

SEMAKAN HAKMILIK STRATA BAGI BLOK SEMENTARA YANG MELIBATKAN PETAK AKSESORI DI KAWASAN LAUT: PENDEKATAN YANG AKAN JUPEM PULAU PINANG LAKSANAKAN KE ATAS PROJEK *THE LIGHT WATER FRONT*

**Sr Ahmad Azman bin Ghazali, AMN
Sr Nor Azri Juhari bin Ahmad**

Jabatan Ukur dan Pemetaan Pulau Pinang

1. SINOPSIS KERTAS KERJA

- 1.1 Projek ini dibangunkan oleh IJM Land Berhad di atas Lot 691, Seksyen 8, Daerah Timor Laut, Pulau Pinang bersebelahan dengan Jambatan Pulau Pinang. Pembangunannya telah dirancang dalam 3 fasa yang merangkumi kediaman kondominium dan kediaman kelas tinggi tepi laut dengan jeti peribadi. Keseluruhannya berjumlah 1,177 unit bagi Fasa-1. Bagi Fasa-2 pula ianya adalah pembangunan bercampur yang mengandungi hotel, kediaman, perniagaan, pejabat, marina dan ruang pusat seni dan kebudayaan. Manakala Fasa-3 adalah suatu pembangunan Taman Laut (Seafront Park). Projek pembangunan mega berkelas tinggi di darat dan di laut berkeluasan 153 ekar ini direka bentuk oleh Syarikat Arkitek Permata dan dikenali sebagai *The Light Waterfront Penang*.
- 1.2 Projek ini telah menimbulkan beberapa permasalahan baru yang belum pernah ditemui khususnya di pihak JUPEM Pulau Pinang, di mana telah timbul keraguan berkaitan kaedah pengukuran dan penandaan bagi petak aksesori yang berada di kawasan laut. Selain itu, Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTG) juga menghadapi masalah pendaftaran permohonan strata kerana pembangunan ini melibatkan Blok Sementara tetapi buat masa ini Sistem e-Tanah tidak dapat memproses pendaftaran Permohonan Strata yang melibatkan blok sementara.
- 1.3 Sebelum projek ini dijalankan, hampir keseluruhan kawasan tapak pembangunan ini merupakan laut dan tidak mempunyai Lot atau Hakmilik. Walau bagaimanapun, kawasan ini telah ditambak dan diukur bagi membolehkan Hakmilik Tanah dikeluarkan.

- 1.4 Permohonan hakmilik strata ini merangkumi satu menara dan tujuh blok sementara. Di peringkat awal proses semakan dijalankan, beberapa permasalahan baru telah dikesan. Ini telah menyebabkan kerja-kerja semakan mengambil masa yang agak panjang kerana JUPEM Pulau Pinang terpaksa merujuk perkara ini kepada Bahagian Kadaster untuk mendapatkan nasihat kerana ianya melibatkan implikasi perundangan dan Peraturan Hakmilik Strata selain mendapatkan maklumbalas dan idea-idea yang terbaik bagi menyelesaikan masalah yang dihadapi.
- 1.5 Oleh yang demikian, kertas kerja ini bertujuan untuk memaklumkan cabaran-cabaran yang dihadapi oleh JUPEM Negeri apabila melaksanakan tugas tersebut sebagai suatu perkongsian ilmu bersama dengan ahli-ahli persidangan. Selain itu, beberapa cadangan yang praktikal dan sejajar dengan kepentingan dan perubahan semasa turut diutarakan bagi memastikan JUPEM bersedia memberi perkhidmatan ikhtisas yang terbaik berkaitan proses semakan strata.

2. TUJUAN

Kertas kerja ini disediakan bertujuan untuk berkongsi pendapat berkaitan dengan permohonan hakmilik strata yang sedang dalam proses semakan ke atas blok sementara yang mempunyai hubung kait dengan petak aksesori yang berada di kawasan laut.

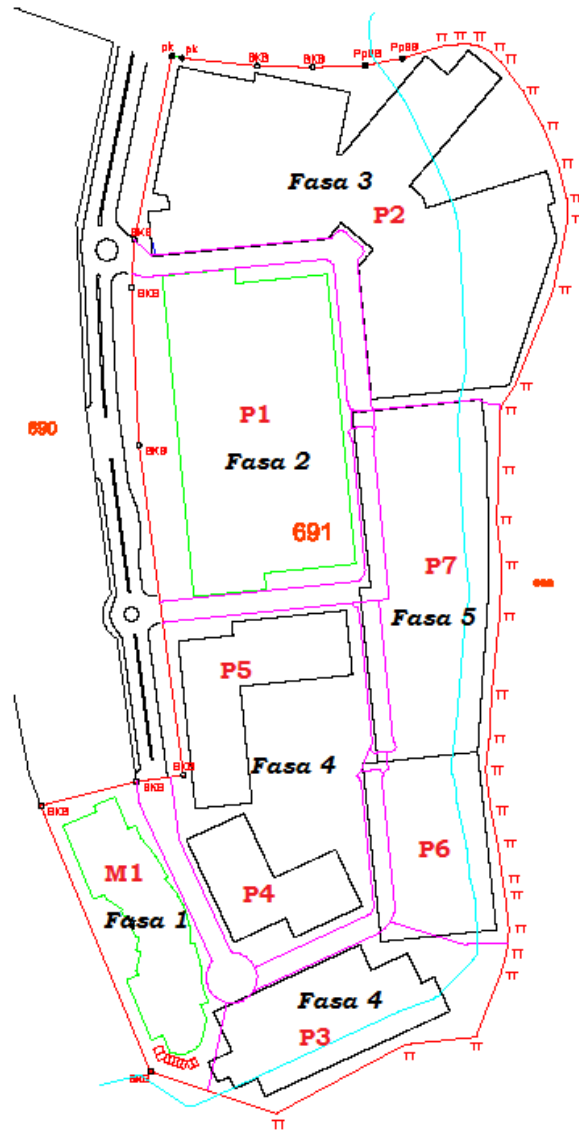
3. LATAR BELAKANG

3.1 *The Light Water Front Penang*

- 3.1.1 Projek *The Light Water Front Penang* telah dibangunkan oleh IJM Land Berhad di bawah anak Syarikat Jelutong Development Sdn. Bhd dan direkabentuk oleh Datin Ar. Chiu Chew Ying dari Arkitek Permata di atas lot 691, Seksyen 8, Daerah Timor Laut, Pulau Pinang yang berkeluasan 153 ekar. Ia terletak di sebelah kanan susur keluar Jambatan Pulau Pinang menuju pusat bandar Georgetown melalui lebuhraya Tun Dr. Lim Chong Eu (*Jelutong Express Way*).



3.1.2 Pembangunan projek ini dijalankan secara berfasa. Merujuk kepada *Rajah 1* di bawah, Fasa 1 telah siap pembinaannya yang melibatkan blok M1 merangkumi 88 unit petak dan 462 petak aksesori. Fasa 2 hingga Fasa 5 merupakan blok P1 hingga P7 yang masih lagi dalam peringkat pembinaan dan dijangka akan siap sepenuhnya pada tahun 2015.

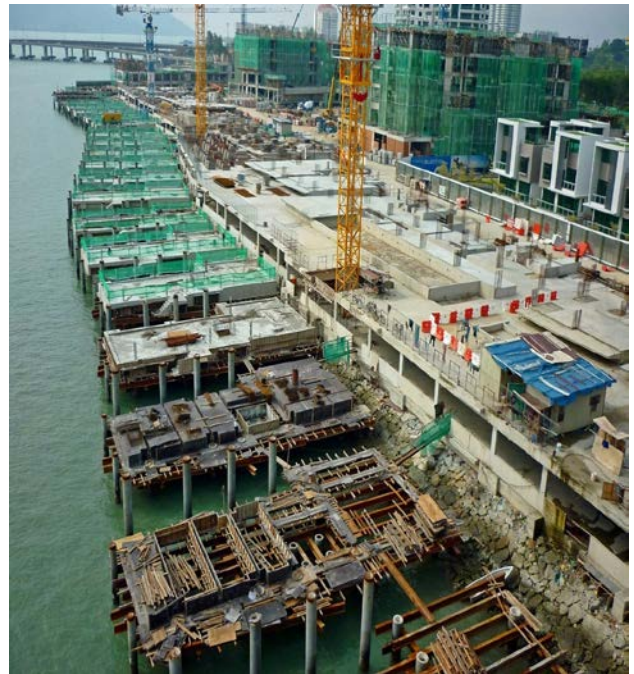


Rajah 1 : Fasa Pembinaan Projek The Light Water Front Penang

3.1.3 Gambarfoto 1 di bawah menunjukkan blok M1 (*The Light Linear*) yang telah siap pembinaannya sepenuhnya. Manakala Gambarfoto 2 di bawah pula menunjukkan blok-blok sementara P1 - P7 yang masih dalam peringkat pembinaan.



Gambarfoto 1



Gambarfoto 2

3.1.4 Gambar di bawah merupakan gambaran Arkitek terhadap keseluruhan projek *The Light Water Front* apabila pembangunan siap sepenuhnya kelak.



3.2 Peranan JUPEM Pulau Pinang

- 3.2.1 JUPEM Pulau Pinang telah menerima permohonan hakmilik strata untuk semakan strata Peringkat 1 bagi projek ini pada 19 Februari 2013.
- 3.2.2 Hasil dari semakan awal di pejabat serta lawatan tapak, penyemak telah mengesan beberapa kesalahan yang telah dilakukan antaranya isu Sijil Akuan, laluan keluar masuk dan tidak ditunjukkan jadual strata.
- 3.2.3 Susulan dari kesalahan yang telah dikesan itu, satu Syit Pertanyaan kepada Syarikat Jurukur Perunding Sevices Sdn. Bhd. (JTB) telah dikeluarkan pada 12 Mac 2013 dan pembetulan semula dokumen telah diterima daripada JTB tersebut pada 19 April 2013.
- 3.2.4 Walau bagaimanapun, ketika proses kerja semakan lanjutan Peringkat 1 bagi blok MI dijalankan, pihak JTB telah menghubungi Seksyen Hakmilik Strata, JUPEM Pulau Pinang untuk meminta pandangan bagi persoalan berkaitan kaedah penentuan, pengukuran dan penandaan sempadan yang perlu mereka laksanakan bagi blok sementara P6 dan P7 di mana ianya merupakan 19 unit "water villas" yang mempunyai petak aksesori yang berada di kawasan laut (tempat bot berlabuh).
- 3.2.5 Beberapa siri perjumpaan telah diadakan di antara JUPEM, JTB dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) bagi membincangkan masalah yang dihadapi tetapi tidak menemui penyelesaian terbaik.
- 3.2.6 Oleh yang demikian, langkah seterusnya yang diambil oleh JUPEM Pulau Pinang adalah menghubungi Bahagian Kadaster, Ibu Pejabat JUPEM pada 12 Februari 2014 bagi mendapatkan pandangan dan nasihat ke atas perkara tersebut.

3.3 Hubungkait dengan Akta dan pekeliling yang berkaitan

Bagi tujuan kertas kerja ini, beberapa petikan peraturan di dalam akta dan pekeliling yang berkaitan yang difikirkan relevan telah disenaraikan terlebih dahulu untuk memudahkan rujukan.

3.3.1 Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS), **tafsiran terhadap petak aksesori** adalah bermaksud "**mana-mana petak yang ditunjukkan dalam suatu pelan strata sebagai petak aksesori yang digunakan atau dicadang hendak digunakan bersama-sama dengan suatu petak**".

3.3.2 AHS, **Seksyen 10 (5)** ada menerangkan bahawa:

Jika suatu petak aksesori:-

- (a) **Mengandungi suatu bangunan** atau bahagian-bahagiannya dan **disempadani dengan dinding luar, lantai dan siling, dimensi dan sempadannya petak aksesori itu hendaklah ditunjukkan dalam pelan strata** yang dicadangkan itu mengikut kehendak-kehendak subseksyen (2), (3) dan (3A);
- (b) **Tidak mengandungi suatu bangunan** atau bahagian-bahagiannya maka:-
 - (i) **Sempadan-sempadan luar bagi petak aksesori itu hendaklah dipastikan dari pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan, dan petak aksesori hendaklah setinggi yang manusabah atau setakat apa-apa unjuran di bahagian atas atau melanggar sempadan dibawah aras bumi oleh suatu bahagian lain dalam lot itu: dan**
 - (ii) **Pelan strata yang dicadangkan hendaklah menunjukkan gambarajah petak aksesori dengan dimensinya serupa dengan dimensi yang ditunjukkan dalam pelan yang diluluskan yang disebutkan dalam subperenggan (i).**

3.3.3 Pekeliling KPUP Bilangan 3 Tahun 2006, **Lampiran B, para 1.4** berkaitan **Menentukan Dimensi Mendatar bagi Petak, Petak Aksesori dan Harta Bersama:**

1.4.1 **Penentuan Sempadan petak**

- (i) Sempadan petak adalah dimaksudkan **sempadan yang wujud** bagi petak-petak **sebaik sahaja arkitek membuat pengesahan** bahawa bangunan telah dibina mengikut pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa. Sebarang ubahsuai yang mengakibatkan perubahan sempadan petak selepas bangunan disahkan oleh arkitek tidak akan diambil kira, melainkan terdapat perakuan dari pihak berkuasa berkenaan terhadap pindaan tersebut.
- (ii) Sekiranya terdapat pengubahsuaian kepada binaan asal tanpa kelulusan dari pihak berkuasa berkenaan, maka sempadan bagi petak hendaklah dirujuk kepada had sempadan bagi petak yang asal, yang berdasarkan ciri-ciri binaan kekal sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 10(1)(b) AHS 1985. Adalah wajar diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan kekal tersebut perlu masih wujud untuk membolehkan penentuan had persempadanan petak yang asal.

1.4.2 **Ciri-ciri binaan kekal**

- (i) Ciri-ciri binaan kekal hendaklah ditafsirkan sebagai meliputi **semua jenis binaan yang tahan dan layak untuk dijadikan rujukan sempadan**. Perlu diperhatikan bahawa ciri-ciri binaan dan **tidak semestinya binaan penuh**, juga diterima sebagai had persempadanan. sebagai **contoh** yang agak ekstrem - **metal strip yang ditanam pada lantai yang kekal boleh turut diterima sebagai ciri binaan kekal**.

3.3.4 Pekeliling KPUP Bilangan 5 Tahun 2009 para 24(4) iaitu:
Jika titik sempadan berada di kedudukan yang tidak boleh ditandakan, maka kaedah "Tiada Tanda" (T.T.) hendaklah ditentukan seperti berikut:

- (a) tanda-tanda rujukan kekal hendaklah **ditanam bagi memudahkan kedudukan titik sempadan yang sebenar ditentukan; dan**
- (b) tanda-tanda rujukan kekal itu hendaklah **ditanam di atas persilangan sempadan-sempadan berkenaan, seberapa hampir kepada butiran penghalang.**

3.3.5 Pekeliling KPUP Bilangan 5 Tahun 2009 para 25 iaitu:
Jenis-jenis tanda sempadan

(1) Tanda-tanda sempadan **yang dibenarkan** adalah: -

- (a) **batu konkrit, tiang konkrit, batu granit dan paip besi mengikut saiz yang ditetapkan oleh Jabatan;**
- (b) **paku dan pepaku besi dalam konkrit;**
- (c) **tanda atas batu iaitu tanda lubang dengan satu anak panah dipahat menunjuk ke arah lubang tersebut; dan**
- (d) **sebarang tanda lain yang dibenarkan oleh Jabatan, melalui ketetapan yang dikeluarkan dari semasa ke semasa.**

4. CABARAN YANG AKAN DIHADAPI SERTA KEPUTUSAN YANG AKAN DIAMBIL BAGI PROSES SEMAKAN: *PETAK AKSESORI BERADA DI KAWASAN LAUT*

4.1 JTB telah memaklumkan bahawa status pembinaan blok sementara P6 dan P7 semasa perbincangan pada bulan Disember 2013 adalah seperti Gambarfoto 3 di bawah.

4.2 Garisan putus-putus yang ditunjukkan di dalam gambarfoto tersebut merupakan sebahagian petak aksesori yang terletak di kawasan laut bagi kegunaan bot berlabuh.



Gambarfoto 3

4.3 Apabila petak aksesori berada di kawasan laut, maka timbul tiga (3) persoalan iaitu:-

- i. Bagaimanakah kaedah yang akan digunakan semasa penentuan dan pengukuran sempadan petak aksesori?
- ii. Apakah jenis tanda sempadan yang akan digunakan?
- iii. Apakah kaedah yang akan digunakan semasa kerja-kerja semakan di pejabat dan lapangan dijalankan?

4.4 Kesemua persoalan ini telah dirujuk kepada Bahagian Kadaster, Ibu Pejabat JUPEM untuk dibincangkan. Susulan itu, surat daripada Bahagian Kadaster **JUPEM 18/7/2.166 Jld.8 (17)** bertarikh **17 Februari 2014** telah bersetuju dengan ketetapan-ketetapan seperti di bawah:

4.4.1 **Isu penentuan petak aksesori untuk tempat bot berlabuh.**
(Sila rujuk Rajah 2).

Bahagian Kadaster mencadangkan penggunaan kaedah penandaan "Tiada Tanda" (T.T.) dengan tanda rujukan kekal berdasarkan maklumat daripada pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan. Ini adalah selaras dengan perenggan 10(5)(b) AHS 1985 (sila lihat para 3.3.2).

4.4.2 Tanda rujukan kekal

Bahagian Kadaster juga mencadangkan supaya tanda rujukan tersebut hendaklah dibuat mengikut jenis-jenis tanda sempadan yang dibenarkan, antaranya paku atau pepaku besi dalam konkrit seperti dinyatakan di Pekeliling KPUP Bilangan 5 Tahun 2009, perenggan 25 (Sila lihat para 3.3.5).

4.4.3 Papan Tanda Keselamatan

Bahagian Kadaster turut mencadangkan supaya papan tanda keselamatan dipasang di kawasan perairan tersebut oleh pihak pemaju agar pengguna-pengguna kawasan perairan dapat mengenal pasti kawasan tersebut adalah kawasan pemilikan persendirian bagi tujuan mengelakkan sebarang gangguan atau pencerobohan.

4.5 Apakah jenis tanda sempadan yang akan digunakan?

Pihak JTB mencadangkan penggunaan "steel mark" sebagai tanda rujuk untuk penandaan sempadan. Ini adalah untuk mengelak ianya daripada mudah berkarat. Contoh "steel mark" yang akan digunakan adalah seperti Gambarfoto 4.



Gambarfoto 4

- 4.6 Apakah kaedah yang akan digunakan semasa kerja-kerja semakan di pejabat dan lapangan dijalankan?
- 4.6.1 Pada kebiasaannya, kerja semakan di pejabat adalah dengan menggunakan format Jilid Kiraan selaras dengan **Pekeliling KPUP Bilangan 3 Tahun 2007, Perenggan 3.16**. Walau bagaimanapun, kaedah manual ini didapati melambatkan kerja-kerja semakan dan atas sebab itu, dicadangkan aspek semakan dibuat dengan mewujudkan satu sub-modul khusus yang baru dalam sistem e-Kadaster sebagai alternatif.
- 4.6.2 Oleh kerana garisan sempadan petak aksesori di kawasan laut melibatkan maklumat bering dan jarak, dicadangkan semakan di lapangan adalah dengan menggunakan alat "Total Station" selaras dengan **Pekeliling KPUP Bilangan 3 Tahun 2006, Lampiran B, perenggan 1.3 (ii) serta Pekeliling KPUP Bilangan 5 Tahun 2009, Bab II Peruntukan Am**.

5. ISU-ISU LAIN

- 5.1 Adakah penggunaan kaedah T.T. ini boleh digunakan untuk penandaan petak di atas permukaan air atau petak aksesori yang diunjur keluar dari bangunan tapi masih dalam lot?
- 5.1.1 Penggunaan kaedah T.T. bagi projek ini dijangka akan membuat pihak pemaju perumahan mengandaikan yang cara sebegini boleh digunakan untuk semua bentuk pembangunan. Satu kemungkinan besar yang mereka ingin laksanakan adalah petak aksesori yang diunjur keluar dari bangunan contohnya untuk tujuan pengiklanan seperti pemasangan *billboard*, kain rentang, belon udara dan lain-lain lagi.
- 5.1.2 Justeru, adalah dimohon agar ahli-ahli persidangan turut meneliti akan kesesuaian untuk melaksanakan kaedah ini bagi perkara tersebut.

5.2 Pendaftaran Blok Sementara di Pejabat Tanah dan Galian

5.2.1 Selain itu, terdapat juga isu pendaftaran di PTG. Surat pihak mereka bil. PTG/PB/DTL/813/2012 bertarikh 9 Mei 2014 menyatakan bahawa mereka menghadapi isu-isu teknikal yang berkaitan dengan sistem pendaftaran komputer.

5.2.2 Pihak mereka juga memaklumkan bahawa urusan pemprosesan pengeluaran hakmilik strata akan dijalankan secepat mungkin sebaik sahaja semua isu-isu teknikal berkaitan sistem pendaftaran komputer di PTG diselesaikan.

6. KESIMPULAN

6.1 Projek *The Light Water Front Penang* ini merupakan satu projek mewah dan berkelas tinggi serta melibatkan Permohonan Hakmilik Strata yang mempunyai rekabentuk unik. Selain dari itu, pembangunan projek ini dibuat secara berfasa dan kerja-kerja pembinaan akan disiapkan secara berperingkat.

6.2 Kreativiti Arkitek dan Pemaju terhadap projek tersebut adalah terlalu tinggi. Ini telah menyebabkan pelbagai agensi-agensi yang bertanggungjawab perlu bergerak seiring dengan aspek pembangunan yang pesat dengan melakukan usaha-usaha ke arah menambah baik prosidur, peraturan dan kaedah sedia ada.

6.3 Permasalahan seperti ini akan dapat diatasi dengan mengadakan sesi perbincangan bersama dan berkala di antara agensi yang terlibat bagi mendapatkan pandangan, nasihat dan keseragaman dalam membuat keputusan terbaik selaras dengan pekeliling-pekeliling dan akta-akta yang sedia ada.

JUPEM Pulau Pinang

November 2014