



SOALAN LAZIM
AKTA COVID-19 (AKTA 829) MELIBATKAN AKTA
PEMAJUAN PERUMAHAN
(KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 (AKTA 118)

TERBITAN:
JABATAN PERUMAHAN NEGARA
12 NOVEMBER 2020

APAKAH AKTA LANGKAH-LANGKAH SEMENTARA BAGI MENGURANGKAN KESAN PENYAKIT KORONAVIRUS 2019 (COVID -19) 2020 DAN KESANNYA KEPADA PEMBELI RUMAH DAN PEMAJU PERUMAHAN?

AKTA COVID 2019 (ataupun Akta 829) adalah suatu akta untuk mengadakan peruntukan bagi langkah-langkah sementara untuk mengurangkan kesan penyakit Koronavirus 2019 (Covid-19) yang antara lainnya termasuklah mengubahsuai peruntukan yang berkaitan dalam Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 ataupun Akta 118. Akta 829 ini akan mengubahsuai beberapa terma di dalam Perjanjian Jual Beli (Jadual G,H, I dan J) yang digunapakai di dalam pembelian rumah yang sedang di dalam pembinaan dan ditandatangani sebelum 18 Mac 2020. Akta 829 ini menyentuh 3 perkara utama di dalam terma Perjanjian Jual Beli yang terkesan kerana langkah-langkah yang diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal atau mencegah merebaknya covid-19 dari tempoh 18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 (tempoh pengecualian), iaitu:

- i. Caj pembayaran lewat
- ii. Penyerahan pemilikan kosong dan ganti rugi jumlah tertentu
- iii. Tempoh liabiliti kecacatan

SEKIRANYA PEMAJU MENGENAKAN CAJ PEMBAYARAN LEWAT TERHADAP PEMBELI RUMAH KERANA KEGAGALAN SAYA UNTUK MEMBUAT BAYARAN KEPADA ANSURAN HARGA BELI SEMASA TEMPOH PENGECEUALIAN (18 MAC 2020 SEHINGGA 31 OGOS 2020), APAKAH YANG PERLU SAYA BUAT?

Mana-mana pembeli rumah yang menandatangani Perjanjian Jual Beli (Jadual G,H,I dan J) dan masih belum menerima notis serahan milikan kosong sebelum 18 Mac 2020 adalah dikecualikan dari dikenakan sebarang caj pembayaran lewat sepertimana yang ditetapkan di dalam peruntukan 10, Perjanjian Jual Beli (Jadual G,H,I dan J). Sekiranya pembeli menerima notis caj pembayaran lewat dari pihak pemaju, sila pastikan bahawa tempoh yang dikenakan caj pembayaran lewat tersebut tidak melibatkan ansuran perlu bayar semasa tempoh pengecualian (18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020).

Pembeli juga digalakkan untuk memohon pihak pemaju mengemukakan *itemised billing* bagi memastikan tempoh pengecualian tidak termasuk di dalam sebarang perkiraan caj pembayaran lewat. Pemaju hendaklah memastikan bahawa tiada sebarang caj pembayaran lewat dikenakan terhadap pembeli unit pemajuan semasa tempoh pengecualian tersebut. Sekiranya terdapat caj pembayaran lewat dikenakan bagi tempoh pengecualian, pembeli boleh memaklumkan kepada pemaju untuk mengeluarkan jumlah tersebut dari senarai caj bayaran atau memaklumkan kepada pemaju bahawa pembeli berhak untuk tidak membayar caj bayaran tersebut berdasarkan peruntukan Akta 829.

SAYA SEPATUTNYA MENERIMA KUNCI RUMAH SAYA ATAU NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG (VP NOTICE) UNTUK RUMAH SAYA DARI PIHAK PEMAJU PADA 1 JANUARI 2020, NAMUN BEGITU, PEMAJU HANYA MENYERAHKAN NOTIS TERSEBUT PADA 1 JUN 2020. ADAKAH SAYA BOLEH MEMBUAT TUNTUTAN GANTIRUGI JUMLAH TERTENTU (LAD) DARI PIHAK PEMAJU SEHINGGA 1 JUN 2020?

Akta 829 mengecualikan tempoh dari 18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 dari perkiraan bagi masa serahan pemilikan kosong dan ganti rugi jumlah tertentu atas kegagalan pemaju untuk menyerahkan pemilikan kosong*.

Pemaju hendaklah membayar ganti rugi jumlah tertentu (LAD) kepada pihak pembeli bagi perkiraan tempoh 1 Januari 2020 sehingga 17 Mac 2020; manakala tempoh 18 Mac hingga 1 Jun 2020 (pembeli menerima notis serahan milikan kosong) adalah dikecualikan dari perkiraan LAD. Dalam erti lain, pembeli tidak boleh menuntut bayaran LAD dari pihak pemaju bagi tempoh 18 Mac hingga 1 Jun 2020 tersebut.

** Di dalam mengeluarkan notis serahan milikan kosong kepada pembeli, pemaju adalah diwajibkan untuk mematuhi syarat cara penyerahan pemilikan kosong yang telah ditetapkan di dalam Perjanjian Jual Beli, iaitu memastikan perakuan siap dan pematuhan telah dikeluarkan, bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan, hakmilik strata (Jadual H dan J) telah dikeluarkan bagi rumah tersebut dan pembeli telah menyelesaikan segala wang yang kena dibayar sepertimana ditetapkan di dalam jadual ketiga (jadual bayaran ansuran harga beli).*

TUNTUTAN GANTIRUGI JUMLAH TERTENTU (LAD)

SENARIO 2

Sekiranya pembeli menandatangani perjanjian jual beli sebelum 18 Mac 2020 dan serahan milikan kosong hanya dijadualkan pada 1 Mei 2022, tempoh pengecualian 18 Mac hingga 31 Ogos 2020 adalah tidak dikira sebagai sebahagian dari kiraan bagi masa serahan milikan kosong. Ini bermakna, tarikh serahan milikan kosong akan **'dianjakkan' atau 'digantikan'** berdasarkan kepada pertambahan 166 hari kepada tarikh serahan asal 1 Mei 2022 tersebut. Tempoh yang 'dianjakkan' atau 'digantikan' ini tidak boleh dikenakan sebarang LAD atas dasar bahawa ianya adalah bagi menggantikan tempoh pengecualian yang tidak dikira di dalam perkiraan masa serahan milikan kosong.

TUNTUTAN GANTIRUGI JUMLAH TERTENTU (LAD)

SENARIO 3

Sekiranya pembeli sepatutnya menerima notis serahan milikan kosong pada 1 Mei 2020 tetapi hanya menerima notis serahan milikan kosong dari pemaju pada 15 September 2020, pembeli tidak boleh menuntut bayaran LAD dari pihak pemaju memandangkan tempoh dari 18 Mac sehingga 1 Mei 2020 (44 hari) telah dikecualikan dari perkiraan masa serahan milikan kosong dan akan digantikan selepas tempoh pengecualian (selepas 31 Ogos 2020) yang menjadikan masa serahan milikan kosong yang baru yang sepatutnya adalah pada atau sebelum 14 Oktober 2020. Sekiranya pemaju gagal menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli selepas 14 Oktober 2020, pembeli berhak membuat tuntutan dari tarikh tersebut sehinggalah notis serahan milikan kosong dikeluarkan oleh pemaju.

ADAKAH PEMAJU SECARA AUTOMATIK AKAN DIBERIKAN PENGECUALIAN BAGI PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN GANTI RUGI JUMLAH TERTENTU SEPERTI YANG DINYATAKAN DI DALAM AKTA 829?

Bagi memastikan keseragaman dalam pemakaian terma di dalam Akta 829 dan bagi memastikan hak pembeli adalah dilindungi, KPKT telah menetapkan bahawa pemaju hendaklah memohon rayuan pengecualian masa tempoh serahan milikan kosong dan ganti rugi jumlah tertentu (LAD) bagi pemajuan yang terkesan dengan pelaksanaan langkah yang ditetapkan di bawah Perintah Kawalan Pergerakan (PKP).

Pemaju boleh menghubungi pihak Jabatan Perumahan Negara ataupun *Real Estate And Housing Developer Association (REHDA)* bagi mendapatkan penerangan lanjut mengenai proses dan tatacara permohonan. Hanya permohonan yang mengemukakan dokumen lengkap seperti ditetapkan oleh tatacara permohonan akan diproses untuk pertimbangan dan kelulusan.

SAYA TELAH MENGAMBIL KUNCI RUMAH SAYA PADA 1 JULAI 2018 DAN TEMPOH LIABILITI KECACATAN BAGI RUMAH SAYA SEPATUTNYA BERAKHIR PADA 1 JULAI 2020. ADAKAH TEMPOH LIABILITI KECACATAN BAGI RUMAH SAYA AKAN DILANJUTKAN?

Akta 829 juga mengecualikan tempoh 18 Mac sehingga 31 Ogos 2020 dari pengiraan tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh pembeli mengambil pemilikan kosong kediaman. Ini bermakna, sekiranya tempoh liabiliti tamat pada 1 Julai 2020, pembeli berhak menuntut suatu tempoh gantian atau pelanjutan dari pihak pemaju berkadaran dengan baki tempoh liabiliti kecacatan dari 18 Mac 2020. Dalam contoh ini, pemaju hendaklah memastikan bahawa tempoh liabiliti kecacatan dilanjutkan sehingga 13 Disember 2020 (pertambahan 104 hari untuk menggantikan tempoh pengecualian dari 18 Mac sehingga 1 Julai 2020 yang akan dikira bermula 31 Ogos 2020).

Sekiranya pemaju menyerahkan kunci kepada pembeli semasa tempoh pengecualian, sebagai contohnya pada 1 Jun 2020, maka tempoh liabiliti kecacatan secara automatik akan dikira sehingga 31 Ogos 2022. Ini kerana, tempoh dari 1 Jun 2020 hingga 31 Ogos 2020 tidak akan dikira di dalam pengiraan tempoh liabiliti kecacatan memandangkan terdapat keadaan di mana pemaju tidak menjalankan sebarang kerja baikpulih terhadap aduan kerosakan unit oleh pembeli atas sebab kekangan PKP.

ADAKAH PEMBELI PERLU MENGEMUKAKAN RAYUAN ATAU PERMOHONAN KEPADA PIHAK KPKT UNTUK MENDAPATKAN PENGECUALIAN TEMPOH CAJ BAYARAN LEWAT DAN TEMPOH LIABILITI KECACATAN TERSEBUT?

Tidak. Pembeli adalah secara automatik berhak untuk dikecualikan dari dikenakan caj bayaran lewat dan mendapat pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan sepertimana ketetapan di bawah Akta 829. Sekiranya terdapat sebarang pertikaian mengenai pemakaian terma di bawah Akta 829 tersebut, atau pemaju enggan mematuhi ketetapan tersebut, pembeli boleh membuat aduan melalui sistem aduan bersepadu KPKT melalui pautan: <https://aduan.kpkt.gov.my> atau mendaftar kes tuntutan ke Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TPR)

ADAKAH PEMAJU BOLEH MENGELUARKAN NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG DAN MENGUTIP CAJ BAYARAN PENYELENGGARAAN (MAINTENANCE CHARGES) KEPADA PEMBELI SEMASA TEMPOH PENGECUALIAN (18 MAC HINGGA 31 OGOS 2020) TERSEBUT?

Mengikut Klausa 35(4), Akta 829, sekiranya pembeli tidak boleh mengambil pemilikan untuk menduduki suatu kediaman perumahan dari tarikh penyampaian notis pengambilan pemilikan kosong (*VP Notice*) dari pemaju semasa tempoh 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020, maka pembeli tidak boleh disifatkan telah mengambil pemilikan kosong tersebut. Dalam erti kata lain, walaupun pemaju mengeluarkan notis serahan milikan kosong semasa tempoh pengecualian, pembeli dianggap hanya akan mengambil pemilikan kosong setelah pembeli dibenarkan atau boleh berpindah masuk, dengan mengambilkira had pergerakan pembeli dan SOP yang ditetapkan semasa PKP. Namun begitu, ianya tidak akan menjejaskan tempoh liabiliti kecacatan kerana tempoh dari 18 Mac hingga 31 Ogos 2020 tetap akan dikecualikan dari pengiraan tempoh liabiliti kecacatan bagi unit yang baru dimiliki

Pemaju hendaklah menanggung kos penyelenggaraan bagi tempoh pengecualian tersebut memandangkan kegagalan pembeli untuk mengambil kunci rumah tersebut disebabkan oleh SOP PKP yang menghalang pembeli dari berpindah rumah atau bergerak merentasi sempadan daerah atau negeri. Pada masa yang sama, pemaju tidak dapat menjalankan sebarang kerja penyelenggaraan atas sebab PKP yang tidak membenarkan mana-mana aktiviti (selain dari perkhidmatan perlu/kritikal ataupun essential services seperti aktiviti pemberishan (kutipan sampah dan pembentungan)

SEKIRANYA TERDAPAT PERTIKAIAN DI ANTARA PEMBELI DENGAN PEMAJU TERHADAP PEMATUHAN DAN PEMAKAIAN PERUNTUKAN AKTA 829 YANG MELIBATKAN PENGUBAHSUAIAN PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966, APAKAH YANG PERLU DILAKUKAN?

Sekiranya pihak pembeli atau pemaju terkilan dengan sebarang terma di dalam Akta 829 ini, mana-mana pihak boleh mengambil tindakan perundangan seperti memfailkan kes di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) atau di mahkamah.

Akta 829 ini tidak menafikan hak mana-mana pihak yang terkilan dari mengambil tindakan perundangan bagi melindungi kepentingan atau bagi mendapatkan intepretasi perundangan yang mengikat (*legally binding*) mana-mana pihak.

**SEKIRANYA TERDAPAT SEBARANG PERTANYAAN/ADUAN LANJUT DI MANA SAYA BOLEH
MENGEMUKAKAN PERTANYAAN/ADUAN KEPADA PIHAK KPKT?**

Sebarang aduan/ pertanyaan lanjut pihak tuan/ puan boleh kemukakan di sistem aduan KPKT seperti di pautan berikut:

<https://aduan.kpkt.gov.my>