

2) PENYELESAIAN ISU HAKMILIK STRATA

Adun : Y.B. Puan Lim Yi Wei (Kampung Tunku)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2025)

Sub soalan :

- a) Nyatakan status terkini bagi Residency Park 51 @ Park 51 Residency (Lot 23513), Impian Seri Setia (Lot 23514) dan Boulevard 51 @ Park 51 (Lot 23515).**

Untuk makluman Yang Berhormat, status terkini hakmilik strata pangsapuri bagi ketiga – tiga lot tersebut adalah seperti berikut :

1. Residency Park 51 @ Park 51 Residency (Lot 23513)

Hakmilik : PN 111705 Lot 23513

Bandar : Bandar Petaling Jaya, Petaling

Status :

- i. Pemaju telah membuat permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata (PBB) pada 06 Januari 2021 melalui Jurukur Sutera tetapi permohonan tersebut tergendala kerana kuiiri tidak teratur dalam pelbagai perkara;
- ii. Pemaju sedang di dalam proses melengkapkan permohonan berukitan pelbagai masalah seperti masalah bayaran premium pinda syarat nyata tanah dan dokumen lain yang tidak lengkap sehingga 31 Disember 2024;
- iii. Semakan sehingga 31 Oktober 2025 mendapati masih lagi tiada sebarang kemaskini yang terkini daripada pemaju atau Jurukur Sutera berhubung Pengeluaran Hakmilik Strata di PTGS.

2. Impian Seri Setia (Lot 23514)

Hakmilik : PN 97427 Lot 23514

Bandar : Bandar Petaling Jaya, Petaling

Status :

- i. Pemaju telah membuat permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata (PBB) sejak 30 Mac 2012 melalui Jurukur Sutera tetapi permohonan ditolak kerana bayaran premium pinda syarat nyata tanah tidak dijelaskan sehingga 13 Jun 2017;

- ii. Pemaju sekali lagi mengemukakan permohonan pengeluaran hakmilik strata pada 28 Mac 2025 dengan melaksanakan permohonan pinda syarat nyata tanah dengan kadar premium tambahan Baharu yang akan dikenakan melalui PTGS;
 - iii. Semakan sehingga 31 Oktober 2025 mendapati masih lagi tiada sebarang kemaskini yang terkini daripada pemaju atau Jurukur Sutera berhubung pengeluaran hakmilik strata di PTGS.
3. Boulevard 51 @ Park 51 (Lot 23515)
- Hakmilik : Lot 23515
- Bandar : Bandar Petaling Jaya, Petaling
- Status :
- i. Semakan sehingga 31 Oktober 2025 mendapati tiada permohonan pengeluaran hakmilik strata oleh pemaju atau Jurukur Tanah Dilantik ke PTGS;
 - ii. Tiada hakmilik tanah muktamad (final title) dikeluarkan di PDT Petaling dan skim masih berstatus hakmilik sementara HSD 246078, No Lot PT 1 (urusan tanah tidak selesai);
 - iii. Masih lagi dalam Tindakan pemaju untuk mengeluarkan hakmilik muktamad bagi tujuan permohonan pengeluaran hakmilik strata.

Permasalahan ini melibatkan proses pindahmilik hakmilik tanah / strata yang merupakan proses dipihak PTGS yang mana merupakan ahli dalam Jawatankuasa. Sekiranya pihak pemaju telah menyempurnakan permohonan, Jawatankuasa berperanan untuk membantu mempercepatkan proses tersebut.

Oleh itu, ketiga-tiga ini kes ini pihak PTGS akan berbincang semula dengan ketiga-tiga perunding Jurukur yang telah dilantik untuk membantu memudahkan permohonan pengeluaran hakmilik strata tersebut agar dapat disegerakan.

PTGS akan diminta untuk mengemukakan laporan kepada Jawatankuasa Induk Dana Strata Selangor yang dipengerusikan oleh saya secara berkala sehingga perkara ini selesai.

b) Apakah tindakan Taskforce Penyelesaian Hakmilik Strata terhadap pemaju yang gagal menyelesaikan hakmilik strata?

Untuk makluman pihak Yang Berhormat, Kerajaan Negeri telah melaksanakan inisiatif Dana Strata Selangor (DSS) yang mana bertujuan untuk menyelesaikan isu bangunan tanpa hakmilik strata. Inisiatif DSS ini dipantau selia oleh Jawatankuasa Taskforce Penyelesaian Hakmilik berperanan sebagai mediator bagi menyelesaikan isu-isu tanah, penyediaan dokumentasi dan mengesyorkan

kepada Pihak Berkuasa Negeri berkenaan status penyelesaian hakmilik strata serta tindakan intervensi yang perlu diambil bagi tujuan penyelesaian permasalahan bangunan tanpa hakmilik strata.

Sehingga 31 Oktober 2025, Jawatankuasa telah mengenal pasti beberapa kaedah intervensi dalam membantu permasalahan bangunan tanpa hakmilik strata antaranya :

1. Pelaksanaan Dana Strata Selangor (DSS) bagi membantu bayaran kos seperti ukur sempadan, pelan bangunan dan yuran profesional bagi tujuan penyediaan dokumen hakmilik strata.
2. Penyelarasan bersama Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM) bagi mempercepatkan urusan teknikal dan kelulusan yang melibatkan penyediaan pelan bangunan akhir serta pelan strata.
3. Pelaksanaan pendekatan “*case-by-case*” oleh Jawatankuasa Taskforce Hakmilik Strata bagi mengenal pasti punca kelewatan dan mencadangkan langkah-langkah penyelesaian yang sesuai termasuk pengambilalihan peranan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya pemaju gagal bertindak.

Namun bagi kes pemaju yang gagal menjelaskan premium tanah dan menyebabkan dokumen hakmilik tanah dan hakmilik strata tidak dapat dikeluarkan, Jawatankuasa tidak boleh berkompromi atau melaksanakan sebarang bentuk “bail out” terhadap tanggungjawab kewangan pemaju. Tanggungjawab untuk menjelaskan premium tanah kekal di bawah tanggungjawab pemaju seperti yang termaktub dalam syarat pembangunan dan perjanjian jual beli antara pemaju dengan pembeli.

Secara perundangan, kegagalan pemaju boleh menyebabkan mereka didakwa kerana telah melanggar perjanjian jual beli di antara pemaju dengan pembeli. Tindakan undang-undang boleh diambil di bawah Akta Kontrak 1950 dan Akta Pemajuan Perumahan (kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118). Justeru, Kerajaan Negeri boleh memberikan nasihat perundangan kepada para pembeli dan sedia membantu pihak pembeli bagi memastikan hak-hak pembeli dipelihara.