

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN  
WILAYAH PERSEKUTUAN  
BIL. 1/2019**

---

**PELAKSANAAN PENYERAGAMAN SYARAT NYATA TANAH DAN  
PERINTAH PEMBANGUNAN (DO) BAGI PEMBANGUNAN BERSTRATA DI  
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

---

**1. TUJUAN**

- 1.1 Pekeliling ini dikeluarkan bagi tujuan pemakluman keputusan Pengarah Tanah dan Galian berkenaan pelaksanaan penyeragaman syarat nyata tanah dan perintah pembangunan bagi pembangunan berstrata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

**2. LATAR BELAKANG**

- 2.1 Permohonan tukar syarat atau serahbalik dan berimilik semula untuk pembangunan tanah yang dipohon di Bahagian Pembangunan, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PPTGWPKL) adalah berdasarkan kelulusan dan syarat-syarat dinyatakan dalam Perintah Pembangunan (DO) yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (DBKL).
- 2.2 Setelah kelulusan tukar syarat diperolehi dan didaftarkan dalam hakmilik tanah, pemilik tanah/pemaju akan membuat permohonan

Sijil Permohonan Formula Unit Syer (SiFUS) di Bahagian Hakmilik Strata, PTGWPKL berdasarkan syarat nyata tanah yang telah diluluskan dan cadangan pembangunan.

- 2.3 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [A1450], telah mula berkuatkuasa di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada 01 Jun 2015 dan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2015 telah mula berkuat kuasa pada 18 Jun 2015.
- 2.4 Elemen permohonan SiFUS telah mula diperkenalkan dalam Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2015. Permohonan SiFUS ini mewajibkan pemilik tanah/pemaju menentukan formula unit syer dan syarat nyata tanah secara spesifik sebelum pemfailan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan untuk penjualan sesuatu unit dalam skim pemajuan.
- 2.5 Manakala Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [A1518], pula telah mula berkuat kuasa di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada 01 Januari 2017. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 telah mewujudkan peruntukkan baru iaitu Bahagian IVA Kutipan Cukai, yang mana ianya merujuk kepada cukai bagi petak atau blok sementara yang perlu dikutip dari setiap pemilik petak/unit strata berdasarkan kadar cukai mengikut syarat kegunaan petak/unit dalam hakmilik skim strata tersebut.

### **3. PELAKSANAAN**

- 3.1 Pengarah Tanah dan Galian bersetuju supaya pelaksanaan penyeragaman syarat nyata tanah dan Perintah Pembangunan (DO) bagi pembangunan berstrata dikuatkuasakan selaras dengan

Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2015 dan kuatkuasa Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [A1518] sebagai persediaan ke arah pelaksanaan cukai petak kelak.

3.2 Pelaksanaan penyeragaman syarat nyata tanah dan Perintah Pembangunan (DO) bagi pembangunan berstrata adalah sebagaimana yang ditunjukkan dalam Jadual yang dlampirkan:-

- i. Kegunaan Kediaman - **LAMPIRAN A**
- ii. Kegunaan Perdagangan - **LAMPIRAN B**
- iii. Kegunaan Perusahaan/  
Industri - **LAMPIRAN C**

3.3 Mana-mana permohonan SiFUS atau permohonan pecah bahagi bangunan yang tidak mematuhi syarat-syarat di atas walaupun telah memperolehi kelulusan Perintah Pembangunan (DO) dari Pihak Berkuasa Tempatan (DBKL) akan **ditolak**.

#### **4. PEMAKAIAN**

4.1 Pekeliling ini terpakai bagi semua urusan melibatkan **Perintah Pembangunan (DO) bermula 01 Mac 2019**, terutamanya bagi permohonan SiFUS dan permohonan pecah bahagi bangunan.

4.2 Pemilik tanah/pemaju yang telah memperolehi kelulusan Perintah Pembangunan (DO) sebelum tarikh tersebut hendaklah membuat permohonan tukar syarat atau pelarasan syarat nyata tanah sekiranya tidak selaras dengan Perintah Pembangunan yang telah dikeluarkan.

4.3 Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan bersama Pihak Berkuasa Tempatan (DBKL).

## 5. TARIKH KUATKUASA

5.1 Pekeliling ini berkuatkuasa mulai 01 Mac 2019.



( **SHAREZ IZUAN BIN MD ZAIDI** )

Pengarah Tanah dan Galian

Wilayah Persekutuan

No. Fail : PTG/WP.20-100-1/1 ( **7** )

Tarikh : **20** Februari 2019

**PENYELARASAN PERINTAH PEMBANGUNAN DAN SYARAT NYATA TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA
	KEDIAMAN (LANDED)	Rumah Teres / Rumah Link / Zero End Lot	Rumah Teres
		Rumah Berkembar / Rumah Cluster	Rumah Berkembar
		Rumah Banglo / Rumah Sesebuah	Rumah Sesebuah
		Villa	Villa
BANGUNAN	KEDIAMAN (PETAK STRATA)	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan kediaman	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan kediaman
		Rumah Pangsa Kos Rendah	Pangsapuri Kos Rendah
		Pangsapuri Kos Rendah	Pangsapuri Kos Rendah
		Perumahan Awam Kos Rendah	Pangsapuri Kos Rendah
		Pangsapuri	Pangsapuri
		Pangsapuri Kos Sederhana	Pangsapuri
		Pangsapuri Kos Mewah	Pangsapuri
		Pangsapuri Kos Tinggi	Pangsapuri
		Apartment	Pangsapuri
		Kondominium	Pangsapuri
Bangunan Berbilang Tingkat	Pangsapuri		
Council Home	Pangsapuri		
Senior Living	Pangsapuri		
Micro Living	Pangsapuri		
Rumah Bandar	Rumah Bandar		
Rumah Mampu Milik	Rumah Mampu Milik		
Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA)	Perumahan Rakyat 1 Malaysia (PRIMA)		
Perumahan Penjawat Awam -Malaysia (PPAM)	Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM)		

Lampiran A

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA
	... KEDIAMAN (PETAK STRATA)	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan kediaman	*Perlu diputuskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Strata PPTG WPKL
... BANGUNAN	KEDIAMAN (PETAK TANAH)	Petak Tanah Teres Strata Kediaman Berstrata Villa Strata Banglo Strata Rumah Banglo Premium Rumah Villa Berkembar Rumah Teres Super Link Rumah Villa Bandar Zero End Lot Berstrata * Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan kediaman	Petak Tanah

**PENYELARASAN PERINTAH PEMBANGUNAN DAN SYARAT NYATA TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA
BANGUNAN	PERDAGANGAN (LANDED)	Rumah Kedai	Rumah Kedai
		Kedai Pejabat	Kedai Pejabat
		Hotel / Hotel Bajet / Hotel Boutique / Motel / Hotel Capsul / Rumah Tumpangan / Backpackers	Hotel
		Kedai	Kedai
		Pejabat	Pejabat
	PERDAGANGAN (PETAK STRATA)	Ruang Perniagaan / Pasaraya / (Pusat / Gedung / Kompleks membeli-belah) / Hypermarket / Supermarket / Pasar	Ruang Perniagaan
		Hospital Swasta	Pusat Perubatan Swasta
		Pusat Perubatan Swasta	Tempat Letak Kereta
		Tempat Letak Kereta	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perdagangan
		* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perdagangan	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perdagangan
PERDAGANGAN (PETAK STRATA)	Pangsapuri Perkhidmatan Pangsapuri Servis Suite Perkhidmatan Suite Kediaman Kondotel Apatel	Pangsapuri Servis	
	Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO)	Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO)	
	Pejabat Kompleks Pejabat Pejabat Suite Pejabat Kecil Pejabat Maya (SOVO) Pejabat Kecil Pejabat Fleksibel (SOFO)	Pejabat	

Lampiran B

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA		
... BANGUNAN ... PERDAGANGAN (PETAK STRATA)		Sekolah Swasta / Kolej Swasta / Universiti Swasta	Institusi Pendidikan Swasta		
		Rumah Kedai	Rumah Kedai		
		Kedai Pejabat	Kedai Pejabat	Suite Hotel Strata Hotel Strata/ Hotel Bajet Strata / Hotel Boutique Strata / Motel Strata / Hotel Capsul Strata / Rumah Tumpangan Strata / Backpackers Strata	Hotel
		Kedai Perniagaan Bangunan Perdagangan Pusat Pemungghaan Utiliti Medan Selera Ruang Penjaja Pusat Rehabilitasi Klinik Panggung Wayang Hospital Swasta Pusat Perubatan Swasta	Ruang Perniagaan		
		Panglung Wayang Hospital Swasta Pusat Perubatan Swasta	Pusat Perubatan Swasta		
		Tempat Letak Kereta	Tempat Letak Kereta		
		* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perdagangan	*Perlu diputuskan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Khas Strata PPTG WPKL		



Lampiran B

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA
	<p>PERDAGANGAN (PETAK TANAH)</p>	<p>Rumah Kedai Kedai Pejabat SOHO SOVO SOFO</p> <p>* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perdagangan</p>	<p>Petak Tanah</p>

**PENYELARASAN PERINTAH PEMBANGUNAN DAN SYARAT NYATA TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

KATEGORI TANAH	ASAS KEGUNAAN	PERINTAH PEMBANGUNAN / KELAS KEGUNAAN	SYARAT NYATA
PERINDUSTRIAN	PERUSAHAAN (LANDED)	Kilang Teres / Link / Berkembar / Sesebuah	Industri
		Industri	
		Kilang Bertingkat	
		Perusahaan Kecil	
		Perusahaan Sederhana	
		Perusahaan Berat	
PERINDUSTRIAN	PERUSAHAAN (PETAK STRATA)	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perusahaan	Industri
		Kilang	
		Kilang Bertingkat Kilang Berderet Kilang Berderet Kos Rendah Kilang dan Pejabat Industri Industri Berbilang Aras Industri Kecil Industri Sederhana	
PERINDUSTRIAN	PERUSAHAAN (PETAK TANAH)	* Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perusahaan	Petak Tanah
		Kilang Kilang Bertingkat Kilang Berderet Kilang Berderet Kos Rendah Kilang dan Pejabat Kegunaan-kegunaan lain yang tertakluk kepada syarat kegunaan Perusahaan	