



SIJIL FORMULA UNIT SYER **(SiFUS)**

PENGENALAN

APA ITU SiFUS?

- Satu perakuan oleh PTG Negeri sebagai satu pra-syarat permohonan hakmilik strata.
- Bertujuan untuk memastikan agar pemilik asal/pemaju bangunan berstrata menyempurnakan keperluan-keperluan asas dalam permohonan strata.
- Mengikut seksyen 6 dan 9 AHS, semua syarat berkaitan tanah dan bangunan **mestilah diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan hakmilik strata dibuat.**
- Keperluan SiFUS diwajibkan dalam Perintah Pembangunan atau *Development Order* (DO) / Kebenaran Merancang (KM) yang diberikan oleh PBT.

- Contoh syarat SiFUS dalam DO/KM

•“....Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata bagi tujuan jualan wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri sebelum penjualan mana-mana petak”; atau

•“....Semua pemajuan yang akan dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tanpa tujuan jualan wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) kepada Pengarah Ukur”; atau

•“....Semua pemajuan yang tidak dipecah bahagi untuk pengeluaran hakmilik strata tidak wajib memohon Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) kepada PTG Negeri”.

PERMOHONAN SiFUS

**BILA MOHON
SiFUS?**

**BAGI KEADAAN SIFUS DIMASUKKAN
SEBAGAI SALAH SATU SYARAT DALAM
KEBENARAN MERANCANG (KM)**

SEAWAL

selepas Pelan Bangunan diluluskan (bertujuan memastikan unit syer yang dikemukakan adalah berdasarkan pelan bangunan yang dimuktamadkan oleh PBT).

SELEWAT-LEWATNYA

- ***sebelum penjualan mana-mana petak*** (selaras dengan kewajipan memfailkan Jadual Petak kepada COB); atau
- ***sebelum permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur*** (tiada penjualan berlaku tetapi satu keperluan bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata)
- mengikut mana-mana yang terdahulu.

**BAGI KEADAAN SIFUS TIDAK
DIMASUKKAN DALAM SYARAT
KM (KM DILULUSKAN SEBELUM
PINDAAN AKTA)**

SiFUS hendaklah diperolehi sebelum permohonan CPSP kepada Pengarah Ukur.

- Pemilik asal/pemaju dikehendaki mengemukakan permohonan **SiFUS yang baru** kepada PTG dalam keadaan terdapat **pindaan pada pelan bangunan** yang telah diluluskan oleh PBT atau **perubahan pada unit syer atau kedua-duanya sekali**.
- Satu salinan SiFUS dan Pelan Bangunan yang diakui sah oleh PTG / Pendaftar disetiap helaian Pelan Bangunan hendaklah dikemukakan kepada Pengarah Ukur Negeri untuk tujuan penyediaan CPSP bagi memastikan tiada perubahan pada Pelan Bangunan berdasarkan SiFUS yang dikeluarkan.
- Contoh perakuan ke atas Pelan Bangunan adalah seperti berikut :

Ini adalah salinan Pelan Bangunan yang diterima oleh PTG bagi tujuan pengeluaran SiFUS No. :

Cop meterai :

Tarikh :

Tandatangan : PTG / Pendaftar

SYARAT-SYARAT KELULUSAN SiFUS

- ✓Pastikan prosedur pengeluaran hakmilik tetap telah diambil.
- ✓Penyelesaian masalah tanah boleh dibuktikan dengan;
 - Salinan Carian Rasmi Hakmilik;
 - Resit bayaran premium tanah (bagi tujuan kelulusan tukar syarat/cantuman tanah)
 - Resit cukai tanah semasa (tiada tunggakan)

1.

**SYARAT TANAH
SELESAI**

2.

**JURUKUR TANAH
BERLESEN TELAH
DILANTIK**

3.

**UPAH UKUR TELAH
DIDEPPOSITKAN**

mengemukakan resit bayaran deposit upah ukur strata kepada LJT yang meliputi keseluruhan kos ukur

**SYARAT-
SYARAT
KELULUSAN**

4.

**FORMULA DAN
KIRAAN UNIT SYER
TELAH DISEDIAKAN**

5.

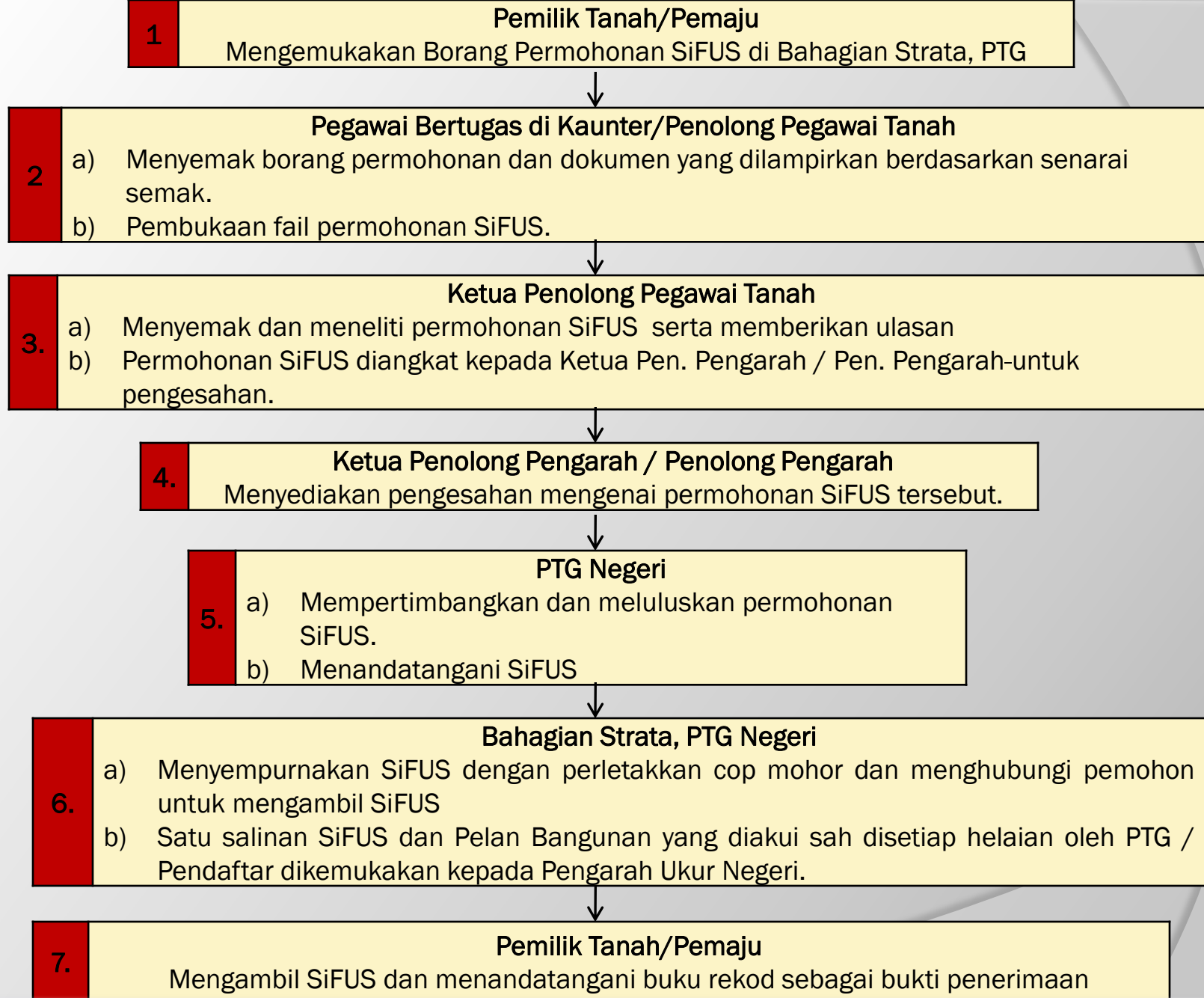
**PELAN BANGUNAN
TELAH DILULUSKAN
OLEH PBT**

6.

**JADUAL PETAK
TELAH
DIFAILKAN**

mengemukakan salinan perkiraan unit syer dan dalam bentuk *softcopy Excel spreadsheet*

- ✓Pelan lokasi, pelan tingkat & pelan tandaan
- ✓Petunjuk bagi semua petak, harta bersama & petak aksesori;
- ✓Petak aksesori berhubung dengan petak yang berkaitan
- ✓Pengesahan daripada JTB dan Arkitek/ Jurutera bahawa bangunan boleh dinecahbagi



** Sekiranya permohonan melibatkan formula unit syer yang kompleks tempoh masa pemprosesan permohonan SiFUS 9 hari adalah tidak terpakai.*

SENARAI SEMAK PERMOHONAN SiFUS

BIL	DOKUMEN/MAKLUMAT
1.	Borang Permohonan SiFUS
2.	Salinan Perintah Pembangunan/KM yang telah diluluskan
3.	Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan oleh PBT
4.	Surat Lantikan Jurukur Tanah Berlesen
5.	Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di LJT
6.	Carian Rasmi hakmilik tanah
7.	Formula Unit Syer berserta justifikasi
8.	Dokumen Perkiraan Unit Syer (<i>softcopy Excel Spreadsheet</i>)
9.	Jadual Petak yang diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (jika berkaitan)
10.	Resit bayaran premium (jika berkenaan)
11.	Resit cukai tanah tahun semasa
12.	Borang permohonan pengkelasan kos rendah (jika berkaitan)
13.	Butiran Jurukur Tanah Berlesen (Cth Nama Syarikat, No. Lesen, No. Pendaftaran Syarikat)
14.	Butiran Arkitek/Jurutera
15.	Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu)

BORANG PERMOHONAN SIFUS

BORANG PERMOHONAN SIJIL FORMULA UNIT SYER

CONTOH

Kepada PTG Negeri Selangor

Saya Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor

Beralamat Tingkat 5, Kompleks PKNS Bangi, Persiaran Bangi, 43650 Bandar Baru Bangi

Pemilik asal bagi tanah yang berikut :

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| i. No Hakmilik | <u>PN 78829</u> |
| ii. No. Lot/PT | <u>Lot 49368</u> |
| iii. Bandar/Pekan /Mukim | <u>Kajang</u> |
| iv. Luas | <u>16850 meter persegi</u> |

Butiran Projek/Skim

- | | |
|---------------------------|---|
| i. Nama Pemaju | <u>Bangi Resort & Development Corporation Sdn. Bhd.</u> |
| ii. Nama Skim | <u>Kompleks Diamond</u> |
| iii. Jenis Kegunaan Petak | <u>Perniagaan</u> |
| iv. Bilangan Petak | <u>500</u> |
| v. Jurukur Tanah Berlesen | <u>Jurukur Terra Consult</u> |
| vi. Arkitek/Jurutera | <u>A & A Architects Sdn Bhd</u> |

Dokumen/Maklumat Yang Wajib Dilampirkan

- i. Salinan Perintah Pembangunan / Kebenaran Merancang yang telah diluluskan;
- ii. Salinan Pelan Bangunan yang telah diluluskan;
- iii. Surat lantikan Jurukur Tanah Berlesen (JTB);
- iv. Resit bayaran upah ukur strata yang telah didepositkan di Lembaga Jurukur Tanah;
- v. Carian rasmi hakmilik tanah;
- vi. Formula Unit Syer;
- vii. Dokumen Perkiraan Unit Syer (*softcopy Excel Spreadsheet*);
- viii. Jadual Petak yang diperakui oleh JTB dan Arkitek/Jurutera (Jika berkaitan);
- ix. Resit bayaran premium (jika berkenaan) ;
- x. Resit Cukai Tanah tahun semasa;
- xi. Borang permohonan pengkelasan kos rendah (jika berkaitan);
- xii. Dokumen-dokumen lain yang dikehendaki oleh PTG (jika perlu).

Perakuan Jurukur Tanah Berlesen

Saya mengaku bahawa semua maklumat yang dikemukakan adalah benar.

Tandatangan

Nama

Cop Mohor Syarikat / No. Kad Pengenalan

Tarikh

Perakuan Pemilik Asal

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

Ketua Penolong Pengarah / Penolong Pengarah

B. Keputusan

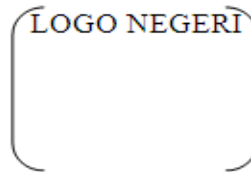
Permohonan diperakukan / tidak diperakukan

Bertarikhhari bulan.....20.....

Pengarah Tanah dan Galian

SIJIL FORMULA UNIT SYER

CONTOH



SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS)

Adalah diperakui bahawa permohonan yang dinyatakan di bawah ini berserta dengan butiran pemohon telah memenuhi kehendak perenggan 10(1)(h) dan Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri.

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

(Cop Mohor PTG Negeri)

(Tandatangan)

Tarikh Kelulusan:

Pengarah Tanah dan Galian Negeri.....

No. Siri:

No.Ruj Fail:

Sijil ini hanya sah bagi Pelan Bangunan yang diluluskan No. Rujukan _____

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

** Jika berkaitan*

KEGAGALAN MEMPEROLEHI SiFUS

Bercanggah dengan syarat mengenai SiFUS yang telah ditetapkan di dalam syarat-syarat KM/DO.

Kelulusan Lesen Pemajuan Perumahan dan Permit Iklan dan Jualan tidak akan dikeluarkan kepada pemilik asal/pemaju.

CPSP tidak boleh dikeluarkan.