



**AKTA LANGKAH-LANGKAH
SEMENTARA BAGI
MENGURANGKAN KESAN
PENYAKIT KORONAVIRUS 2019
(AKTA 829) BERKAITAN
PERJANJIAN JUAL BELI KEDIAMAN
PERUMAHAN**

LATAR BELAKANG AKTA COVID 2019 (AKTA 829)

01

Peruntukan bagi langkah-langkah sementara untuk mengurangkan kesan penyakit Koronavirus 2019 (Covid-19);

02

Mengubahsuai beberapa terma di dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) (Jadual G,H, I dan J) yang digunapakai di dalam pembelian rumah yang **ditandatangani sebelum 18 Mac 2020;**

03

3 perkara utama di dalam terma PJB yang terkesan untuk mengawal atau mencegah merebaknya Covid-19 dari tempoh **18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 (tempoh pengecualian),** iaitu:

01

**CAJ BAYARAN LEWAT
(LATE PAYMENT CHARGES)**

03

**TEMPOH LIABILITI KECACATAN
(DEFECT LIABILITY PERIOD (DLP))**

02

**PENYERAHAN
PEMILIKAN KOSONG (VP) & BAYARAN GANTI RUGI (LIQUIDATED AND
ASCERTAINED DAMAGES (LAD))**

PERKARA

CAJ BAYARAN LEWAT (*LATE PAYMENT CHARGES*)

SEKSYEN 34

- (1) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, jika disebabkan oleh langkah-langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal atau mencegah merebaknya COVID-19 pembeli gagal untuk membayar apa-apa ansuran bagi tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020, pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa caj pembayaran lewat berkenaan dengan ansuran yang tidak berbayar itu ke atas pembeli itu.
- (2) Pembeli boleh **memohon kepada Menteri** bagi suatu pelanjutan tempoh yang disebut dalam subseksyen (1).
- (3) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (2), Menteri boleh, jika Menteri berpuas hati bahawa pelanjutan tempoh dikehendaki oleh pembeli, melalui arahan bertulis kepada pemaju, melanjutkan tempoh yang pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa caj pembayaran lewat terhadap pembeli berkenaan dengan ansuran yang tidak berbayar itu **sehingga 31 Disember 2020**.

SENARIO

SENARIO 1

Notis tuntutan dibuat sebelum PKP dan bayaran tuntutan kemajuan dibuat dalam tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020)

SENARIO 2

Notis tuntutan dibuat dalam tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020) dan bayaran tuntutan kemajuan dibuat **selepas** tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020)

ISU

Pembeli tidak mengetahui jumlah caj bayaran lewat kecuali selepas dimaklumkan semasa menerima Notis Serahan Milikan Kosong/ *Vacant Possesion* (VP);
Notis tuntutan yang dikemukakan oleh pemaju adalah secara keseluruhan (*lump sum*).

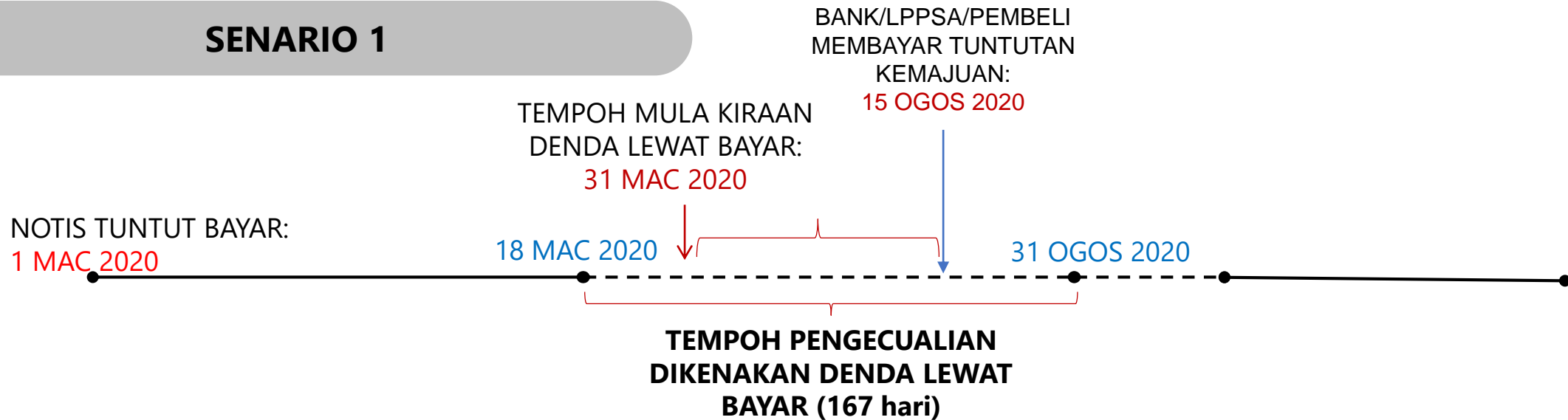
TINDAKAN PEMAJU

Pemaju perlu mengemukakan *Itemized Billing* bagi mengetahui tempoh yang tepat mengenai manakah caj pembayaran lewat dikenakan terhadap pembeli.

SEKSYEN 34: CAJ BAYARAN LEWAT (LATE PAYMENT CHARGES)

01

SENARIO 1



02

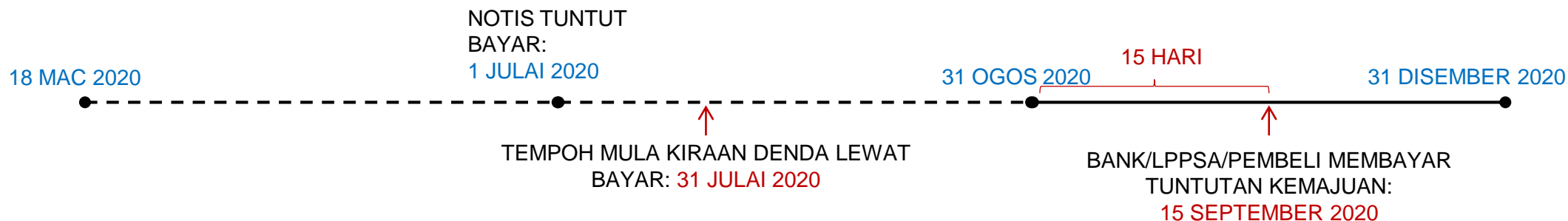
PENJELASAN

- Notis tuntutan dibuat sebelum tempoh PKP iaitu pada 1 Mac 2020. Bayaran tuntutan oleh bank/LPPSA/pembeli hendaklah dibuat dalam tempoh 30 hari daripada 1 Mac 2020.
- Tempoh kiraan caj bayaran lewat akan bermula pada 31 Mac 2020 iaitu dalam tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020).
- Oleh kerana bayaran tuntutan kemajuan dibuat dalam tempoh pengecualian (15 Ogos 2020), maka pembeli tidak boleh dikenakan caj bayaran lewat untuk tempoh 31 Mac 2020 hingga 14 Ogos 2020).

SEKSYEN 34: CAJ BAYARAN LEWAT (*LATE PAYMENT CHARGES*)

01

SENARIO 2



02

PENJELASAN

- **Caj bayaran lewat bermula pada 1 September 2020.** Pembeli boleh mengemukakan rayuan kepada Menteri untuk mengecualikan 15 hari kelewatan **selepas 31 Ogos 2020** dari dikenakan denda lewat bayar
- Sekiranya pembeli mengemukakan aduan kepada Jabatan Perumahan Negara, pembeli perlu mengemukakan *itemized billing* (penyenaraian tempoh caj bayaran lewat yang dikenakan) untuk mengesahkan bahawa pembeli adalah dikecualikan dari bayaran caj tersebut. Sekiranya caj pembayaran lewat dikenakan bagi tuntutan diluar tempoh pengecualian (18 Mac 2020 -31 Ogos 2020), maka pembeli hendaklah menyelesaikan caj pembayaran lewat tersebut.
- Pengiraan caj pembayaran lewat tidak berlaku serta merta dari tarikh notis tuntutan bayar dikeluarkan, tetapi 30 hari selepas notis tersebut, berdasarkan kepada terma perjanjian jual beli.

PERKARA

PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG & BAYARAN GANTI RUGI (*LIQUIDATED AND ASCERTAINED DAMAGES*) (LAD)

SEKSYEN 35

- (1) Walau apa pun apa – apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dikecualikan daripada pengiraan :
 - a) masa bagi penyerahan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan; dan
 - b) ganti rugi jumlah tertentu atas kegagalan pemaju untuk menyerahkan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan.
- (2) Pemaju boleh memohon kepada Menteri bagi suatu perlanjutan tempoh yang disebut dalam subseksyen (1).
- (3) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (2), Menteri boleh, jika Menteri berpuas hati bahawa masa tambahan dikehendaki oleh pemaju itu untuk menyerahkan pemilikan kosong, melalui arahan bertulis memberikan kepada pemaju itu suatu tempoh perlanjutan sehingga 31 Disember 2020 untuk menyerahkan pemilikan kosong dan perlanjutan itu hendaklah mempunyai kesan yang sama sebagaimana tempoh yang dikecualikan dalam subseksyen (1).

KLUSTER

KLUSTER 1

Projek patut siap sebelum atau pada 17 Mac 2020

KLUSTER 2

Projek patut siap di antara 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020

KLUSTER 3

Projek patut siap pada 1 September 2020 dan ke atas

ISU

Pembeli membuat aduan tidak berpuas hati kerana tidak dapat menuntut LAD selama 167 hari (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020). Ini adalah kerana kebanyakan pemaju telah memulakan operasi di tapak sejak Jun 2020.

TINDAKAN PEMBELI

Pembeli boleh mengemukakan tuntutan di Tribunal atau Mahkamah (melalui *Judicial Review*)

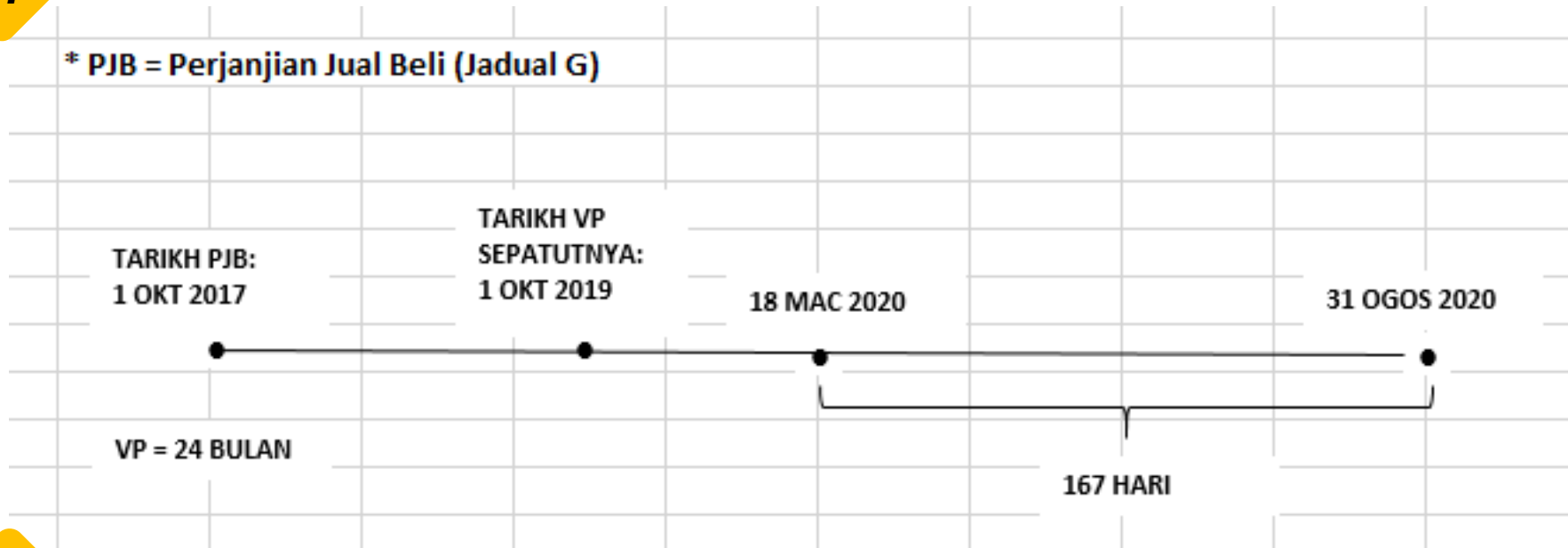
SEKSYEN 35: PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG & BAYARAN GANTI RUGI (LIQUIDATED AND ASCERTAINED DAMAGES) (LAD)

KLUSTER 1

01

GARIS MASA

* PJB = Perjanjian Jual Beli (Jadual G)



Nota:

VP sepatutnya – tarikh penyerahan milikan kosong mengikut tempoh yang ditandatangani dalam PJB
VP sebenar – pembeli menerima notis penyerahan milikan kosong

02

PENJELASAN

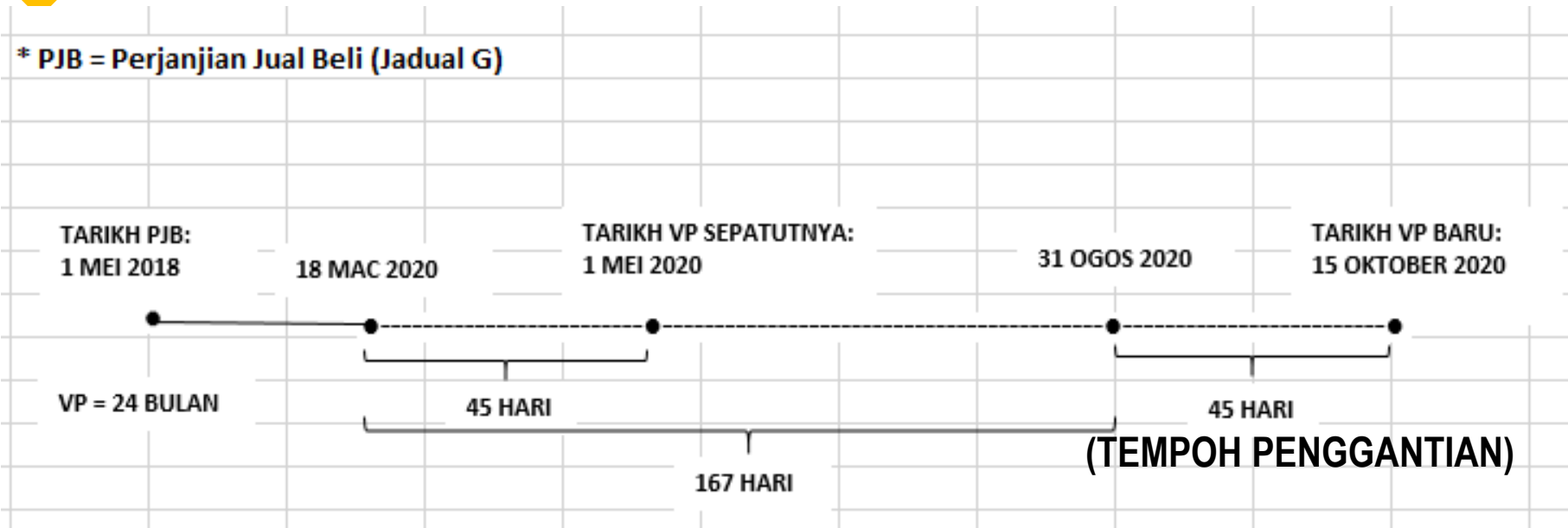
- 1) Pemaju tidak layak untuk mendapat pengecualian tempoh pemilikan kosong di bawah Akta 829;
- 2) Pemaju akan dikecualikan daripada dikenakan LAD untuk tempoh 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020;
- 3) Sekiranya VP sebenar di antara 2 Oktober 2019 sehingga 17 Mac 2020, LAD akan dikenakan bermula 2 Oktober 2019 hingga tarikh VP sebenar;
- 4) Sekiranya VP sebenar di antara 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020, LAD akan dikenakan bermula 2 Oktober 2019 hingga 17 Mac 2020; dan
- 5) Sekiranya VP sebenar pada 1 September 2020 dan ke atas, LAD akan dikenakan bermula 2 Oktober 2019 hingga 17 Mac 2020 dan bermula 1 September 2020 hingga ke tarikh VP sebenar.

SEKSYEN 35: PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG & BAYARAN GANTI RUGI (LIQUIDATED AND ASCERTAINED DAMAGES) (LAD)

KLUSTER 2

01

GARIS MASA



Nota:

VP sepatutnya – tarikh penyerahan milikan kosong mengikut tempoh yang ditandatangani dalam PJB

VP baru – tarikh penyerahan milikan kosong selepas mendapat kelulusan pengecualian tempoh disebabkan Covid-19

VP sebenar – pembeli menerima notis penyerahan milikan kosong

02

PENJELASAN

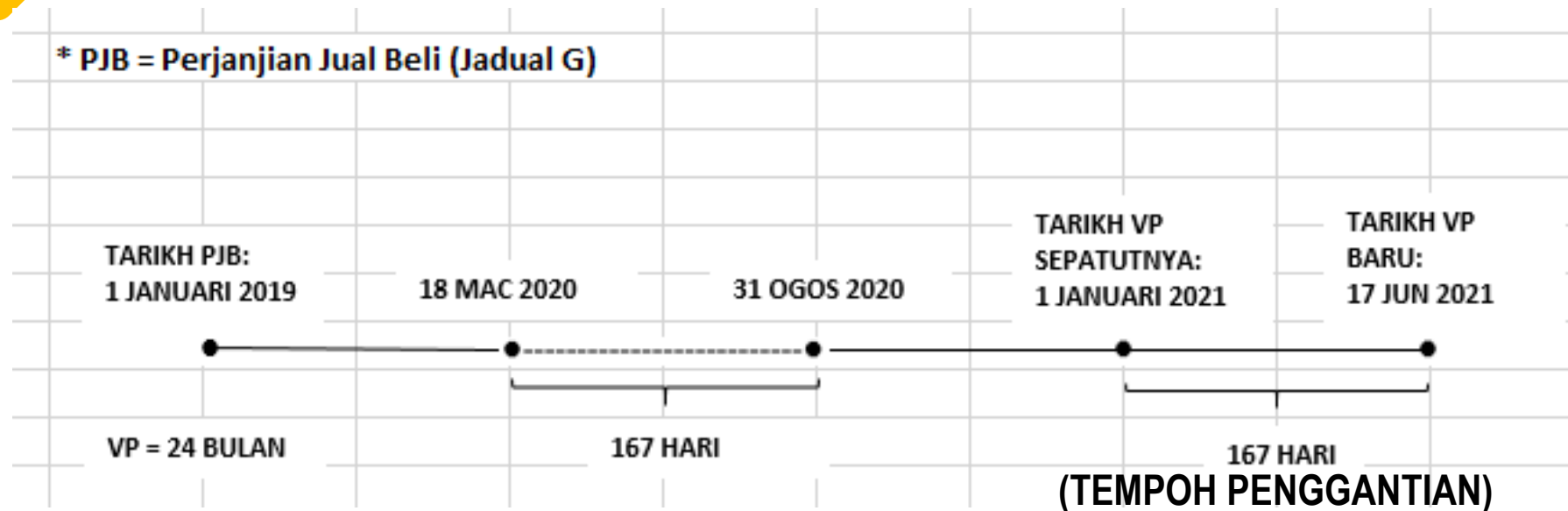
- 1) Sekiranya VP sebenar di antara 18 Mac 2020 hingga 15 Oktober 2020, tiada LAD dikenakan; dan
- 2) Sekiranya VP sebenar pada 16 Oktober 2020 dan ke atas, LAD akan dikenakan bermula 16 Oktober 2020 hingga tarikh VP sebenar.

SEKSYEN 35: PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG & BAYARAN GANTI RUGI (LIQUIDATED AND ASCERTAINED DAMAGES) (LAD)

KLUSTER 3

01

GARIS MASA



Nota:

VP sepatutnya – tarikh penyerahan milikan kosong mengikut tempoh yang ditandatangani dalam PJB

VP baru – tarikh penyerahan milikan kosong selepas mendapat kelulusan pengecualian tempoh disebabkan Covid-19

VP sebenar – pembeli menerima notis penyerahan milikan kosong

02

PENJELASAN

- 1) Sekiranya VP sebenar di antara 1 Januari 2021 hingga 17 Jun 2021, tiada LAD dikenakan; dan
- 2) Sekiranya VP sebenar selepas 17 Jun 2021 dan ke atas, LAD akan dikenakan bermula 18 Jun 2021 hingga tarikh VP sebenar.

PERKARA

SEKSYEN 36

TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

- (1) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, tempoh dari **18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020** hendaklah dikecualikan daripada pengiraan:-
- a) tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh pembeli mengambil pemilikan kosong kediaman perumahan; dan
 - b) masa bagi pemaju untuk menjalankan kerja-kerja membaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan dan kekurangan lain pada kediaman perumahan.
- (2) Pembeli boleh memohon kepada Menteri bagi suatu pelanjutan tempoh yang disebut dalam subseksyen (1)
- (3) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (2), Menteri boleh, jika Menteri berpuas hati bahawa masa tambahan dikehendaki oleh pembeli, melalui arahan bertulis, mengecualikan tempoh **sehingga 31 Disember 2020**.

SENARIO

SENARIO 1 TIDAK LAYAK

(tarikh tamat DLP asal sebelum 18
Mac 2020)

SENARIO 2 LAYAK

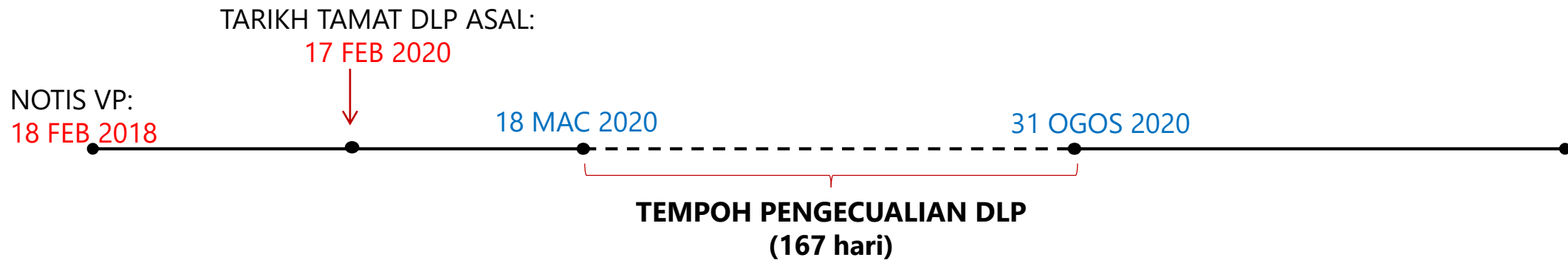
(Tarikh tamat DLP asal selepas 18
Mac 2020 dan sebelum 31 Ogos
2020)

SENARIO 3 LAYAK

(Tarikh tamat DLP asal selepas 31 Ogos
2020)

SEKSYEN 36: TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01 SENARIO 1 – TIDAK LAYAK (TARIKH TAMAT DLP ASAL SEBELUM 18 MAC 2020)



02 PENJELASAN

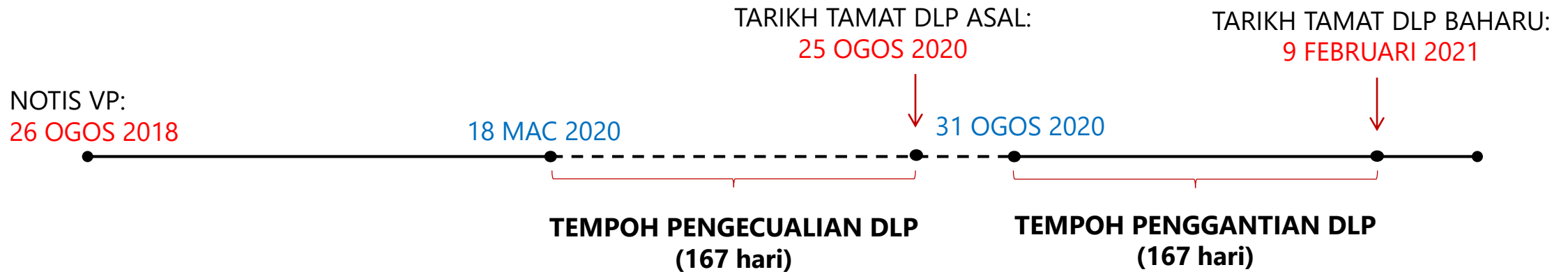
- Oleh kerana tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan (DLP) asal tidak melalui tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020), maka pembeli tidak layak mendapat pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah Seksyen 36(1) Akta 829

SEKSYEN 36: TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01

SENARIO 2 – LAYAK

(TARIKH TAMAT DLP ASAL SELEPAS 18 MAC 2020 DAN SEBELUM 31 OGOS 2020)



02

PENJELASAN

- Oleh kerana tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan (DLP) asal melalui tempoh pengecualian selama 161 hari (18 Mac 2020 hingga 25 Ogos 2020), maka pembeli layak mendapat pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah Seksyen 36(1) Akta 829 selama 161 hari bermula 1 September 2020.
- 1 September 2020 + 161 hari = 9 Februari 2021

SEKSYEN 36: TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01 SENARIO 3 – LAYAK (TARIKH TAMAT DLP ASAL SELEPAS 31 OGOS 2020)



02 PENJELASAN

- Oleh kerana tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan (DLP) asal melalui tempoh pengecualian selama 167 hari (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020), maka pembeli layak mendapat pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah Seksyen 36(1) Akta 829 selama 167 hari bermula dari tarikh tamat tempoh liabiliti kecacatan (DLP) asal (10 Januari 2021)
- 10 Januari 2021 + 167 hari = 26 Jun 2021



SEKIAN, TERIMA KASIH

JABATAN PERUMAHAN NEGARA, KPKT