

D.R. 32/95

Naskhah Sahih—Bahasa Inggeris

RANG UNDANG-UNDANG

bernama

Suatu Akta untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985.

[]

BAHAWASANYA adalah suaimanfaat bagi maksud hanya untuk memastikan keseragaman undang-undang dan dasar untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985:

OLEH YANG DEMIKIAN, menurut Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan, MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

1. Akta ini bolehlah dinamakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1995. Tajuk ringkas.
2. Akta Hakmilik Strata 1985, yang disebut "Akta ibu" dalam Akta ini, adalah dipinda dalam seksyen 4— Pindaan seksyen 4. Akta 318.
 - (a) dengan memasukkan selepas takrif "keluasan lantai" takrif yang berikut:

' "ketetapan khas" ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam suatu mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang diadakan dengan

sempurnanya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya empat belas hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan oleh pemilik yang sesama mereka berhak kepada tidak kurang daripada satu perempat agregat unit-unit syer dan yang sesama mereka membentuk tidak kurang daripada satu perempat keanggotaan;'; dan

(b) dengan menggantikan takrif "ketetapan sebulat suara" dengan takrif yang berikut:

' "ketetapan sebulat suara" ertinya suatu ketetapan yang diluluskan dalam mesyuarat agung perbadanan pengurusan yang diadakan dengan sempurnanya yang mengenainya notis sekurang-kurangnya dua puluh satu hari yang menyatakan ketetapan yang dicadangkan itu telah diberikan dan terhadapnya tiada undi yang menentang dibuat.'

Pindaan
seksyen 6.

3. Subseksyen 6(1) Akta ibu adalah dipinda dengan menggantikan perkataan ", tetapi hanya kepada petak-petak yang hendak dipegang sebagai petak-petak aksesori" dengan perkataan "kepada petak-petak yang hendak dipegang di bawah hakmilik-hakmilik strata atau kepada petak-petak aksesori",

Pindaan
seksyen 7.

4. Seksyen 7 Akta ibu adalah dipinda—

(a) dengan menomborkan semula seksyen yang sedia ada sebagai subseksyen (1); dan

(b) dengan memasukkan selepas subseksyen (1) subseksyen yang berikut:

"(2) Walau apa pun subseksyen (1), pemilik mana-mana tanah bermilik yang dipegang di bawah hakmilik sementara yang telah diukur dengan sempurnanya dan berkenaan dengannya pelan yang diperakui telah diluluskan oleh Pengarah Ukur, boleh memohon kepada Pengarah untuk memecah bahagi mana-mana bangunan di atasnya.

(3) Bagi maksud subseksyen (1) dan (2), permohonan boleh dibuat walaupun bangunan itu belum lagi diperakui oleh pihak berkuasa tempatan sebagai layak diduduki atau digunakan."

5. Seksyen 9 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 9.

(a) dalam subseksyen (1)—

- (i) dengan memotong perkataan "dan" di hujung perenggan (i);
- (ii) dengan menggantikan noktah di hujung perenggan (j) dengan koma bernoktah; dan
- (iii) dengan memasukkan selepas perenggan (j) perenggan yang berikut:

"(k) bahawa, jika tanah itu dipegang di bawah hakmilik sementara sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen (2) seksyen 7, hakmilik tetap kepada tanah itu telah didaftarkan; dan

(l) bahawa bangunan yang hendak dipecahbahagikan itu telah diperakui oleh pihak berkuasa tempatan sebagai layak diduduki atau digunakan."

6. Seksyen 10 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 10.

(a) dalam subseksyen (1)—

- (i) dengan memasukkan selepas perkataan "bangunan" perkataan "dan apa-apa pindaan kepadanya yang diluluskan" dalam subperenggan (b)(i); dan
- (ii) dengan memasukkan selepas perenggan (ca) perenggan yang berikut:

"(cb) dalam sesuatu hal jika tanah itu dipegang di bawah hakmilik sementara sebagaimana yang

dinyatakan dalam subseksyen (2) seksyen 7, pelan tanah yang diperakui sebagaimana yang diluluskan oleh Pengarah Ukur, yang hendaklah dikemukakan dalam tiga salinan;"

- (b) dengan menggantikan subseksyen (8) dengan subseksyen yang berikut:

"(8) Apabila menerima sesuatu permohonan di bawah subseksyen (1), Pentadbir Tanah hendaklah mengendorskan, atau menyebabkan diendorskan, suatu catatan mengenai pembuatannya dalam dokumen hakmilik daftar, dan hendaklah kemudiannya—

- (a) merujukkan permohonan itu kepada Pengarah Ukur;
 - (b) dalam hal jika tanah yang dipegang di bawah hakmilik sementara sebagaimana yang dinyatakan dalam subseksyen (2) seksyen (7), mengambil tindakan sewajarnya berkenaan dengan penukaran hakmilik sementara kepada hakmilik tetap; dan
 - (c) dalam hal jika bangunan yang hendak dipecahbahagikan itu belum lagi diperakui layak untuk diduduki atau digunakan, dengan serta-merta memberitahu pemohon untuk mendapatkan perakuan kelayakan menduduki dari pihak berkuasa tempatan dalam tempoh yang diberikan."; dan
- (c) dalam subseksyen (10) dengan menggantikan noktah di hujung proviso dengan noktah bertindih dan memasukkan selepas itu proviso yang berikut:

"Dan dengan syarat selanjutnya bahawa—

- (a) jika tanah itu dipegang di bawah hakmilik sementara, hakmilik tetap telah didaftarkan oleh pihak berkuasa pendaftaran; dan

(b) jika bangunan itu belum lagi diperakui layak untuk diduduki atau digunakan, perakuan itu telah diperolehi dan dikemukakan oleh pemohon,".

7. Seksyen 10A Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 10A.

- (a) dengan menggantikan noktah di hujung subseksyen (1) dengan noktah bertindih; dan
- (b) dengan memasukkan selepas subseksyen (1) proviso yang berikut:

"Dengan syarat bahawa tiada bangunan atau bangunan-bangunan yang mempunyai hanya satu tingkat boleh dimasukkan dalam permohonan bagi pengeluaran hakmilik atau hakmilik-hakmilik strata sementara bagi blok atau blok-blok sementara.".

8. Seksyen 13 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 13.

- (a) dalam subseksyen (2)—
- (i) dengan memotong perkataan "dan" di hujung perenggan (a);
- (ii) dengan menggantikan noktah di hujung perenggan (b) dengan perkataan "; dan"; dan
- (iii) dengan memasukkan selepas perenggan (b) perenggan yang berikut:

"(c) jadual yang menunjukkan unit-unit syer yang diluluskan bagi setiap petak dan jumlah bilangan unit-unit syer bagi kesemua petak-petak."; dan

- (b) dengan memasukkan selepas subseksyen (4) subseksyen yang berikut:

"(5) Bagi maksud-maksud seksyen ini, pelan strata yang diperakui berkenaan dengan blok sementara hendaklah mengandungi pelan menunjukkan kedudukan blok sementara dan keratan tegak blok itu.".

Pindaan
Jadual
Pertama.

9. Jadual Pertama kepada Akta ibu adalah dipinda dalam Borang 1 dengan memasukkan selepas subperenggan 3(e) subperenggan yang berikut:

"(ea) tiga salinan pelan tanah yang diperakui yang dikehendaki di bawah seksyen 10(1)(cb);".

Pindaan
Jadual Kedua.

10. Jadual Kedua kepada Akta ibu adalah dipinda dengan memotong perenggan 18.

HURAIAN

Rang Undang-Undang ini bertujuan untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985.

2. *Fasal 1* memperkatakan tajuk ringkas Rang Undang-Undang ini.

3. *Fasal 2* bertujuan memasukkan takrif "ketetapan khas" dan meminda takrif "ketetapan sebulat suara" dalam seksyen 4 untuk memudahkan pengurusan bangunan yang dipecah bahagi.

4. *Fasal 3* bertujuan meminda subseksyen 6(1) untuk membenarkan bangunan yang mempunyai hanya satu tingkat dalam skim strata yang sama dipecahbahagikan kepada petak-petak yang hendaklah dipegang di bawah hakmilik-hakmilik strata atau kepada petak-petak aksesori.

5. *Fasal 4* bertujuan meminda seksyen 7 dengan memasukkan dua subseksyen baru, iaitu subseksyen (2) dan (3), untuk membenarkan pemilik bangunan di atas tanah bermilik yang telah diukur dengan sempurnanya yang dipegang di bawah hakmilik sementara atau yang perakuan kelayakan menduduki belum lagi dikeluarkan untuk mengemukakan permohonan kepada Pejabat Tanah untuk memecah bahagi bangunan itu kepada petak-petak.

6. *Fasal 5* bertujuan meminda subseksyen 9(1) dengan memasukkan perenggan baru (k) dan (l) bagi memperuntukkan syarat-syarat bagi kelulusan permohonan memecah bahagi mana-mana bangunan di atas tanah yang dipegang di bawah hakmilik sementara atau jika perakuan kelayakan menduduki belum dikeluarkan.

7. *Fasal 6* bertujuan meminda subperenggan 10(1)(b)(i) untuk memasukkan apa-apa pindaan yang diluluskan kepada pelan asal bangunan sebagai sebahagian daripada pelan bangunan. Perenggan baru (cb) bertujuan menghendaki pemilik tanah yang dipegang di

bawah hakmilik sementara untuk mengemukakan tiga salinan pelan tanah yang diperakui bagi permohonan memecah bahagi bangunan itu. Subseksyen 10(8) adalah dipinda untuk menjelaskan tindakan yang perlu diambil oleh Pentadbir Tanah apabila menerima permohonan memecah bahagi bangunan. Ia juga bertujuan memasukkan proviso lanjut kepada subseksyen 10(10) untuk menjelaskan tindakan berikutnya yang akan diambil oleh Pentadbir Tanah berkenaan dengan mana-mana bangunan di atas tanah yang dipegang di bawah hakmilik sementara atau jika perakuan kelayakan menduduki belum dikeluarkan.

8. *Fasal 7* bertujuan meminda subseksyen 10A(1) untuk memasukkan satu proviso yang bermaksud bahawa bangunan yang mempunyai hanya satu tingkat tidak boleh dimasukkan dalam permohonan bagi pengeluaran hakmilik atau hakmilik-hakmilik strata sementara bagi blok atau blok-blok sementara.

9. *Fasal 8* bertujuan meminda subseksyen 13(2) dengan memasukkan perenggan baru (*c*) yang menghendaki bahawa pelan strata yang diperakui hendaklah mengandungi suatu jadual menunjukkan unit-unit syer yang diluluskan bagi setiap petak dan jumlah unit-unit syer kesemua petak-petak di dalam pelan strata yang diperakui oleh Pengarah Ukur. *Fasal 8* selanjutnya bertujuan memasukkan subseksyen (5) yang baru bagi memperuntukkan perkara-perkara yang hendaklah terkandung dalam pelan yang diperakui berkenaan dengan blok sementara.

10. *Fasal 9* bertujuan meminda Borang 1 dalam Jadual Pertama dengan memasukkan subperenggan (*ea*) yang diperlukan berbangkit daripada pemasukan perenggan 10(1)(*cb*).

11. *Fasal 10* bertujuan memotong perenggan 18 dalam Jadual Kedua kerana takrif "ketetapan khas" kini dicadangkan supaya diperkenalkan dalam seksyen 4 Akta.

IMPLIKASI KEWANGAN

Rang Undang-Undang ini tidak akan melibatkan Kerajaan dengan apa-apa perbelanjaan wang tambahan. [PN. (U²) 1866.]