



# UNDANG-UNDANG MALAYSIA

**Akta A1518**

**AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2016**

Tarikh Perkenan Diraja ... .. 31 Ogos 2016

Tarikh penyiaran dalam *Warta* ... .. 9 September 2016

Hakcipta Pencetak (H)

**PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD**

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk dengan apa jua cara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman dan/atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada **Percetakan Nasional Malaysia Berhad (Pencetak kepada Kerajaan Malaysia yang dilantik)**.

# UNDANG-UNDANG MALAYSIA

## Akta A1518

### AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2016

Suatu Akta untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985.

[ ]

**DIPERBUAT** oleh Parlimen Malaysia seperti yang berikut:

#### **Tajuk ringkas dan permulaan kuat kuasa**

1. (1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016.

(2) Akta ini mula berkuat kuasa di setiap Negeri pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara berhubung dengan Negeri itu, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, dan Menteri boleh, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, menetapkan tarikh yang berlainan bagi permulaan kuat kuasa peruntukan yang berlainan dalam Akta ini.

(3) Akta ini mula berkuat kuasa di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam *Warta*, dan Menteri boleh menetapkan tarikh yang berlainan bagi permulaan kuat kuasa peruntukan yang berlainan dalam Akta ini.

**Pindaan tajuk panjang**

2. Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*], yang disebut “Akta ibu” dalam Akta ini, dipinda dalam tajuk panjang dengan menggantikan perkataan “dan pelupusan hakmilik-hakmilik” dengan perkataan “, pelupusan hakmilik-hakmilik dan kutipan cukai”.

**Pindaan mukadimah**

3. Akta ibu dipinda dalam mukadimah dengan memasukkan selepas perkataan “pemindahmilikan petak-petak dalam bangunan atau tanah,” perkataan “kutipan cukai,”.

**Pindaan seksyen 4**

4. Seksyen 4 Akta ibu dipinda—

- (a) dalam takrif “petak tanah”, dengan memasukkan selepas perkataan “empat tingkat” perkataan “(tidak termasuk tingkat bawah tanah yang dikongsi)”;
- (b) dalam takrif “pemilik asal”, dengan memasukkan selepas perkataan “pecah bahagian sesuatu bangunan” perkataan “atau tanah”; dan
- (c) dengan memasukkan selepas takrif “borang” takrif yang berikut:

‘ “cukai” mempunyai erti yang diberikan kepadanya di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara dan termasuklah apa-apa jumlah wang tahunan yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri berkaitan mana-mana petak atau blok sementara menurut seksyen 4c melalui cukai dan apa-apa fi terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan tunggakan cukai melalui kaedah-kaedah di bawah seksyen 81;’.

**Pindaan seksyen 4A**

5. Subseksyen 4A(4) Akta ibu dipinda dengan memotong perkataan “atau menggantikan mana-mana Borang dalam”.

### Seksyen baharu 4c

6. Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 4B seksyen yang berikut:

**“Permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara, dsb.**

**4c.** (1) Menteri boleh, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, melalui pemberitahuan dalam *Warta*, menetapkan suatu tarikh bagi permulaan kuat kuasa cukai bagi petak atau blok sementara di mana-mana Negeri.

(2) Apabila mula berkuat kuasa pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara di mana-mana Negeri—

(a) peruntukan Bahagian IVA hendaklah terpakai;

(b) peruntukan bagi Akta ini hendaklah—

(i) setakat mana peruntukan itu berkait dengan tatacara bagi pelaksanaan cukai bagi petak atau blok sementara dan untuk maksud yang berkaitan dengannya; dan

(ii) setakat mana peruntukan itu berkait dengan endorsan yang perlu dibuat atau perkara lain bersampingan dengannya untuk menguatkuasakan cukai bagi petak atau blok sementara, kepada dokumen hakmilik strata atau daftar strata,

dibaca dengan ubah suaian, pindaan, penambahan, pemotongan, penggantian atau penyesuaian sebagaimana yang diperuntukkan dalam Bahagian IVA.”.

### Pindaan seksyen 8

7. Seksyen 8 Akta ibu dipinda—

(a) dalam perenggan 8(2)(b), dengan menggantikan perkataan “pengeluaran perakuan siap dan pematuhan” dengan perkataan “bangunan siap”;

- (b) dalam perenggan 8(2)(c), dengan menggantikan perkataan “pengeluaran perakuan siap dan pematuhan” dengan perkataan “bangunan siap”;
- (c) dengan menggantikan subseksyen (8) dengan subseksyen yang berikut:

“(8) Pemilik asal yang melakukan kesalahan di bawah subseksyen (7) hendaklah, apabila disabitkan—

(a) didenda tidak kurang daripada sepuluh ribu ringgit tetapi tidak lebih daripada satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh yang tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya dan, dalam hal kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya tidak kurang daripada satu ratus ringgit tetapi tidak lebih daripada satu ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu terus dilakukan; dan

(b) mahkamah boleh memerintahkan pemilik asal untuk memohon pecah bahagi bangunan atau tanah dalam tempoh yang dinyatakan dalam perintah itu.”; dan

- (d) dengan memasukkan selepas subseksyen (8) subseksyen yang berikut:

“(9) Bagi maksud perenggan (2)(b), (c), (d) dan (e), tarikh yang sesuatu bangunan itu siap atau telah siap hendaklah pada tarikh perakuan siap dan pematuhan dikeluarkan, diperakui oleh mana-mana pihak berkuasa tempatan sebagai layak diduduki atau digunakan, atau diperakui mengikut peruntukan mana-mana undang-undang bertulis yang sedang berkuat kuasa.”.

### **Pindaan seksyen 8A**

**8.** Seksyen 8A Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas subseksyen (1) subseksyen yang berikut:

“(1A) Walau apa pun subseksyen (1), Pengarah Ukur, dalam meluluskan permohonan bagi sijil cadangan pelan strata—

(a) suatu bangunan khas; atau

(b) dalam mana-mana hal keadaan lain yang difikirkannya patut,

boleh memberikan pengecualian bagi dokumen dalam perenggan (1)(e) dan (h) atau menghendaki mana-mana dokumen lain bersama dengan permohonan itu.”.

## **Pindaan seksyen 9**

### **9. Subseksyen 9(1) Akta ibu dipinda—**

(a) dengan menggantikan perkataan “bangunan, bangunan dan tanah, di bawah subseksyen 6(1) dan pecah bahagi tanah di bawah subseksyen 6(1A)” dengan perkataan “bangunan atau tanah”; dan

(b) dengan menggantikan perenggan (h) dengan perenggan yang berikut:

“(h) suatu salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki, mengikut mana-mana yang berkenaan, kecuali—

(i) dalam hal di bawah perenggan 8(2)(a);

(ii) apabila bangunan diklasifikasikan sebagai bangunan khas dan salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu tidak boleh didapati; atau

(iii) dalam mana-mana hal keadaan lain apabila Pentadbir Tanah berpuas hati bahawa salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu boleh dikecualikan; dan”.

## **Pindaan seksyen 9A**

**10.** Seksyen 9A Akta ibu dipinda dengan memotong perkataan “, yang merupakan bangunan atau tanah yang boleh dipecahbahagikan mengikut subseksyen 6(1) atau (1A),”.

**Pindaan seksyen 10**

11. Subseksyen 10(2) Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas perkataan “pecah bahagi mana-mana bangunan” perkataan “atau tanah”.

**Pindaan seksyen 17**

12. Seksyen 17 Akta ibu dipinda—

(a) dalam subseksyen (3)—

- (i) dengan menggantikan perkataan “Pendaftar” dengan perkataan “Pengarah”; dan
- (ii) dengan menggantikan perkataan “yang dinyatakan dalam perakuan itu” dengan perkataan “buku daftar strata itu dibuka”; dan

(b) dalam subseksyen (5), dengan menggantikan perkataan “Pendaftar” dengan perkataan “Pengarah”.

**Pindaan seksyen 17A**

13. Seksyen 17A Akta ibu dipinda—

- (a) dalam perenggan 17A(2)(a), dengan memasukkan selepas perkataan “suatu pelan khas” perkataan “yang disediakan oleh juruukur tanah”;
- (b) dalam perenggan 17A(2)(c), dengan menggantikan perkataan “ditetapkan” dengan perkataan “ditentukan”; dan
- (c) dalam perenggan 17A(3)(c), dengan menggantikan perkataan “dan apa-apa pindaan yang diluluskan padanya” dengan perkataan “sebagaimana yang diluluskan melalui resolusi komprehensif”.



**Seksyen baharu 17B**

**14.** Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas seksyen 17A seksyen yang berikut:

**“Pemunyaan harta bersama dan penjagaan dokumen hakmilik keluaran**

**17B.** (1) Perbadanan pengurusan hendaklah menjadi pemilik harta bersama dan penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi lot itu.

(2) Tertakluk kepada subseksyen (3), perbadanan pengurusan hendaklah, berhubung dengan harta bersama, mempunyai kuasa yang diberikan oleh Kanun Tanah Negara kepada seorang pemilik berhubung dengan tanahnya.

(3) Perbadanan pengurusan itu—

(a) hendaklah menjalankan semua kuasa yang disebut dalam subseksyen (2) hanya atas kebenaran suatu ketetapan sebulat suara (kecuali jika diperuntukkan dengan khusus selainnya dalam Akta ini); dan

(b) tidaklah mempunyai kuasa untuk memindahkan, menggadaikan atau lien mana-mana bahagian harta bersama yang merupakan sebahagian daripada bangunan itu atau sebahagian daripada tanah yang di atasnya terdiri bangunan itu.

(4) Jika sesuatu surat cara disempurnakan oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasanya di bawah subseksyen (2), surat cara itu hendaklah disertakan dengan dokumen di bawah meterai perbadanan pengurusan yang menyatakan bahawa—

(a) ketetapan yang mengarahkan transaksi yang dimaksudkan dengan surat cara itu telah diluluskan; dan

(b) transaksi itu menepati terma ketetapan itu.

(5) Surat cara yang disempurnakan di bawah subseksyen (4) hendaklah, bagi faedah Pendaftar atau suatu pihak kepada transaksi itu selain perbadanan pengurusan, menjadi keterangan muktamad mengenai fakta yang diperakui.”.

**Pemotongan seksyen 19A**

15. Akta ibu dipinda dengan memotong seksyen 19A.

**Pindaan seksyen 20A**

16. Seksyen 20A Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas subseksyen (1) subseksyen yang berikut:

“(1A) Walau apa pun subseksyen (1), Pengarah Ukur, dalam meluluskan permohonan bagi sijil cadangan pelan strata—

(a) suatu bangunan khas; atau

(b) dalam mana-mana hal keadaan lain yang difikirkannya patut,

boleh memberi pengecualian bagi dokumen dalam perenggan (1)(e) dan (i) atau menghendaki mana-mana dokumen lain bersama dengan permohonan itu.”.

**Pindaan seksyen 20B**

17. Subseksyen 20B(1) Akta ibu dipinda—

(a) dengan menggantikan perenggan (e) dengan perenggan yang berikut:

“(e) suatu salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki, mengikut mana-mana yang berkenaan, kecuali—

(i) dalam hal di bawah perenggan 20(2)(a);

(ii) apabila bangunan diklasifikasikan sebagai bangunan khas dan salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu tidak boleh didapati; atau

(iii) dalam mana-mana hal keadaan lain apabila Pentadbir Tanah berpuas hati bahawa salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau sijil layak menduduki itu boleh dikecualikan; dan”; dan

(b) dalam perenggan (f), dengan menggantikan perkataan “(d)” dengan perkataan “(c)”.

### **Bahagian baharu IVA dan IVB**

**18.** Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas Bahagian IV bahagian yang berikut:

“BAHAGIAN IVA

KUTIPAN CUKAI

#### **Tafsiran**

**23A.** Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“dokumen-dokumen hakmilik strata yang sedia ada” ertinya apa-apa dokumen hakmilik strata yang didaftarkan dan dikeluarkan sebelum permulaan kuat kuasa seksyen 4c;

“dokumen hakmilik keluaran yang sedia ada bagi lot itu” ertinya apa-apa dokumen hakmilik keluaran yang sedia ada bagi lot itu yang dikeluarkan sebelum permulaan kuat kuasa seksyen 4c;

“dokumen hakmilik keluaran strata yang sedia ada” ertinya dokumen hakmilik keluaran strata yang sedia ada yang dikeluarkan sebelum permulaan kuat kuasa seksyen 4c.

#### **Cukai hendaklah menjadi hutang yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri**

**23B.** Cukai kena dibayar berkenaan dengan setiap petak atau blok sementara adalah suatu hutang yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri dan, tanpa menjejaskan peruntukan Akta ini yang berhubungan dengan pelucuthakan petak atau blok sementara kerana tidak membayar bayaran baginya, boleh didapatkan kembali melalui tindakan yang diambil menurut seksyen 16 Kanun Tanah Negara.

**Penentuan dan pengiraan cukai**

**23c.** (1) Apabila mula berkuatkuasanya seksyen 4c—

(a) Pentadbir Tanah hendaklah menentukan jumlah cukai; dan

(b) Pendaftar hendaklah—

(i) membuat memorial pada dokumen hakmilik daftar dan keluaran bagi lot itu, tarikh cukai bagi lot tersebut terhenti daripada berkuat kuasa dan cukai bagi petak atau blok sementara mula berkuat kuasa, walau apa pun apa-apa yang terkandung dalam hakmilik bagi lot itu; dan

(ii) mengendorskan pada dokumen-dokumen hakmilik strata jumlah cukai itu.

(2) Pendaftar hendaklah membuat memorial atau mengendorskan dokumen hakmilik keluaran yang sedia ada bagi lot itu dan dokumen hakmilik keluaran strata yang sedia ada menurut subperenggan (b)(i) atau (ii) apabila hakmilik berkaitan dikemukakan kepadanya.

(3) Cukai yang dikenakan berkenaan dengan petak atau blok sementara hendaklah kena dibayar bermula dari awal tahun kalendar.

(4) Berhubung dengan dokumen-dokumen hakmilik strata yang sedia ada, cukai bagi petak atau blok sementara hendaklah kena dibayar bermula dari awal tahun kalendar.

(5) Berhubung dengan dokumen-dokumen hakmilik strata yang didaftarkan selepas permulaan kuat kuasa seksyen 4c, cukai tersebut hendaklah kena dibayar bermula dari awal tahun kalendar yang berikutnya.

(6) Cukai yang kena dibayar berhubung dengan mana-mana tahun kalendar hendaklah dibayar sepenuhnya pada hari pertama tahun itu dan, jika tidak dibayar terlebih awal, hendaklah dianggap bagi maksud Akta ini menjadi sebagai tunggakan pada hari pertama bulan Jun dalam tahun itu.

(7) Bagi maksud subseksyen (6), subseksyen 94(2) Kanun Tanah Negara dan ubah suaian sebagaimana dinyatakan di perenggan 1 Jadual Kedua Belas Kanun Tanah Negara hendaklah terpakai.

(8) Bagi maksud perenggan (1)(a), cukai bagi petak atau blok sementara—

(a) hendaklah dikira berdasarkan kadar meter persegi bagi setiap petak, atau petak dan petak aksesori, atau blok sementara, mengikut mana-mana yang berkenaan; dan

(b) tunggakan cukai bagi lot itu bolehlah—

(i) dimasukkan berkadar dengan unit syer dan unit syer sementara; atau

(ii) didapatkan kembali melalui apa-apa cara yang ditetapkan.

(9) Jika cukai yang dikira berkenaan dengan mana-mana petak atau blok sementara terdiri atau meliputi pecahan satu ringgit, cukai itu hendaklah dikenakan menjadi satu ringgit atau ringgit yang terdekat melebihi amaun yang dikira, mengikut mana-mana yang berkenaan.

(10) Peruntukan seksyen ini hendaklah mempunyai kuat kuasa tertakluk kepada apa-apa pengurangan atau perebatan cukai yang diberi atau dibenarkan menurut kaedah-kaedah yang dibuat di bawah perenggan 81(1)(aa) dan kepada apa-apa pemberian kuasa yang diberi bagi pembayaran secara ansuran atau penangguhan bayaran mana-mana cukai.

### **Di mana cukai boleh dibayar**

**23D.** Cukai yang kena dibayar berkenaan dengan petak atau blok sementara hendaklah dibayar oleh atau bagi pihak pemilik di—

(a) pejabat Pentadbir Tanah atau mana-mana tempat lain yang Pentadbir Tanah fikirkan patut; atau

- (b) tempat lain yang ditetapkan atau melalui mana-mana orang atau badan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

### **Notis tuntutan**

**23E.** (1) Jika apa-apa cukai yang kena dibayar berhubung dengan mana-mana petak atau blok sementara adalah tertunggak, Pentadbir Tanah boleh menyebabkan supaya disampaikan kepada pemilik itu suatu notis tuntutan dalam Borang 11.

(2) Sebaik Borang 11 disampaikan kepada pemilik, Pentadbir Tanah hendaklah menyebabkan disampaikan kepada setiap pemegang gadaian, pemajak, pemajak kecil, penyewa, pemegang-lien, pengkaveat dan pemegang ismen, suatu salinan Borang 11.

(3) Suatu nota penyampaian Borang 11 di bawah subseksyen (1) hendaklah diendorskan oleh atau atas permintaan Pentadbir Tanah, pada dokumen hakmilik daftar petak atau blok sementara yang notis itu berkaitan.

### **Hak pemegang gadaian, pemegang pajakan dsb., untuk membayar jumlah wang yang dituntut**

**23F.** (1) Jumlah wang yang dituntut dalam Borang 11 boleh dibayar kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh yang dinyatakan dalam Borang 11 oleh mana-mana orang atau badan yang berikut sebagai tambahan kepada pemilik:

- (a) mana-mana pemegang gadaian, orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar yang melibatkan petak atau blok sementara itu (termasuklah satu gadaian apa-apa pajakan atau pajakan kecil);
- (b) mana-mana orang atau badan yang mempunyai suatu lien ke atas petak atau blok sementara itu, atau ke atas mana-mana pajakan atau pajakan kecil;
- (c) mana-mana orang atau badan yang menduduki mana-mana bahagian di bawah mana-mana tenansi yang bebas daripada pendaftaran yang dilindungi oleh

suatu pengendorsan pada dokumen hakmilik daftar kepada petak atau blok sementara itu di bawah seksyen 317 Kanun Tanah Negara; dan

- (d) mana-mana orang atau badan yang mempunyai tuntutan yang dilindungi oleh kaveat yang menyentuh petak atau blok sementara itu atau apa-apa kepentingan dalamnya.

(2) Apa-apa jumlah wang yang dibayar oleh seseorang pemegang gadaian menurut subseksyen (1) hendaklah ditambah kepada, dan disifatkan bagi semua maksud Akta ini menjadi sebahagian daripada, bayaran pertama yang menjadi terhutang kepadanya di bawah gadaian itu.

(3) Apa-apa jumlah wang yang dibayar oleh mana-mana orang atau badan lain yang disebut dalam subseksyen (1)—

- (a) hendaklah didapatkan semula dari pemilik melalui tindakan sivil; dan
- (b) boleh, jika dibayar oleh pemegang pajakan, pemegang pajakan kecil atau penyewa, didapatkan semula secara alternatif melalui potongan apa-apa sewa pada masa itu atau selepasnya yang kena dibayar kepadanya di bawah pajakan, pajakan kecil atau tenansi.

(4) Mana-mana pemegang pajakan, pemegang pajakan kecil atau penyewa yang mengalami apa-apa tanggungan tambahan, atau mengalami apa-apa potongan, di bawah seksyen ini boleh mendapat semula jumlah wang itu sama ada melalui tindakan sivil terhadap pemilik atau dengan cara pemotongan apa-apa sewaan masa itu atau selepasnya yang kena dibayar olehnya di bawah pajakan, pajakan kecil atau tenansi.

### **Kesan pembayaran jumlah wang yang dituntut**

**23G.** Jika kesemua jumlah wang yang dituntut melalui Borang 11 dibayar kepada Pentadbir Tanah dalam masa yang ditetapkan di dalamnya, notis itu hendaklah terhenti daripada mempunyai kesan, dan Pentadbir Tanah hendaklah membatalkan, atau menyebabkan supaya dibatalkan, nota yang diendorskan menurut subseksyen 23E(3) pada dokumen hakmilik daftar kepada petak atau blok sementara yang notis itu berkaitan.

**Pelucuthakan kerana tidak membayar jumlah wang yang dituntut**

**23H.** (1) Pentadbir Tanah tidak boleh dalam tempoh yang dinyatakan dalam Borang 11 menerima apa-apa pembayaran oleh atau bagi pihak mana-mana orang atau badan suatu jumlah yang kurang daripada jumlah wang yang dituntut.

(2) Pentadbir Tanah hendaklah, sekiranya habis tempoh yang dinyatakan dalam Borang 11 itu kesemua jumlah wang itu belum dibayar kepadanya, dengan perintah—

- (a) mengisytiharkan bahawa petak atau blok sementara itu dilucut hak kepada Pihak Berkuasa Negeri; dan
- (b) meletak hak pada dan mendaftarkan atas nama mana-mana pihak berkuasa berkanun yang ditetapkan untuk memegang petak atau blok sementara bagi pihak, dan bagi faedah, Pihak Berkuasa Negeri.

**Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk menyemak cukai secara berkala**

**23I.** (1) Tertakluk kepada subseksyen (5), Pihak Berkuasa Negeri boleh dari semasa ke semasa menyemak mengikut peruntukan seksyen ini cukai yang kena dibayar berkenaan dengan petak atau blok sementara di dalam Negeri itu.

(2) Apa-apa penyemakan cukai di bawah seksyen ini hendaklah diperluas kepada semua petak atau blok sementara di dalam Negeri itu kecuali petak atau blok sementara mana-mana kelas atau perihalan yang Pihak Berkuasa Negeri fikirkan sesuai untuk dikecualikan.

(3) Apabila membuat apa-apa penyemakan cukai di bawah seksyen ini, Pihak Berkuasa Negeri boleh—

- (a) menaikkan atau mengurangkan pada kadar yang sama cukai yang hendak dibayar berhubung dengan semua petak atau blok sementara yang penyemakan cukai itu diperluas; atau



(b) membuat peruntukan yang berlainan bagi kelas atau perihalannya yang berlainan bagi petak atau blok sementara itu, sama ada—

(i) peruntukan untuk menaikkan atau mengurangkan cukai pada kadar yang sama; atau

(ii) peruntukan yang mengenakan suatu kadar baharu bagi cukai ke atasnya.

(4) Pada menjalankan kuasa yang diberikan oleh seksyen ini, Pihak Berkuasa Negeri tidak boleh mengambil kira kenaikan pada nilai petak atau blok sementara disebabkan kemajuan.

(5) Apa-apa penyemakan cukai di bawah seksyen ini hendaklah dibuat pada bila-bila masa sebagaimana Pihak Berkuasa Negeri boleh, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, menentukan, tetapi—

(a) pada semakan pertama, penyemakan cukai itu hendaklah—

(i) berkuat kuasa tidak kurang daripada sepuluh tahun selepas mula berkuatkuasanya Bahagian ini; dan

(ii) dibuat bersama penyemakan cukai di bawah seksyen 101 Kanun Tanah Negara; dan

(b) mana-mana semakan terkemudian hendaklah—

(i) berkuat kuasa tidak kurang daripada sepuluh tahun selepas semakan terakhir cukai itu; dan

(ii) dibuat bersama penyemakan cukai di bawah seksyen 101 Kanun Tanah Negara.

(6) Jika suatu penyemakan cukai telah dibuat di bawah seksyen ini, Pendaftar atau Pentadbir Tanah hendaklah, dengan seberapa segera yang boleh—

(a) meminda amaun cukai yang diendorskan pada dokumen hakmilik, dan kena dibayar berkenaan

dengan, petak atau blok sementara yang terkesan oleh penyemaman dengan menggantikan cukai yang disemak bagi amaun tersebut; dan

- (b) mencatatkan tarikh membuat pindaan dan kuasa berkenaan dengannya dan mengesahkan pindaan itu di bawah tandatangan dan meterainya.

### **Kesan penamatan pecah bahagian**

**23j.** Berhubung dengan memorial yang dibuat menurut subseksyen 57(2), Pendaftar hendaklah membuat suatu memorial pada dokumen hak milik daftar dan keluaran bagi lot itu, tarikh yang cukai bagi lot itu mula berkuat kuasa pada tahun kalendar yang berikutnya pada semakan terkini menurut seksyen 101 Kanun Tanah Negara.

## BAHAGIAN IVB

### PELUCUTHAKAN DAN PELETAKHAKAN

#### **Tafsiran**

**23k.** Dalam Bahagian ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“penerima pindahan” ertinya pihak berkuasa berkanun yang ditetapkan untuk didaftarkan sebagai pemilik baharu melalui peletakhakan untuk memegang petak atau blok sementara bagi pihak, dan bagi faedah, Pihak Berkuasa Negeri;

“bekas pemilik” ertinya orang, atau badan, yang sebaik sebelum perkembalian petak atau blok sementara kepada Pihak Berkuasa Negeri adalah pemilik bagi petak atau blok sementara itu.

#### **Perkembalian kepada Pihak Berkuasa Negeri dan peletakhakan mula berkuat kuasa apabila pemberitahuan disiarkan dalam *Warta***

**23l.** (1) Pentadbir Tanah hendaklah, selepas membuat suatu perintah di bawah seksyen 23h Akta ini atau seksyen 129

Kanun Tanah Negara berhubung dengan mana-mana petak atau blok sementara, menyiarkan di dalam *Warta* suatu pemberitahuan dalam Borang 12.

(2) Pentadbir Tanah hendaklah, dengan seberapa segera yang boleh, selepas penyiaran Borang 12 dalam *Warta*—

- (a) menyebabkan suatu salinan pemberitahuan di bawah subseksyen (1) dihantar kepada perbadanan pengurusan; dan
- (b) menyiarkan pemberitahuan mengikut seksyen 433 Kanun Tanah Negara.

(3) Pendaftar hendaklah, selepas penyiaran dalam perenggan (2)(b), membuat suatu memorial yang menyatakan petak atau blok sementara itu telah dilucut hak dan diletak hak pada penerima pindahan pada dokumen hakmilik daftar dan dokumen hakmilik keluaran.

### **Kesan pelucuthakan**

**23M.** Apabila mula berkuat kuasa apa-apa pelucuthakan berhubung dengan mana-mana petak atau blok sementara di bawah Bahagian ini—

- (a) petak atau blok sementara itu hendaklah dikembalikan dan diletak hak pada penerima pindahan, bebas dan terlepas daripada apa-apa kepentingan yang sedia ada atau yang boleh timbul sebaik sebelum pelucuthakan itu mula berkuat kuasa;
- (b) Pentadbir Tanah, melalui notis dalam *Warta* dalam Borang 12, mengisytiharkan petak atau blok sementara yang dikembalikan kepada Pihak Berkuasa Negeri hendaklah diletak hak dan didaftarkan atas nama penerima pindahan untuk memegang petak atau blok sementara itu bagi pihak, dan bagi faedah, Pihak Berkuasa Negeri;
- (c) hendaklah juga diletak hak pada penerima pindahan tanpa apa-apa tunggakan yang berhubungan dengan caruman, hutang dan apa-apa bayaran tertunggak

yang kena dibayar di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] yang bertanggung kepada bekas pemilik;

- (d) hendaklah terletak hak pada penerima pindahan, tanpa bayaran pampasan, apa-apa petak atau blok sementara yang pada masa itu wujud di atas tanah itu; dan
- (e) apa-apa butiran hasil tanah yang pada masa itu terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri berhubung dengan petak atau blok sementara itu hendaklah dihapuskan.

**Petak atau blok sementara tidak boleh dipindah milik semasa tempoh rayuan terhadap pelucuthakan**

**23N.** (1) Jika mana-mana petak atau blok sementara telah dikembalikan dan terletak hak kepada penerima pindahan oleh sebab bermulanya kuat kuasa mana-mana pelucuthakan di bawah Bahagian ini, penerima pindahan hendaklah tidak menguatkuasakan urusan niaga yang dibenarkan di bawah Penggal IV Kanun Tanah Negara pada bila-bila masa sebelum—

- (a) tamatnya tempoh tiga bulan di bawah seksyen 418 Kanun Tanah Negara yang suatu rayuan dibuat di hadapan mahkamah terhadap perintah Pentadbir Tanah di bawah seksyen 23H Akta ini atau seksyen 129 Kanun Tanah Negara; atau
- (b) penentuan rayuan itu dan apa-apa prosiding yang berbangkit daripadanya (jika rayuan sedemikian dibuat dalam tempoh itu).

(2) Peruntukan subseksyen (1) hendaklah tidak menjejaskan kuasa Pihak Berkuasa Negeri di bawah seksyen 23O untuk membatalkan pelucuthakan pada bila-bila masa atas petisyen oleh bekas pemilik sejurus sebelum pelucuthakan itu mula berkuat kuasa.

**Kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk membatalkan pelucuthakan, dsb.**

**23o.** (1) Mana-mana bekas pemilik sebaik sebelum pelucuthakan di bawah Bahagian ini boleh pada bila-bila masa memohon melalui suatu petisyen kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk membatalkan pelucuthakan itu.

(2) Pihak Berkuasa Negeri boleh atas budi bicara mutlaknya menolak atau membenarkan apa-apa petisyen di bawah seksyen ini, dan jika Pihak Berkuasa Negeri membenarkan petisyen itu, boleh berbuat demikian dengan syarat bayaran telah dibuat oleh pempetisyen—

(a) jika pelucuthakan itu melibatkan cukai yang tidak dibayar—

(i) semua jumlah tertunggak yang dikehendaki dibayar oleh notis tuntutan yang disampaikan di bawah seksyen 23E Akta ini;

(ii) suatu penalti, tidak melebihi enam kali jumlah wang yang dia dikehendaki membayar di bawah subperenggan (i), sebagaimana yang Pihak Berkuasa Negeri fikirkan patut dikenakan; dan

(iii) suatu jumlah wang lain yang dibayar oleh penerima pindahan apabila berkuatkuasanya pelucuthakan menurut subseksyen 23L(3);

(b) jika pelucuthakan melibatkan suatu pelanggaran syarat, Pihak Berkuasa Negeri boleh menentukan suatu amaun berkenaan dengan perbelanjaan yang disebabkan oleh daripada pelucuthakan itu; dan

(c) semua jumlah yang disebut dalam perenggan (a) atau (b) hendaklah dibayar dalam tempoh satu bulan bermula dari tarikh ia dimaklumkan.

(3) Apabila pempetisyen gagal untuk menyelesaikan jumlah yang dikehendaki dibayar di bawah perenggan (2)(c), kebenaran petisyen bagi pembatalan pelucuthakan itu hendaklah terbatal dan tidak sah.

(4) Selepas pembayaran semua jumlah wang yang dinyatakan dalam perenggan (2)(c) dibuat, Pendaftar hendaklah membuat suatu memorial bagi menguatkuasakan peletakhakan petak atau blok sementara kepada pempetisyen pada dokumen-dokumen hakmilik daftar dan keluaran.

### **Rayuan terhadap pelucuthakan**

**23p.** (1) Kesahan mana-mana pelucuthakan di bawah Bahagian ini tidaklah boleh dipersoal dalam mana-mana mahkamah kecuali dengan cara, atau dalam prosiding terkemudian, suatu rayuan di bawah seksyen 418 Kanun Tanah Negara terhadap perintah Pentadbir Tanah di bawah seksyen 23H Akta ini atau seksyen 129 Kanun Tanah Negara, dan walau apa pun dalam mana-mana undang-undang bertulis lain, tiada apa-apa rayuan hendaklah dimulakan selepas tamat tempoh tiga bulan yang dibenarkan di bawah seksyen 418 Kanun Tanah Negara.

(2) Tiada apa jua perintah oleh Pentadbir Tanah di bawah seksyen 23H Akta ini atau seksyen 129 Kanun Tanah Negara hendaklah diketepikan oleh mana-mana mahkamah kecuali atas alasan ia dibuat berlawanan dengan peruntukan Bahagian ini, atau adanya kegagalan pada pihak Pentadbir Tanah untuk mematuhi kehendak mana-mana peruntukan sedemikian, dan tiada perintah sedemikian hendaklah diketepikan hanya oleh sebab apa-apa ketidakaturan dalam bentuk atau penyampaian mana-mana notis di bawah Bahagian IVA dan Bahagian ini melainkan jika, pada pendapat mahkamah, ketidakaturan itu adalah suatu sifat yang penting.

(3) Dalam apa-apa rayuan atau prosiding lain seperti yang disebut dalam subseksyen (1), ia hendaklah dianggap sehingga dibuktikan sebaliknya bahawa semua notis yang dikehendaki disampaikan di bawah Bahagian IVA dan Bahagian ini telah disampaikan dengan sempurna dan menurut peraturan.

(4) Peruntukan subseksyen (1) tidaklah menyentuh hak mana-mana orang atau badan untuk mengambil suatu tindakan bagi ganti rugi terhadap Pihak Berkuasa Negeri, atau (tertakluk kepada seksyen 22 Kanun Tanah Negara), terhadap mana-mana pegawai yang dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri, berkenaan dengan apa-apa perbuatan atau perkara yang dilakukan dengan salahnya, atau diperintah supaya dilakukan atau ditinggalkan

daripada dilakukan, berkaitan dengan apa-apa pelucuthakan di bawah Bahagian ini.”.

### **Pindaan tajuk Bahagian V**

**19.** Tajuk Bahagian V Akta ibu dipinda dengan menggantikan perkataan “BANGUNAN-BANGUNAN YANG DIPECAH BAHAGI:” dengan perkataan “BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI:”.

### **Pindaan seksyen 25**

**20.** Seksyen 25 Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas subseksyen (1) subseksyen yang berikut:

“(1A) Tiada permohonan di bawah subseksyen (1) boleh dibuat melainkan jika—

(a) berhubung dengan pecahan petak, syarat nyata bagi petak baharu tidak bertentangan dengan syarat nyata petak yang terlibat; atau

(b) berhubung dengan penyatuan petak—

(i) syarat nyata bagi petak yang terlibat tidak bertentangan antara satu sama lain; dan

(ii) syarat nyata bagi petak baharu tidak bertentangan dengan syarat nyata petak yang terlibat.”.

### **Pindaan seksyen 33A**

**21.** Seksyen 33A Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan” perkataan “atau tanah”.

### **Pindaan seksyen 34**

**22.** Seksyen 34 Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas subseksyen (3) subseksyen yang berikut:

“(4) Pemilik tidak dibenarkan untuk memohon bagi meminda apa-apa syarat nyata ke atas dokumen hakmilik stratanya.”.

**Pindaan seksyen 35**

23. Subseksyen 35(2) Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan” perkataan “atau tanah”.

**Pindaan tajuk Bahagian VIII**

24. Tajuk Bahagian VIII Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas perkataan “BANGUNAN” perkataan “ATAU TANAH”.

**Pindaan seksyen 56**

25. Seksyen 56 Akta ibu dipinda—

- (a) dalam nota bahu, dengan memasukkan selepas perkataan “**bangunan**” perkataan “**atau tanah**”; dan
- (b) dalam subseksyen (1), dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan” perkataan “atau tanah”.

**Pindaan seksyen 57**

26. Seksyen 57 Akta ibu dipinda—

- (a) dalam subseksyen (1)—
  - (i) dengan memasukkan sebelum perkataan “boleh diarahkan melalui ketetapan sebulat suara” perkataan “selepas memastikan bahawa tiada hasil tanah yang tertunggak”; dan
  - (ii) dengan memasukkan selepas perkataan “pecah bahagian bangunan” perkataan “atau tanah”;
- (b) dalam subseksyen (2), dengan menggantikan perkataan “Pendaftar” dengan perkataan “dan sekiranya Pendaftar berpuas hati, dia”;
- (c) dalam subseksyen (3), dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan” perkataan “atau tanah”;



(d) dalam subseksyen (4), dengan menggantikan perenggan (d) dengan perenggan yang berikut:

“(d) bekas pemilik itu boleh melalui ketetapan sebulat suara mengarahkan perbadanan pengurusan—

(i) memindahkan lot itu kepada seorang atau beberapa orang daripada bekas pemilik itu atau kepada mana-mana orang atau badan lain; dan

(ii) menentukan tempoh masa yang munasabah bagi perbadanan pengurusan terus wujud bagi menyelesaikan hal ehwalnya; dan”;

(e) dalam subseksyen (6)—

(i) dalam perenggan (a)—

(A) dengan menggantikan perkataan “menggulungkan” dengan perkataan “menyelesaikan”; dan

(B) dengan memotong perkataan “dan” selepas perkataan “dari wujud;”; dan

(ii) dengan memasukkan selepas perenggan (a) perenggan yang berikut:

“(aa) memberitahu Pendaftar suatu tarikh perbadanan pengurusan itu hendaklah terhenti kewujudannya; dan”; dan

(f) dalam subseksyen (8)—

(i) dalam takrif “bekas pemegang gadaian”, dengan memasukkan selepas perkataan “bangunan”, di mana-mana jua terdapat, perkataan “atau tanah”; dan

(ii) dalam takrif “bekas pemilik”—

(A) dengan menggantikan perkataan “bangunan yang dipecah bahagi” dengan perkataan

“bangunan atau tanah yang dipecah bahagi”;  
dan

(B) dengan memasukkan selepas perkataan “petak dalam bangunan” perkataan “atau tanah”.

### **Bahagian baharu VIIIA**

27. Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas Bahagian VIII bahagian yang berikut:

#### **“BAHAGIAN VIIIA**

##### **KESAN PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DIPECAH BAHAGI**

#### **Tatacara mengambil milik formal mana-mana bangunan atau tanah yang dipecah bahagi**

57A. (1) Apabila mengambil milik secara formal keseluruhan atau sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 [*Akta 486*], Jadual Ketujuh hendaklah terpakai setakat yang berkaitan dengan tatacara bagi ubah suaian daftar strata yang berkaitan, hal ehwal perbadanan pengurusan dan maksud-maksud lain yang berkaitan dengannya.

(2) Lain-lain peruntukan Akta ini yang berkaitan dengan bentuk dokumen hakmilik strata, tatacara bagi penyediaan dan pendaftaran apa-apa dokumen hakmilik strata, hendaklah dibaca dengan ubah suaian, pindaan, penambahan, pemotongan, penggantian atau penyesuaian sebagaimana yang diperuntukkan dalam Jadual Ketujuh.

(3) Menteri boleh, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, melalui perintah yang disiarkan dalam *Warta*, membuat apa-apa pindaan kepada Jadual Ketujuh.”.

## **Pindaan seksyen 81**

### **28. Subseksyen 81(1) Akta ibu dipinda—**

(a) dengan memasukkan selepas perenggan (a) perenggan yang berikut:

“(aa) pengiraan kadar cukai kena dibayar berhubung dengan mana-mana petak atau blok sementara;

(ab) kutipan, pengurangan, perebatan, pembayaran secara ansuran, penangguhan pembayaran cukai, atau apa-apa perkara bersampingan yang berhubungan dengan cukai bagi petak atau blok sementara dan pelucuthakan;” dan

(b) dengan menggantikan perenggan (c) dengan perenggan yang berikut:

“(c) jenis bangunan, hal keadaan yang bangunan itu, atau apa-apa faktor lain yang berhubungan dengan bangunan, untuk dikelaskan sebagai bangunan khas;”.

## **Pindaan Jadual Kelima**

### **29. Jadual Kelima kepada Akta ibu dipinda—**

(a) dalam kepala, dengan memasukkan di bawah perkataan “[Seksyen 4A]” perkataan “SISTEM PENGKOMPUTERAN HAKMILIK STRATA”;

(b) dalam perenggan 1, dengan memasukkan sebelum takrif “dokumen hakmilik cetakan komputer” takrif yang berikut:

“dokumen daftar strata sedia ada” ertinya apa-apa daftar strata termasuklah dokumen indeks daftar strata sedia ada, dokumen penyata daftar strata, salinan pelan strata yang diperakui dan tiap-tiap dokumen hakmilik daftar strata yang bersepadan dengan setiap petak dan, jika ada, blok sementara yang didaftarkan

sebelum atau selepas permulaan kuat kuasa Sistem Pengkomputeran Hakmilik Strata dalam mana-mana Pejabat Pendaftaran Tanah menurut seksyen 4A;’; dan

- (c) dalam subperenggan 5(6), dengan menggantikan perkataan “dokumen hakmilik sedia ada” dengan perkataan “dokumen daftar strata sedia ada”.

## Jadual baharu Ketujuh

**30.** Akta ibu dipinda dengan memasukkan selepas Jadual Keenam jadual yang berikut:

“JADUAL KETUJUH

[Seksyen 57A]

KESAN PENGAMBILAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG  
DIPECAH BAHAGI

### Tafsiran

**1.** Dalam Jadual ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain—

“bekas pemilik” ertinya seseorang atau suatu badan yang, sebaik sebelum mengambil milik secara formal keseluruhan atau sebahagian bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ialah pemilik petak dalam bangunan atau tanah atau blok sementara di atas tanah terletakinya bangunan itu;

“Kanun” ertinya Kanun Tanah Negara 1965 [*Akta 56/1965*].

### Pengambilan keseluruhan lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi

**2.** Dalam hal jika keseluruhan lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960—

- (a) perbadanan pengurusan hendaklah mencairkan apa-apa aset dan membahagikan apa-apa keuntungan kepada bekas pemilik berkadaran berdasarkan unit syer atau unit syer sementara yang dipegang oleh bekas pemilik itu sebaik sebelum diambil milik secara formal;
- (b) perbadanan pengurusan hendaklah menentukan tempoh masa yang munasabah bagi perbadanan pengurusan terus wujud untuk menyelesaikan hal ehwalnya;

- (c) perbadanan pengurusan hendaklah terus wujud untuk seberapa lama yang munasabah untuk menyelesaikan hal ehwalnya dan hendaklah kemudian terhenti kewujudannya;
- (d) perbadanan pengurusan hendaklah memaklumkan Pendaftar tarikh yang perbadanan pengurusan itu hendaklah terhenti kewujudannya; dan
- (e) Pendaftar hendaklah membatalkan buku daftar strata yang berkaitan.

**Pengambilan sebahagian lot dengan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi**

3. Dalam hal jika sebahagian lot (termasuk bangunan atau tanah yang dipecah bahagi) diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960—

- (a) dokumen hakmilik strata yang masih wujud berkaitan dengan petak atau blok sementara yang tidak diambil hendaklah dikekalkan dan terus berkuat kuasa;
- (b) Pendaftar hendaklah mengendorskan hakmilik sambungan lot itu dan lain-lain kemasukan yang berkaitan dalam daftar strata yang berkaitan;
- (c) suatu pelan strata baharu yang diperakui hendaklah disediakan bagi petak atau blok sementara yang tidak diambil dan hendaklah dimasukkan dalam daftar strata yang berkaitan; dan
- (d) Pengarah hendaklah meluluskan unit syer baharu yang dicadangkan, jika ada, yang diuntukkan kepada petak atau blok sementara yang tidak diambil, jika saksama, dan Pendaftar hendaklah mengendorskan unit syer baharu yang diluluskan dalam daftar strata yang berkaitan.

**Pengambilan harta bersama**

4. Dalam hal jika sebahagian lot yang melibatkan hanya harta bersama diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 dan terhenti daripada menjadi sebahagian lot itu—

- (a) dokumen hakmilik strata yang masih wujud berkaitan dengan petak atau blok sementara yang tidak diambil, hendaklah dikekalkan dan terus berkuat kuasa;
- (b) Pendaftar hendaklah mengendorskan hakmilik sambungan lot itu dan lain-lain kemasukan yang berkaitan di dalam daftar strata yang berkaitan; dan

- (c) Pengarah Ukur hendaklah mengendorskan atas pelan strata yang diperakui sedia ada—
- (i) hakmilik sambungan lot itu;
  - (ii) nombor baharu pelan lot itu yang diperakui; dan
  - (iii) keluasan baharu lot itu;

dan apabila menerima pelan strata yang diperakui sedia ada daripada Pengarah Ukur, Pendaftar hendaklah memasukkan pelan itu dalam daftar strata yang berkaitan.

### **Pengambilan petak atau blok sementara**

**5.** (1) Dalam hal jika petak atau blok sementara diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960—

- (a) dokumen hakmilik strata yang terlibat hendaklah terletak hak pada pihak berkuasa berkanun, orang atau perbadanan yang bagi pihaknya petak atau blok sementara itu diambil; dan
- (b) Pendaftar hendaklah mengendorskan lain-lain kemasukan yang berkaitan dalam daftar strata yang berkaitan.

(2) Dalam hal jika sebahagian daripada petak diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960, peruntukan Bahagian V Akta ini hendaklah terpakai dengan ubah suaian.”.

### **Peralihan**

**31.** Sebelum bermula kuat kuasanya Bahagian IVA, apabila bukti pembayaran caruman oleh pemilik petak kepada perbadanan pengurusan atau mana-mana pihak lain yang diberi kuasa oleh Pentadbir Tanah dikemukakan kepada Pendaftar, bukti itu hendaklah memadai bagi maksud seksyen 301A Kanun Tanah Negara (yang mana urusan niaga petak adalah berkaitan).