sijil Formula Unit Syer yang baharu sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual 4.

Deposit bagi permohonan pecah bahagi bangunan yang melibatkan blok sementara

5. (1) Mana-mana pemilik yang membuat permohonan pecah bahagi bangunan yang melibatkan blok sementara di bawah perenggan 10(2)(c) Akta hendaklah membayar deposit sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual 3.

(2) Pengarah boleh mengeluarkan notis kepada pemilik untuk meminta pembayaran deposit dengan menggunakan Borang B Jadual 1.

(3) Pemilik hendaklah menyertakan bayaran deposit bersama dengan surat sebagaimana yang dinyatakan dalam Borang C Jadual 1.

Permohonan mengklasifikasikan bangunan sebagai bangunan kos rendah

6. (1) Mana-mana pemilik yang membuat permohonan mengklasifikasikan suatu bangunan sebagai suatu bangunan kos rendah di bawah seksyen 9B Akta hendaklah memohon kepada Menteri dengan menggunakan Borang D Jadual 1.

(2) Setiap permohonan di bawah subkaedah (1) hendaklah disertakan dengan fi sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual 3.

(3) Apabila Menteri meluluskan permohonan di bawah subkaedah (1), Menteri hendaklah mengeluarkan Sijil Perakuan bagi Bangunan Kos Rendah sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual 5 kepada pemilik bagi tanah diberi hakmilik itu.

Fi

7. (1) Fi yang kena dibayar bagi pelbagai permohonan dan tindakan di bawah Akta dan Kaedah-Kaedah ini hendaklah sebagaimana yang ditetapkan dalam Jadual 3.

(2) Jika fi yang kena dibayar bagi permohonan dan tindakan yang dinyatakan dalam subkaedah (1) telah ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Putrajaya 2002 [*P.U. (A) 76/2002*], tertakluk kepada Kaedah-Kaedah ini, fi yang ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah Tanah Wilayah Persekutuan Putrajaya 2002 itu hendaklah terpakai dan kena dibayar seolah-olah ia ditetapkan di bawah Kaedah-Kaedah ini.

(3) Walau apa pun subkaedah (1) dan (2), tiada fi kena dibayar berkeñaan dengan—

(a) permohonan oleh Perbadanan Putrajaya untuk memecah bahagi bangunan kos rendah; atau

(b) permohonan oleh Perbadanan Putrajaya untuk mengklasifikasikan suatu bangunan yang bertingkat sebagai suatu bangunan kos rendah dan pengeluaran Sijil Perakuan bagi Bangunan Kos Rendah dalam Jadual 5 berkeñaan dengan permohonan itu.

(4) Menteri boleh memberi pengecualian sebahagian atau keseluruhan bayaran fi yang ditetapkan.

Kecualian

8. Mana-mana permohonan yang sedang menunggu kelulusan atau yang telah diluluskan tetapi tiada hakmilik strata dikeluarkan hendaklah pada dan selepas permulaan kuat kuasa Kaedah-Kaedah ini diteruskan atau diselesaikan di bawah dan mengikut peruntukan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Putrajaya) 2003 [*P.U. (A) 5/2003*] seolah-olah Kaedah-Kaedah itu tidak dibatalkan.

Pembatalan

9. Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Putrajaya) 2003 dibatalkan.

JADUAL 1

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

BORANG A
[Subkaedah 3(1)]

PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER

Kepada:

Pengarah Tanah dan Galian

Wilayah Persekutuan Putrajaya

Saya _____

beralamat di _____

Butir-butir tanah:

- i. No. Hakmilik _____
- ii. No. Lot/PT _____
- iii. Bandar/Pekan/Mukim _____
- iv. Keluasan _____

Butir-butir projek/skim:

- i. Nama pemaju _____
- ii. Nama skim _____
- iii. Jenis petak
 - (i) Kediaman: _____/Petak
 - (ii) Kedai: _____/Petak
 - (iii)Pejabat: _____/Petak
 - (iv)Lain-lain: _____/Petak
- iv. Bilangan petak _____
- v. Bilangan agregat unit syer _____

- vi. Juruukur Tanah Berlesen _____
(No. Lesen)
- vii. Arkitek/Jurutera _____
(No. Lesen)

Dokumen/Maklumat yang wajib dilampirkan

- i. Salinan Perintah Pembangunan/Kebenaran Merancang yang telah diluluskan;
- ii. Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan. No. Rujukan_____;
- iii. Surat lantikan Juruukur Tanah Berlesen;
- iv. Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Juruukur Tanah;
- v. Carian rasmi hakmilik tanah (jika berkenaan);
- vi. Formula Unit Syer;
- vii. Dokumen Perkiraan Unit Syer (salinan lembut dalam bentuk *Excel spreadsheet*);
- viii. Jadual Petak yang diperakui oleh Juruukur Tanah Berlesen dan Arkitek/Jurutera (jika berkenaan);
- ix. Resit bayaran premium (jika berkenaan);
- x. Resit cukai tanah tahun semasa (jika berkenaan);
- xi. Borang permohonan pengkelasan bangunan kos rendah (jika berkenaan);
- xii. Gambar tapak (4 penjuru);
- xiii. Sijil Formula Unit Syer asal (jika berkenaan); dan
- xiv. Apa-apa dokumen lain yang dikehendaki oleh Pengarah Tanah dan Galian.

Perakuan Juruukur Tanah Berlesen

Saya mengaku bahawa semua maklumat yang dikemukakan adalah benar.

Tandatangan:

Nama:

Cop Mohor Syarikat/No. Kad Pengenalan:

Tarikh:

Perakuan Pemilik Tanah

Saya mengaku bahawa semua maklumat yang dikemukakan adalah benar.

Tandatangan:

Nama:

Cop Mohor Syarikat/No. Kad Pengenalan:

Tarikh:

Untuk Kegunaan Pejabat Sahaja

A. Kepada Pengarah Tanah dan Galian

Permohonan didapati teratur/tidak teratur

Timbalan Pengarah/Penolong Pengarah

B. Keputusan

Permohonan diperakukan/tidak diperakukan

Bertarikh hari bulan..... 20.....

Pengarah Tanah dan Galian

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

BORANG B
[Subkaedah 5(2)]

NOTIS MEMINTA PEMBAYARAN DEPOSIT MENURUT
PERENGGAN 10(2)(c) AKTA HAKMILIK STRATA 1985

(Rujukan.....)

Pejabat Tanah dan Galian

Wilayah Persekutuan Putrajaya

Tarikh

Kepada:

.....

beralamat di

.....

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN YANG MELIBATKAN BLOK
SEMENTARA ATAS TANAH

NO. HAKMILIK

*BANDAR/PEKAN/MUKIM.....

NO. LOT

Menurut perenggan 10(2)(c) Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*], tuan adalah dikehendaki membayar deposit berkenaan dengan setiap blok sementara dan mengemukakan suatu pernyataan bertulis yang bermaksud bahawa tuan bersetuju deposit itu dilucuthakkan kepada Kerajaan sekiranya blok sementara itu tidak siap atau, jika telah siap, tidak diperakui layak diduduki atau digunakan selewat-lewatnya pada tarikh yang ditetapkan atau suatu tarikh yang terkemudian yang dibenarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

2. Pengarah Tanah dan Galian telah menentukan amaun deposit seperti yang berikut :

(a) berkenaan dengan blok sementara P1	RM _____
(b) berkenaan dengan blok sementara P2	RM _____
(c) berkenaan dengan blok sementara P3	RM _____
(d) dsb.	RM _____
Jumlah	RM _____

3. Pembayaran amaun yang tersebut di atas hendaklah dibuat di pejabat ini dan hendaklah disertakan dengan surat seperti dalam borang yang dilampirkan, yang memasukkan pernyataan yang dikehendaki oleh perenggan 10(2)(c) Akta.

4. Sila ambil perhatian bahawa sekiranya kehendak yang tersebut di atas tidak dipatuhi pada atau sebelum permohonan tuan akan disyorkan supaya ditolak.

 Pengarah Tanah dan Galian

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

BORANG C
[Subkaedah 5(3)]

SURAT MENGEMUKAKAN BAYARAN DEPOSIT DAN MEMBERI PERNYATAAN YANG
DIKEHENDAKI OLEH PERENGGAN 10(2)(c) AKTA HAKMILIK STRATA 1985

.....
(Nama pemilik tanah)

.....
(Alamat pemilik tanah)

Tarikh:

Kepada:

Pengarah Tanah dan Galian

Wilayah Persekutuan Putrajaya

Tuan,

PERMOHONAN UNTUK MEMECAH BAHAGI BANGUNAN YANG MELIBATKAN
BLOK-BLOK SEMENTARA ATAS TANAH

NO. HAKMILIK

*BANDAR/PEKAN/MUKIM.....

NO. LOT

Menurut surat tuan ruj. bertarikh mengenai perkara yang
tersebut di atas, *saya/kami, yang bertandatangan di bawah ini, No. K/P/
*suatu syarikat yang diperbadankan di, nombor pendaftaran
*syarikat/perniagaan (jika berkenaan)..... bersama-sama ini mengemukakan

bayaran deposit sebanyak RM..... berkeenaan dengan blok/blok-blok sementara.....

.....

(*masukkan nombor setiap blok sementara*)

atas tanah Hakmilik No.

Lot No.

2. *Saya/ Kami dengan ini bersetuju bahawa deposit di atas dilucuthakkan kepada Kerajaan sekiranya blok/blok-blok sementara itu tidak siap atau, jika telah siap, tidak diperakui layak diduduki atau digunakan selewat-lewatnya tarikh/tarikh-tarikh yang diberikan di bawah :

<i>Blok Sementara</i>	<i>Tarikh</i>
P1
P2
P3
dsb.

atau selewat-lewatnya suatu tarikh yang terkemudian sebagaimana yang dibenarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian.

Yang benar,

.....

Tandatangan Pemohon

*Potong sebagaimana yang bersesuaian.

Sekiranya pemohon adalah suatu syarikat, surat ini hendaklah ditandatangani oleh dua orang daripada Lembaga Pengarah yang diberi kuasa dengan sewajarnya dan dimeteraikan dengan meterai syarikat.

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

BORANG D
[Subkaedah 6(1)]

PERMOHONAN BAGI SUATU BANGUNAN DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI
BANGUNAN KOS RENDAH

Kepada:

Pengarah Tanah dan Galian

Wilayah Persekutuan Putrajaya

*Saya/Kami
pemilik/pemilik-pemilik tanah beri milik yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini,
beralamat di
.....
dengan ini memohon supaya bangunan yang dibina di atas tanah yang diperihalkan
dalam Jadual di bawah, diklasifikasikan sebagai suatu bangunan kos rendah dan suatu
perakuan dikeluarkan kepada *saya/kami.

2. *Saya/Kami dengan ini mengemukakan—

- (a) fi sebanyak RM
- (b) butir-butir lanjut mengenai bangunan yang dibina di atas tanah yang
sebagaimana yang dinyatakan dalam Lampiran “1”; dan
- (c) sesalinan pelan bangunan yang diluluskan.

.....
Tandatangan Pemohon

JADUAL

*Bandar/Pekan/Mukim	Jenis dan No. Hakmilik	No. Lot

*Potong sebagaimana yang bersesuaian

Lampiran 1

**BUTIR-BUTIR LANJUT MENGENAI BANGUNAN/BANGUNAN-BANGUNAN YANG UNTUK
DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI BANGUNAN/BANGUNAN-BANGUNAN
KOS RENDAH**

1. Lokasi bangunan/bangunan-bangunan :
2. Bilangan bangunan/bangunan-bangunan :
3. Jenis pembinaan :
4. Kos bangunan/bangunan-bangunan :
5. Bilangan tingkat :
6. Bilangan petak :
7. Bilangan bilik dalam setiap petak :
8. Harga jualan petak :
9. Syarat lain dalam penjualan petak :
10. Tarikh bangunan disiapkan :
11. Maklumat lain yang berkaitan :
(cth. kemudahan yang disediakan dsb.)

*Potong sebagaimana yang bersesuaian

JADUAL 2

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

[Perenggan 3(2)(a)]

FORMULA UNIT SYER

Unit syer bagi petak adalah keluasan petak didarabkan dengan faktor pemberat bagi jenis petak dan faktor pemberat bagi keseluruhan petak lantai. Sekiranya terdapat mana-mana petak aksesori, keluasan petak aksesori didarabkan dengan faktor pemberat bagi petak aksesori itu.

Sekiranya terdapat lebih daripada satu petak aksesori, pengiraan formula hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan. Kedua-dua nilai bagi petak dan petak aksesori hendaklah ditambahkan bagi mendapatkan jumlah unit syer.

Formula pengiraan adalah seperti yang berikut:

$$\text{Unit syer bagi petak} = (A \times F_1 \times F_2) + (B \times F_3)$$

$$\text{Unit syer bagi petak tanah} = (A \times 0.8) + (B \times F_3)$$

iaitu,

- (a) A adalah keluasan petak;
- (b) B adalah keluasan petak aksesori;
- (c) F_1 adalah pemberat bagi jenis petak seperti yang dinyatakan dalam Jadual A;
- (d) F_2 adalah pemberat bagi keseluruhan petak lantai seperti yang dinyatakan dalam Jadual B; dan
- (e) F_3 adalah pemberat bagi petak aksesori seperti yang dinyatakan dalam Jadual C.

Jadual A- Jenis Petak

Bil.	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 petak lantai)	0.75	0.65	0.85	0.75
7.	Rumah kedai, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat (dua tingkat dan lebih) (a) aras atas (b) aras bawah	1.00 0.85	0.85 0.85	1.30 1.15	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 ruang lantai yang 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 ruang lantai yang 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 daripada 1,000 meter persegi	1	Tidak berkaitan

Jadual C - Petak Aksesori

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

Nota:

- i. keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi.
- ii. Jadual A dibezakan dengan kemudahan lif atau eskalator untuk kegunaan bersama dengan kemudahan penyaman udara berpusat yang penyaman udara berpusat itu adalah harta bersama.
- iii. Jadual B tidak terpakai bagi jenis petak rumah kedai, 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 dibundarkan kepada nombor bulat yang terdekat (contoh: $109.4 = 109$, $146.8 = 147$, $82.5 = 83$).

3.	Permohonan kepada Menteri untuk mengklasifikasikan mana-mana jenis bangunan sebagai bangunan kos rendah	Seksyen 9B	Borang A Jadual II Kaedah- Kaedah ini	300.00 bagi setiap permohonan
4.	Permohonan Sijil Formula Unit Syer	Seksyen 10	Borang B Jadual II Kaedah- Kaedah ini	300.00 bagi setiap permohonan
5.	Permohonan pindaan Sijil Formula Unit Syer	Perenggan 81(1)(e)	-	500.00 bagi setiap permohonan
6.	Deposit permohonan blok sementara	Subseksyen 10(2)	Borang C Jadual II Kaedah- Kaedah ini	500.00 bagi setiap petak/ 1,000.00 bagi setiap petak tanah tertakluk kepada bayaran minimum sebanyak 50,000.00
7.	Pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata	Seksyen 16	Borang 4 dan 4A Akta	50.00 bagi setiap hakmilik strata
8.	Permohonan perakuan penubuhan perbadanan pengurusan	Seksyen 17	Borang 9 Akta	100.00 bagi setiap permohonan
9.	Permohonan perakuan perbadanan pengurusan subsidiari	Seksyen 17A	Borang 9 Akta	100.00 bagi setiap permohonan
10.	Permohonan bagi pengeluaran hakmilik strata yang berasingan berkenaan dengan hakmilik strata sementara (a) bangunan kos rendah	Seksyen 20B	Borang 5 Akta	10.00 bagi setiap petak, tertakluk kepada bayaran minimum

	<i>(b)</i> selain bangunan kos rendah			sebanyak 300.00 30.00 bagi setiap petak/blok sementara, tertakluk kepada bayaran minimum sebanyak 500.00
11.	Permohonan untuk memecah petak	Seksyen 28	Borang 6 Akta	500.00 bagi setiap permohonan
12.	Permohonan untuk menyatukan petak	Seksyen 28	Borang 7 Akta	500.00 bagi setiap permohonan
13.	Pemberitahuan cadangan penamatan pecah bahagi bangunan yang dipecah bahagi	Seksyen 57	Borang 8 Akta	30.00 bagi setiap permohonan
14.	Permohonan bagi penggantian sijil <i>(a)</i> formula unit syer <i>(b)</i> perbadanan pengurusan <i>(c)</i> perbadanan pengurusan subsidiari	Perenggan 81(1)(e)	-	300.00 bagi setiap sijil
15.	Apa-apa permohonan lain	Perenggan 81(1)(a)	-	100.00 bagi setiap permohonan

JADUAL 4

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

[Subkaedah 3(3)]



SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS)

Diperakui bahawa permohonan yang dinyatakan di bawah ini berserta dengan butir-butir pemohon telah memenuhi kehendak perenggan 10(1)(h) Akta dan Kaedah-Kaedah ini.

Nama Pemohon : _____
 Nama Pemilik Tanah : _____
 Nama Skim : _____
 No. Hakmilik dan No. Lot : _____
 *Bandar/Pekan/Mukim : _____
 No. Rujukan Pelan Bangunan : _____
 Formula Unit Syer : _____

(Cop Mohor)

Pengarah Tanah dan Galian

Tarikh Kelulusan :

No. Siri :

No. Ruj. Fail :

**Sijil ini merupakan keluaran ke-___ untuk menggantikan kelulusan sebelumnya iaitu bagi Pelan Bangunan No. Rujukan: _____

*Potong sebagaimana yang bersesuaian

**Potong jika tidak berkenaan

Contoh Asas Kiraan Unit Syer:

Bil.	Jenis	Bilangan Petak	Kiraan Unit Syer
1.	Kediaman	100	(a) Keluasan lantai petak x Faktor 1 (b) (Luas petak) x (0.85) x (1) + (Luas petak aksesori) x (0.25)
2.	Komersial	100	(Luas petak) x (0.85) x (1) + (Luas petak aksesori) x (0.25)

JADUAL 5

AKTA HAKMILIK STRATA 1985

KAEDAH-KAEDAH HAKMILIK STRATA
(WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA) 2017

[Subkaedah 6(3)]



SIJIL PERAKUAN BAGI BANGUNAN/BANGUNAN-BANGUNAN KOS RENDAH

Dengan ini diperakui bahawa bangunan/bangunan-bangunan yang dibina di atas tanah yang diperihalkan dalam jadual di bawah ini telah diklasifikasikan sebagai bangunan/bangunan-bangunan kos rendah oleh Menteri.

.....
*Pengarah Tanah dan Galian Negeri/
 Pentadbir Tanah*

JADUAL

*Bandar/Pekan/Mukim	Jenis dan No. Hakmilik	No. Lot

*Potong sebagaimana yang bersesuaian

Dibuat 21 Disember 2016

[JPM. (S)100-1/7/4(8); PN(PU2)433/IV]

DATO' SRI MOHD. NAJIB BIN TUN HAJI ABDUL RAZAK
Perdana Menteri

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES
(FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

IN exercise of the powers conferred by section 81 of the Strata Titles Act 1985 [Act 318], as modified by the Federal Territory of Putrajaya (Modification of Strata Titles Act 1985) Order 2002 [P.U. (A) 503/2002], the Minister makes the following rules:

Citation

1. These rules may be cited as the **Strata Titles (Federal Territory of Putrajaya) Rules 2017**.

Application

2. These Rules shall apply to the Federal Territory of Putrajaya.

Application for Certificate of Share Unit Formula

3. (1) Any original proprietor shall, before an application for the subdivision of building or land under section 8 of the Act is made, apply to the Director for the Certificate of Share Unit Formula by using Form A of Schedule 1.

(2) The application under subrule (1) shall—

(a) apply the calculation for the share unit formula as specified in Schedule 2;

(b) comply with any conditions as may be determined by the Director;
and

(c) be accompanied with the fee prescribed in Schedule 3.

- (3) Where the Director approves the application under subrule (1) and after the prescribed fee is paid, the Director shall issue the Certificate of Share Unit Formula as specified in Schedule 4.

(4) Notwithstanding subrule (1), the Director may, on application, exempt any original proprietor from the requirement to apply for the Certificate of Share Unit Formula.

(5) Notwithstanding paragraph (2)(a), where the Director found that the share unit formula use is inequitable for an application for the subdivision of building or land, the Director may determine other share unit formula which is equitable for that application.

Changes in Certificate of Share Unit Formula

4. (1) If there are any changes to the building plan that has been approved by Perbadanan Putrajaya or there are changes to the share unit, or to both, and the Certificate of Share Unit Formula has been issued, the original proprietor shall make an application for a new Certificate of Share Unit Formula under rule 3 to the Director for approval.

(2) Each application under subrule (1) shall be accompanied with the fee as prescribed in Schedule 3.

(3) Where the Director approves the application under subrule (1) and after the prescribed fee is paid, the Director shall issue a new Certificate of Share Unit Formula as specified in Schedule 4.

Deposit for an application for the subdivision of building involving provisional block

5. (1) Any proprietor applying for the subdivision of building involving provisional block under paragraph 10(2)(c) of the Act shall pay the deposit as prescribed in Schedule 3.

(2) The Director may issue a notice to the proprietor to demand for the payment of deposit by using Form B of Schedule 1.

(3) The proprietor shall accompany the payment of deposit together with the letter as specified in Form C of Schedule 1.

Application to classify a building as low-cost building

6. (1) Any proprietor applying to classify a building as a low-cost building under section 9B of the Act shall apply to the Minister by using Form D of Schedule 1.

(2) Each application under subrule (1) shall be accompanied with the fee as prescribed in Schedule 3.

(3) Where the Minister approves an application under subrule (1), the Minister shall issue the Certificate for Low-Cost Building as specified in Schedule 5 to the proprietor of the alienated land.

Fees

7. (1) The fees payable for various application and action under the Act and these Rules shall be as prescribed in Schedule 3.

(2) If the fees payable for the application and action specified in subrule (1) has been prescribed under the Federal Territory of Putrajaya Land Rules 2002 [*P.U. (A) 76/2002*], subject to these Rules, the fees prescribed under the Federal Territory of Putrajaya Land Rules 2002 shall be applicable and payable as if they are prescribed under these Rules.

(3) Notwithstanding subrules (1) and (2), no fees shall be payable in respect of—

(a) an application by Perbadanan Putrajaya to subdivide a low-cost building; or

(b) an application by Perbadanan Putrajaya to classify a multi-storey building as a low-cost building and the issuance of the Certificate for Low-Cost Building in Schedule 5 in respect of such application.

(4) The Minister may grant partial or total exemption from the payment of the prescribed fees.

Savings

8. Any application pending approval or had been approved but the strata title had not been issued shall on and after the commencement of these Rules be continued or concluded under and in accordance with the provisions of the Strata Titles (Federal Territory of Putrajaya) Rules 2003 [*P.U. (A) 5/2003*] as if that Rules is not revoked.

Revocation

9. Strata Titles (Federal Territory of Putrajaya) Rules 2003 is revoked.

SCHEDULE 1

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

FORM A
[Subrule 3(1)]

APPLICATION FOR CERTIFICATE OF SHARE UNIT FORMULA

To:

The Director of Lands and Mines
Federal Territory of Putrajaya

I _____
of _____

Particulars of land:

- i. Title No. _____
- ii. Lot/PT No. _____
- iii. Town/Village/Mukim _____
- iv. Area _____

Particulars of project/scheme:

- i. Name of developer _____
- ii. Name of scheme _____
- iii. Types of parcel
 - (i) Dwelling: _____/Parcel
 - (ii) Shop lots: _____/Parcel
 - (iii) Office: _____/Parcel
 - (iv) Others: _____/Parcel
- iv. Number of parcel _____
- v. Number of aggregate share units _____
- vi. Name of Licensed Land Surveyor _____
(Licence No.)
- vii. Name of Architect/Engineer _____
(Licence No.)

Documents/Information which is compulsory to be submitted

- i. A copy of approved Development Order/Planning Permission;
- ii. A copy of approved Building Plan. Reference No. _____;
- iii. Letter of appointment of the Licensed Land Surveyor;
- iv. Receipt of payment of strata survey deposited with the Land Surveyors Board;
- v. Official search of the land title (if applicable);
- vi. Share Units Formula;
- vii. Document on the Calculation of Share Units (softcopy in *Excel spreadsheet*);
- viii. Schedule of Parcels certified by the Licensed Land Surveyor and Architect/Engineer (if applicable);
- ix. Receipt for payment of premium (if applicable);
- x. Receipt for payment of current year's rent (if applicable);
- xi. Application form for classification as low-cost building (if applicable);
- xii. Site images (4 corners);
- xiii. Original Certificate of Share Unit Formula (if applicable); and
- xiv. Any other documents required by the Director of Lands and Mines.

Verification by the Licensed Land Surveyor

I hereby declare that all the information submitted herewith is true.

Signature:

Name:

Common Seal/Identity Card number:

Date:

Verification by the Original Proprietor

I hereby declare that all the information submitted herewith is true.

Signature:

Name:

Common Seal / Identity Card number:

Date:

For Office Use Only

A. To the Director of Lands and Mines

The application is in order/not in order

Deputy Director/Assistant Director

B. Decision

The application is certified/not certified

Dated this.....day of20.....

Director of Lands and Mines

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

FORM B
[Subrule 5(2)]

NOTICE TO DEMAND FOR PAYMENT OF DEPOSIT PURSUANT TO PARAGRAPH 10(2)(c)
OF THE STRATA TITLES ACT 1985

(Reference.....)

The Lands and Mines Office
Federal Territory of Putrajaya
Date

To:

.....
of
.....

APPLICATION FOR SUBDIVISION OF BUILDING INVOLVING PROVISIONAL BLOCKS ON
LAND

TITLE NO.

*TOWN/VILLAGE/MUKIM

LOT NO.

Pursuant to paragraph 10(2)(c) of the Strata Titles Act 1985 [Act 318], you are required to pay a deposit in respect of each provisional block and to submit a written statement to the effect that you agree for the deposit to be forfeited to the Government in the event the provisional block is not completed or, if completed, is not been certified to be fit for occupation or use not later than the specified date or by such later date as the Director of Lands and Mines may allow.

2. The Director of Lands and Mines has determined the amount of deposit as follows:

<i>(a)</i> in respect of provisional block P1	RM	_____
<i>(b)</i> in respect of provisional block P2	RM	_____
<i>(c)</i> in respect of provisional block P3	RM	_____
<i>(d)</i> etc.	RM	_____
Total	RM	_____

3. Payment of the above amount shall be made at this office and shall be accompanied with a letter in the form as attached, which incorporates the statement required by paragraph 10(2)(c) of the Act.

4. Take notice that if the above requirements are not complied with on or before..... your application will be recommended to be rejected.

.....
Director of Lands and Mines

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

FORM C
[Subrule 5(3)]

LETTER SUBMITTING PAYMENT OF DEPOSIT AND GIVING STATEMENT
REQUIRED BY PARAGRAPH 10(2)(c) OF THE STRATA TITLES ACT 1985

.....

(Name of original proprietor)

.....

.....

(Address of original proprietor)

Date:

To:

The Director of Lands and Mines
Federal Territory of Putrajaya

Sir,

APPLICATION FOR SUBDIVISION OF BUILDING INVOLVING PROVISIONAL BLOCKS
ON LAND

TITLE NO.

*TOWN/VILLAGE/MUKIM

LOT NO.

With reference to your letter ref. dated
regarding the above matter, *I/we, the undersigned, I/C No.
*a company incorporated in, registration number of

*company/business (if applicable) submit herewith the payment of a deposit amounting to RM..... in respect of the provisional block(s).....

(insert the number of each provisional block)

on the land Title No.

Lot No.

2. *I/We hereby agree that the above deposit be forfeited to the Government in the event that the provisional block(s) is/are not completed or, if completed, has not been certified to be fit for occupation or use by the date(s) stipulated below:

<i>Temporary Blocks</i>	<i>Date</i>
P1
P2
P3
<i>etc.</i>

or by such later date as the Director of Lands and Mines may allow.

Yours faithfully,

.....

Signature of Applicant

*Delete where appropriate.

If the applicant is a company, this letter is to be signed by two duly authorized persons from the Board of Directors and sealed with the seal of the company.

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

FORM D
[Subrule 6(1)]

APPLICATION FOR A BUILDING TO BE CLASSIFIED AS
LOW-COST BUILDING

To:

The Director of Lands and Mines
Federal Territory of Putrajaya

*I/We
proprietor(s) of the alienated land described in the Schedule below, of
.....
hereby apply for the building constructed on the land as described in the Schedule
below, to be classified as a low-cost building and a certificate to be issued to *me /us.

2. *I/We hereby submit—

- (a) fee amounting to RM
- (b) further particulars on the building constructed on the land as specified in Annexure “1”; and
- (c) a copy of the approved building plan.

.....
Signature of the Applicant

SCHEDULE

*Town/Village /Mukim	Type and Title No.	Lot No.

* Delete where appropriate

Annexure 1

FURTHER PARTICULARS CONCERNING BUILDING(S)
TO BE CLASSIFIED AS LOW-COST BUILDING(S)

1. Location of the building(s) :
2. Number of building(s) :
3. Type of construction :
4. Cost of the building(s) :
5. Number of storeys :
6. Number of parcels :
7. Number of rooms in each parcel :
8. Selling price of the parcel :
9. Other conditions for the sale of parcels :
10. Date of completion of building :
11. Other relevant information
(*e.g* the amenities provided *etc.*) :

*Delete where appropriate

SCHEDULE 2

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

[Paragraph 3(2)(a)]

SHARE UNIT FORMULA

The share units of a parcel are the area of that parcel multiplied by the weightage factor for that type of parcel and the weightage factor for the entire floor parcel. If there is any accessory parcel, the area of the accessory parcel is multiplied by a weightage factor for that accessory parcel.

If there is more than one accessory parcels, the formula for calculation shall be applicable to each accessory parcel and it shall then be added accordingly. Both the value of the parcel and the accessory parcel shall be added to determine the total share units.

The calculation formula is as follows:

$$\text{Share units of parcel} = (A \times F_1 \times F_2) + (B \times F_3)$$

$$\text{Share units of land parcel} = (A \times 0.8) + (B \times F_3)$$

where,

- (a) A is the area of the parcel;
- (b) B is the area of the accessory parcel;
- (c) F₁ is the weightage for the type of parcel as specified in Schedule A;
- (d) F₂ is the weightage for the overall floor parcel as specified in Schedule B; and
- (e) F₃ is the weightage for the accessory parcel as specified in Schedule C.

Schedule A – Type of Parcel

No.	Type of Parcel	Without air conditioning centralized to the common property		With air conditioning centralized to the common property	
		Public elevator/escalator provided	No Public elevator/escalator provided	Public elevator/escalator provided	No Public elevator/escalator provided
1.	Apartment/ Small Office Home Office (SOHO)	1.00	0.85	1.30	1.15
2.	Office complex/ Institution (College)	1.00	0.85	1.30	1.15
3.	Retail complex	2.00	1.70	3.20	2.90
4.	Hotel complex/ Medical centre complex	2.20	1.90	2.80	2.45
5.	Industrial complex	1.00	0.85	1.45	1.30
6.	Car park (overall floor parcel)	0.75	0.65	0.85	0.75
7.	Shop-houses, shop-apartments, shop-offices (two storeys and more) (a) upper floor (b) ground floor	1.00 0.85	0.85 0.85	1.30 1.15	1.15 1.15
8.	Land Parcel	0.80	0.80	0.80	0.80

Schedule B – Overall Floor Parcel

No.	Parcel	F2	Basis
1.	Overall floor parcel excluding area for vertical transportation core (elevators or escalators) or floor area which has a breadth of 1,000 - 3,000 square metres	0.85	For the overall floor excluding the vertical transportation core
2.	Whole floor parcel including area for vertical transportation core (elevators or escalators) or floor parcel which has a breadth of 3,000 square metres and above	0.80	For the overall floor including the vertical transportation core
3.	Not overall floor parcel which has a breadth less than 1,000 square metres	1	Not applicable

Schedule C – Accessory Parcel

No.	Accessory Parcel	F3	Basis
1.	Outside building	0.25	To reflect a non-habitable open or enclosed area outside the building
2.	Within building	0.50	To reflect a non-habitable open or enclosed area within the building

Notes:

- i. areas are specified in square metres.
- ii. Schedule A is distinguished by the provision of an elevator or escalator for the common use with centralised air-conditioning which is a common property.
- iii. Schedule B shall not apply to shop-houses, shop-apartments, shop-offices and duplexes (each parcel consists of two floors).
- iv. share units shall be described as a whole numbers and any fractions or decimals shall be rounded to the nearest whole numbers (for example: 109.4 = 109, 146.8 = 147, 82.5 = 83).

SCHEDULE 3

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

[Rule 7]

FEES

No.	Particulars	Provisions in the Act	Forms in the Act/ other written laws	RM
1.	Application to review Strata Roll (Search under the National Land Code) <i>(a)</i> low-cost building <i>(b)</i> other than low-cost building	Section 5	Section 384 National Land Code	150.00 per day 150.00 for every 2 hours
2.	Application for subdivision of building, land and building or land <i>(a)</i> low-cost building <i>(b)</i> other than low-cost building	Section 9	Form 1 of the Act	10.00 for each parcel, subject to a minimum payment of 300.00 30.00 for each parcel/ provisional block, subject to a minimum payment of 500.00
3.	Application to the Minister to classify any type of building as a low-cost building	Section 9B	Form A of Schedule II of these Rules	300.00 for each application
4.	Application for Certificate of Share Unit Formula	Section 10	Form B of Schedule II of these Rules	300.00 for each application
5.	Application for the amendment of Certificate of Share Unit Formula	Paragraph 81(1)(e)	-	500.00 for each application

15.	Any other applications	Paragraph 81(1)(a)	-	100.00 for each application
-----	------------------------	--------------------	---	-----------------------------

SCHEDULE 4

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

[Subrule 3(3)]



CERTIFICATE OF SHARE UNIT FORMULA (SiFUS)

It is hereby certified that the application as specified below together with the particulars of the applicant has fulfilled the requirements of paragraph 10(1)(h) of the Act and these Rules.

Name of Applicant : _____
Name of Land Owner : _____
Name of Scheme : _____
Title No. and Lot No. : _____
*Town/Village/Mukim : _____
Building Plan Reference No. : _____
Share Unit Formula : _____

(Common Seal)

Director of Lands and Mines

Date of Approval : _____
Serial No. : _____
File Ref. No. : _____

*****This Certificate is the ___ issuance of certificate to replace the previous approval for Building Plan Reference No.: _____***

****Delete where appropriate***

*****Delete where not applicable***

The example of Share Unit Calculation:

No.	Type	Number of Parcel	Share Units Formula
1.	Residential	100	<i>(a)</i> Area of parcel x Factor 1 <i>(b)</i> (Area) x (0.85) x (1) + (Area of accessory parcel) x (0.25)
2.	Commercial	100	(Area) x (0.85) x (1) + (Area of accessory parcel) x (0.25)

SCHEDULE 5

STRATA TITLES ACT 1985

STRATA TITLES (FEDERAL TERRITORY OF PUTRAJAYA) RULES 2017

[Subrule 6(3)]



CERTIFICATE FOR LOW-COST BUILDING(S)

It is hereby certified that the building(s) constructed on the land as described in the schedule below *has/have been classified as a low-cost building(s) by the Minister.

.....

State Director of Lands and Mines/

Land Administrator

SCHEDULE

*Town /City/Mukim	Type and Title No.	Lot No.

*Delete as appropriate

Made 21 December 2016

[JPM. (S)100-1/7/4(8); PN(PU2)433/IV]

DATO' SRI MOHD. NAJIB BIN TUN HAJI ABDUL RAZAK
Prime Minister