



PARLIMEN MALAYSIA



RANG UNDANG-UNDANG

Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan) 1988

DR.7/1988

D.R. 7/88

Naskhah Sahih—Bahasa Inggeris

RANG UNDANG-UNDANG

bernama

Suatu Akta untuk meminda Akta Pemaju Perumahan
(Kawalan dan Pelesenan) 1966.

[]

MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Duli Yang Maha Mulia 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 Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 1988 dan hendaklah mula berkuatkuasa pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam *Warta*. Tajuk ringkas dan mula berkuatkuasa.

2. Seksyen 3 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, yang disebut “Akta ibu” dalam Akta ini, adalah dipinda— Pindaan seksyen 3. Akta 118.

(a) dengan memasukkan sebelum takrif “ditetapkan”, takrif baru yang berikut:

“Akaun Pemajuan Perumahan” ertinya suatu akaun yang dibuka dan disenggarakan oleh seorang pemaju perumahan berlesen di bawah seksyen 7A;”;

(b) dengan memasukkan selepas sahaja takrif “Akaun Pemajuan Perumahan”, takrif baru yang berikut:

“bank” ertinya mana-mana bank yang dilesenkan di bawah Akta Bank 1973 atau Akta Bank Islam 1983;”;

Akta 102.
Akta 276.

- (c) dengan memasukkan selepas sahaja takrif "lesen", takrif baru yang berikut:

"lot rumah" ertinya mana-mana tanah yang telah diukur atau selainnya, di mana satu nombor lot telah diperuntukkan kepadanya dan tertakluk kepada kategori "bangunan" mengikut Kanun Tanah Negara 1965;;

Akta 56/65.

- (d) dengan menggantikan takrif "pemaju perumahan" dengan takrif yang berikut:

"pemaju perumahan" ertinya seseorang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan (diperihalkan dengan apa jua nama) yang mengerjakan atau menjalankan atau mengusahakan atau menyebabkan diusahakan pemajuan perumahan;;

- (e) dengan menggantikan takrif "pemajuan perumahan" dengan yang berikut:

"pemajuan perumahan" ertinya memajukan atau membinakan atau menyebabkan dibina dengan apa cara lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal dan termasuk kutipan wang atau menjalankan apa-apa kerja bangunan dengan tujuan mendirikan rumah tempat tinggal di dalam, di atas, ke atas atau di bawah sesuatu tanah; atau penjualan lebih daripada empat unit lot rumah oleh tuanpunya atau penamanya dengan tujuan membina lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal oleh tuanpunya tersebut atau penamanya;;

- (f) dengan memasukkan selepas perkataan "dengan", perkataan "mana-mana" dan memotong perkataan "berlesen" yang terdapat dalam takrif "pembeli"; dan

- (g) dengan memasukkan selepas sahaja takrif “syarikat”, takrif baru yang berikut:

“ “syarikat kewangan” ertinya mana-mana syarikat kewangan yang dilesenkan di bawah Akta Syarikat-Syarikat Kewangan 1969;’.

Akta 6.

3. Seksyen 5 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan
seksyen 5.

- (a) dengan menggantikan perkataan-perkataan “atau diusahakan” dalam subseksyen (1) dengan perkataan-perkataan “, diusahakan atau disebabkan diusahakan”;
- (b) dengan menggantikan noktah bertindih dalam subseksyen (1) dengan noktah;
- (c) dengan memotong proviso kepada subseksyen (1);
- (d) dengan memasukkan perkataan-perkataan “atau menyebabkan diusahakan” selepas sahaja perkataan “mengusahakan” dalam subseksyen (3);
- (e) dengan menggantikan perkataan “boleh” dalam subseksyen (3) dengan perkataan “hendaklah”;
- (f) dengan menggantikan noktah bertindih dalam subseksyen (4) dengan noktah; dan
- (g) dengan memotong proviso kepada subseksyen (4).

4. Akta ibu adalah dipinda dengan memasukkan selepas sahaja seksyen 7, seksyen baru 7A yang berikut:

Seksyen
baru 7A.

“Pemaju perumahan berlesen hendaklah membuka dan menyenggara Akaun Pemajuan Perumahan dengan sebuah bank atau syarikat kewangan bagi setiap pemajuan perumahan yang diusahakan oleh pemaju perumahan berlesen tersebut.

7A. (1) Tertakluk kepada subseksyen (9), setiap pemaju perumahan berlesen hendaklah membuka dan menyenggara suatu Akaun Pemajuan Perumahan dengan sebuah bank atau syarikat kewangan bagi setiap pemajuan perumahan yang diusahakan oleh pemaju perumahan berlesen tersebut.

(2) Jika sesuatu pemajuan perumahan dimajukan berperingkat-peringkat, pemaju perumahan berlesen hendaklah membuka dan mengadakan Akaun Pemajuan Perumahan di bawah subseksyen (1) bagi setiap peringkat pemajuan perumahan tersebut.

(3) Seseorang pemaju perumahan berlesen hendaklah membayar masuk ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan bagi suatu pemajuan perumahan, wang pembelian yang diterimanya daripada penjualan rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu dan mana-mana jumlah wang lain yang dikehendaki dibayar masuk ke dalam Akaun Pemajuan Perumahan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

(4) Seseorang pemaju perumahan berlesen tidak boleh mengeluarkan mana-mana wang dari Akaun Pemajuan Perumahan melainkan sebagaimana dibenarkan mengikut peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

(5) Tertakluk kepada subseksyen (6) (b), semua wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan hendaklah, walau apa pun peruntukan mana-mana undang-undang bertulis lain yang berlawanan, disifatkan tidak menjadi sebahagian daripada harta pemaju perumahan berlesen itu di dalam keadaan di mana—

(a) pemaju perumahan itu membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya atau terdapat perintah penerimaan atau perintah penghukuman yang dibuat ke atasnya; atau

(b) pemaju perumahan berlesen itu, yang adalah sebuah syarikat, mengalami likuidasi secara sukarela atau paksa.

(6) Apabila berlakunya mana-mana keadaan yang tersebut dalam subseksyen (5)—

(a) wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan hendaklah terletak pada pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrapan atau likuidator, mengikut mana yang berkenaan, untuk digunakan bagi kesemua atau mana-mana tujuan yang untuknya wang dibenarkan dikeluarkan dari Akaun Pemajuan Perumahan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah Akta ini; dan

(b) apa-apa baki wang dalam Akaun Pemajuan Perumahan selepas pembayaran dibuat menurut perenggan (a) dan kesemua liabiliti dan kewajipan pemaju perumahan berlesen itu di bawah perjanjian jual dan beli bagi pemajuan perumahan itu telah dilepaskan dan ditunaikan sepenuhnya, hendaklah dipegang oleh pegawai penerima, pemegang amanah dalam kebangkrapan atau likuidator, mengikut mana yang berkenaan, sebagai wang kepunyaan pemaju perumahan berlesen itu untuk digunakan mengikut undang-undang berhubung dengan kebangkrapan atau penggulangan syarikat.

(7) Walau apa pun peruntukan mana-mana undang-undang bertulis lain yang berlawanan, semua wang di dalam Akaun Pemajuan Perumahan tidak boleh digarnis sehingga kesemua liabiliti dan kewajipan pemaju perumahan berlesen itu di bawah perjanjian jual dan beli bagi pemajuan perumahan itu telah dilepaskan dan ditunaikan sepenuhnya.

Akta 102.

(8) Tertakluk kepada seksyen 36 Akta Bank 1973, Menteri boleh, jika dia fikirkan perlu, melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan untuk menyiasat buku-buku, akaun-akaun dan transaksi-transaksi suatu Akaun Pemajuan Perumahan dan pemaju perumahan berlesen itu hendaklah membayar semua perbelanjaan yang ditanggung darinya.

(9) Seksyen ini tidak terpakai kepada mana-mana pemajuan perumahan yang dijalankan oleh pemaju perumahan berlesen di mana kesemua rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu tidak akan ditawarkan untuk jualan dan pembelian sebelum pemajuan perumahan itu siap.

(10) Mana-mana pemaju perumahan yang melanggar atau gagal mematuhi seksyen ini adalah melakukan suatu kesalahan dan apabila disabitkan boleh dikenakan denda tidak kurang daripada sepuluh ribu ringgit tetapi tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau boleh juga dikenakan penjara selama tempoh tidak lebih daripada tiga tahun atau kedua-duanya.”.

Pindaan
seksyen 10.

5. Seksyen 10 Akta ibu adalah dipinda—

(a) dengan menggantikan subseksyen (1) dengan yang berikut:

“(1) Sama ada atas kemahuan sendiri atau setelah diarahkan oleh Menteri di bawah subseksyen (2), Pengawal atau seorang Inspektor boleh dari semasa ke semasa di dalam keadaan rahsia menyiasat hal-ehwal atau perakaunan atau rekod-rekod lain mana-mana pemaju perumahan.”;

(b) dengan memotong dalam teks Bahasa Inggeris koma yang terdapat dalam perenggan (a) subseksyen (2); dan

- (c) dengan memotong perkataan “berlesen” di mana jua terdapat.

6. Seksyen 18 Akta ibu adalah dipinda dengan menggantikan perkataan-perkataan “tidak lebih daripada dua puluh ribu ringgit” dengan perkataan “tidak kurang daripada sepuluh ribu ringgit tetapi tidak melebihi satu ratus ribu ringgit”. Pindaan seksyen 18.

7. Seksyen 19 Akta ibu adalah dipinda—

Pindaan seksyen 19.

- (a) dengan memotong perkataan “berlesen” yang terdapat pada baris pertama;
- (b) dengan memotong dalam perenggan (b) teks Bahasa Inggeris perkataan “licensed” yang terdapat dalam baris keempat;
- (c) dengan memotong perkataan “atau” di akhir perenggan (c);
- (d) dengan memasukkan selepas sahaja perenggan (c), perenggan baru (cc) yang berikut:

“(cc) gagal untuk mematuhi mana-mana arahan yang diberi oleh Menteri di bawah perenggan-perenggan (a), (b), (d) atau (e) seksyen 11 (1); atau”; dan

- (e) dengan memotong perkataan “berlesen” yang terdapat dalam nota birai.

8. Seksyen 21 Akta ibu adalah dipinda dengan memotong dalam teks Bahasa Inggeris perkataan “licensed”. Pindaan seksyen 21.

9. Seksyen 23 Akta ibu adalah dipinda dengan memotong perkataan “Pengawal”. Pindaan seksyen 23.

10. Subseksyen (2) seksyen 24 Akta ibu adalah dipinda— Pindaan seksyen 24.

- (a) dengan memotong perkataan “dan” di akhir perenggan (f);

- (b) dengan menggantikan noktah di akhir perenggan (g) dengan perkataan-perkataan “; dan”; dan
- (c) dengan memasukkan selepas sahaja perenggan (g), perenggan baru berikut:
 - “(h) menetapkan wang yang hendak dimasukkan atau dikeluarkan daripada Akaun Pemajuan Perumahan dan syarat-syarat bagi pengeluaran tersebut.”.

HURAIAN

Rang Undang-Undang ini bertujuan membuat berbagai pindaan kepada Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

2. *Fasal 1* adalah berkenaan dengan tajuk ringkas dan bertujuan membenarkan Menteri menetapkan tarikh Rang Undang-Undang ini mula berkuatkuasa.
3. *Fasal 2* Rang Undang-Undang ini bertujuan memasukkan takrif-takrif “Akaun Pemajuan Perumahan”, “bank” dan “syarikat kewangan” berbangkit daripada pengemukaan seksyen 7A ke dalam Akta ibu. Fasal ini juga bertujuan memasukkan takrif “lot rumah” dan meminda takrif-takrif “pemaju perumahan”, “pemajuan perumahan” dan “pembeli” yang ada sekarang untuk meluaskan pemakaian Akta.
4. *Fasal 3* bertujuan memasukkan perkataan-perkataan “disebab diusahakan” di dalam subseksyen (1) kepada seksyen 5 untuk meluaskan pemakaian Akta ini kepada sesiapa yang hendak menjadi pemaju perumahan. Pindaan kepada subseksyen (3) adalah bagi tujuan yang sama. Proviso kepada subseksyen-subseksyen (1) dan (4) dipotong kerana ia telah menjadi luaguna.
5. *Fasal 4* bertujuan mengemukakan seksyen 7A yang baru ke dalam Akta ibu bagi menjadikan tugas pemaju perumahan untuk membuka dan menyenggara Akaun Pemajuan Perumahan dengan sebuah bank atau syarikat kewangan. Ia memperuntukkan bagi setiap peringkat pemajuan perumahan atau pemajuan perumahan yang diusahakan, satu akaun pemajuan hendaklah dibuka. Fasal

ini membuat peruntukan bagi pembayaran wang ke dalam atau pengeluaran wang dari akaun itu. Fasal ini juga menyenaraikan cara bagaimana wang di dalam akaun ini hendak digunakan jika pemaju perumahan berlesen itu membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutang atau terdapat perintah penerimaan atau perintah penghukuman dibuat terhadapnya atau pemaju perumahan berlesen itu sebagai sebuah syarikat, membuat likuidasi secara sukarela atau secara paksa. Fasal ini juga melarang semua wang di dalam akaun daripada digarnis sehingga kesemua liabiliti dan kewajipan pemaju perumahan berlesen itu di bawah perjanjian jual dan beli telah dilepaskan dengan sepenuhnya. Menteri diberikan kuasa untuk melantik seorang juruaudit untuk menyiasat buku-buku, akaun dan transaksi Akaun Pemajuan Perumahan itu. Akaun Pemajuan Perumahan tidak diperlukan jika kesemua rumah tempat tinggal dalam pemajuan perumahan itu tidak akan ditawarkan untuk jualan dan belian sebelum pemajuan perumahan itu siap. Fasal ini menjadikannya satu kesalahan bagi pelanggaran atau kegagalan mematuhi oleh pemaju perumahan akan peruntukan seksyen 7a yang dicadangkan.

6. *Fasal 5* bertujuan meminda subseksyen (1) seksyen 10 untuk memberi kuasa kepada Pengawal dan Inspektor menyiasat hal-ehwal pemaju perumahan yang tidak dilesenkan di bawah Akta juga. *Fasal 5 (b) dan (c)* adalah bagi tujuan yang sama.

7. *Fasal 6* bertujuan menambahkan penalti bagi kesalahan di bawah seksyen 5 Akta.

8. *Fasal 7* bertujuan meluaskan pemakaian seksyen 19 kepada mana-mana pemaju perumahan dan *fasal 7 (d)* menjadikannya satu kesalahan bagi sebarang pelanggaran atau kegagalan mematuhi arahan Menteri di bawah seksyen 11 (1) Akta, yang sekarang hanya pelanggaran seksyen 11 (1) (c) dijadikan suatu kesalahan.

9. *Fasal 8* bertujuan meminda seksyen 21 dalam teks Bahasa Inggeris bagi membuat peruntukan berhubungan dengan penalti am terpakai kepada mana-mana pemaju perumahan bagi maksud pendakwaan.

10. *Fasal 9* bertujuan meminda seksyen 23 supaya kuasa untuk mengarah atau memulakan apa-apa pendakwaan di bawah Akta diberi hanya kepada Pendakwa Raya.

11. *Fasal 10* bertujuan untuk memberi kuasa kepada Menteri untuk membuat peraturan-peraturan bagi Akaun Pemajuan Perumahan yang ditubuhkan di bawah seksyen 7A yang dicadangkan.

IMPLIKASI KEWANGAN

Rang Undang-Undang ini tidak akan melibatkan Kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan. [PN. (U²) 1470.]

