



SOALAN LAZIM
AKTA COVID-19 (PINDAAN) 2022 (AKTA A1641)
MELIBATKAN AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN
(KAWALAN DAN PELESENAN) 1966 (AKTA 118)

TERBITAN:
JABATAN PERUMAHAN NEGARA
3 FEBRUARI 2022

LATAR BELAKANG AKTA COVID-19 (PINDAAN 2022) (AKTA A1641)

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 digunakan di dalam pembelian rumah yang **ditandatangani sebelum 31 Mei 2021;**

03

4 perkara utama di dalam terma PJB yang terkesan untuk mengawal atau mencegah merebaknya Covid-19 melibatkan **(tempoh pengecualian),** iaitu:

01

CAJ BAYARAN LEWAT (1.1.2021 - 31.12.2021)

03

PENGAMBILAN PEMILIKAN KOSONG

(1.6.2021-31.10.2021)

02

PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG &
PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA
(1.1.2021 -31.12.2021)

04

TEMPOH LIABILITI KECACATAN
(1.6.2021-31.10.2021)

PERKARA

TAFSIRAN PERJANJIAN PERTAMA

SEKSYEN 38(A)

“perjanjian” ertinya suatu perjanjian bagi kontrak jualan bagi jual beli kediaman perumahan dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual G, H, I dan J Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989

“perjanjian pertama” ertinya perjanjian yang pertama dibuat antara pembeli dengan pemaju bagi suatu kediaman perumahan berhubung dengan suatu pemajuan perumahan di bawah satu lesen pemajuan perumahan dan satu permit iklan dan jualan

ISU-ISU

Terdapat kekeliruan antara para pemaju dan pembeli sesuatu pemajuan perumahan berhubung pemakaian tarikh perjanjian jual beli yang ditandatangani pada tarikh yang berbeza.

PENJELASAN

- Memastikan tiada lagi kekeliruan berhubung pemakaian peruntukan Bahagian XIA untuk satu pemajuan yang sama. Ini kerana suatu pemajuan perumahan itu dilesenkan di bawah satu APDL yang sama.
- Justeru, bagi memudahkan semua pihak agar tidak keliru dengan tarikh Perjanjian Jual Beli yang berbeza, maka cadangan perjanjian pertama bagi sesuatu pemajuan perlu dinyatakan secara spesifik.
- Pemakaian seksyen ini melibatkan sesuatu pemajuan perumahan yang perjanjian pertama telah dibuat sebelum 31 Mei 2021.

PERKARA

SEKSYEN 38(B)

CAJ PEMBAYARAN LEWAT (*LATE PAYMENT CHARGES*)

- (1) Berhubung dengan suatu pemajuan perumahan, walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pemaju dengan pembeli, jika disebabkan oleh langkah-langkah yang 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 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021, pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa caj pembayaran lewat berkenaan dengan ansuran yang tidak berbayar itu ke atas pembeli itu.
- (2) Subseksyen (1) hanya terpakai kepada pembeli dan pemaju suatu pemajuan perumahan yang perjanjian pertama telah dibuat sebelum 31 Mei 2021.

SENARIO

SENARIO 1

Bayaran tuntutan kemajuan dibuat dalam tempoh pengecualian (1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021)

SENARIO 2

Bayaran tuntutan kemajuan dibuat selepas tempoh pengecualian (1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021)

ISU-ISU

Pembeli tidak tahu jumlah denda lewat bayar kecuali selepas dimaklumkan semasa menerima Notis Serahan Milikan Kosong.

CADANGAN PENYELESAIAN

- Pemaju perlu mengemukakan *Itemized Billing* bagi mengetahui tempoh sebenar caj pembayaran lewat dikenakan terhadap pembeli.

SEKSYEN 38B: CAJ PEMBAYARAN LEWAT (LATE PAYMENT CHARGES)

01

SENARIO 1



02

PENJELASAN

- Oleh kerana bayaran tuntutan kemajuan dibuat dalam tempoh pengecualian (15 Oktober 2021), pembeli tidak boleh dikenakan caj bayaran lewat.

SEKSYEN 38B: CAJ PEMBAYARAN LEWAT (LATE PAYMENT CHARGES)

01

SENARIO 2



02

PENJELASAN

- **Denda lewat bayar bermula 1 Januari 2022.** Pembeli hendaklah membayar caj denda lewat bayar sekiranya bayaran ansuran tidak/gagal diselesaikan dalam tempoh pengecualian.
- *Itemized billing* dari pemaju diperlukan untuk mengesahkan tempoh di mana denda lewat bayar dikenakan terhadap pembeli.
- Sekiranya pembeli mengemukakan aduan kepada pihak jabatan/ tribunal, pembeli perlu mengemukakan *itemized billing* (penyenaraian tempoh denda dikenakan) untuk mengesahkan bahawa pembeli dikecualikan dari bayaran denda tersebut.
- Sekiranya caj pembayaran lewat dikenakan bagi tuntutan di luar tempoh pengecualian (1 Januari 2021- 31 Disember 2021), 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.

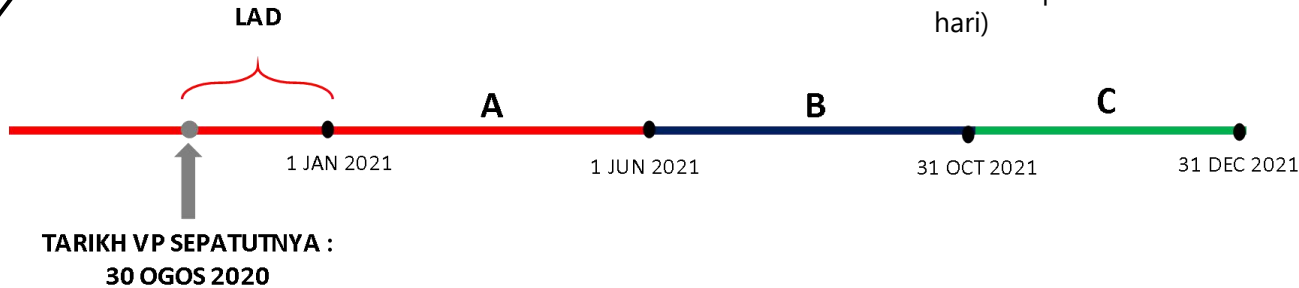
PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG & PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA

- 1) Berhubung dengan suatu pemajuan perumahan, walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pemaju dengan pembeli, pemaju boleh memohon kepada Menteri bagi mana-mana tempoh dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 dikecualikan daripada pengiraan masa bagi penyerahan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan atau penyiapan kemudahan bersama, mengikut mana-mana yang berkenaan, dalam pemajuan perumahan itu.
- 2) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (1), Menteri boleh mengecualikan mana-mana tempoh dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 daripada pengiraan masa bagi penyerahan pemilikan kosong suatu rumah kediaman atau penyiapan kemudahan bersama jika Menteri berpuas hati bahawa 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, pemaju itu tidak dapat menyerahkan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan atau menyiapkan kemudahan bersama mengikut perjanjian.
- 3) Menteri tidak boleh mempertimbangkan suatu permohonan di bawah subseksyen (1) jika permohonan dibuat selepas tamatnya masa bagi penyerahan pemilikan kosong atau penyiapan kemudahan bersama yang dinyatakan di bawah perjanjian.
- 4) Subseksyen (1) hanya terpakai kepada pemaju suatu pemajuan perumahan yang perjanjian pertama telah dibuat sebelum 31 Mei 2021.
- 5) Bagi maksud pengiraan ganti rugi jumlah tertentu atas sebab kegagalan pemaju untuk menyerahkan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan atau menyiapkan kemudahan Bersama, tempoh yang dikecualikan oleh Menteri di bawah subseksyen 38C (2) tidak boleh diambil kira.

SEKSYEN 38C – PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA

SENARIO 1

GARIS MASA



Nota:

A – Tempoh 1 Januari 2021 hingga 31 Mei 2021 (151 hari)

B – Tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 (153 hari)

C – Tempoh 1 November 2021 hingga 31 Disember 2021 (61 hari)

PENJELASAN

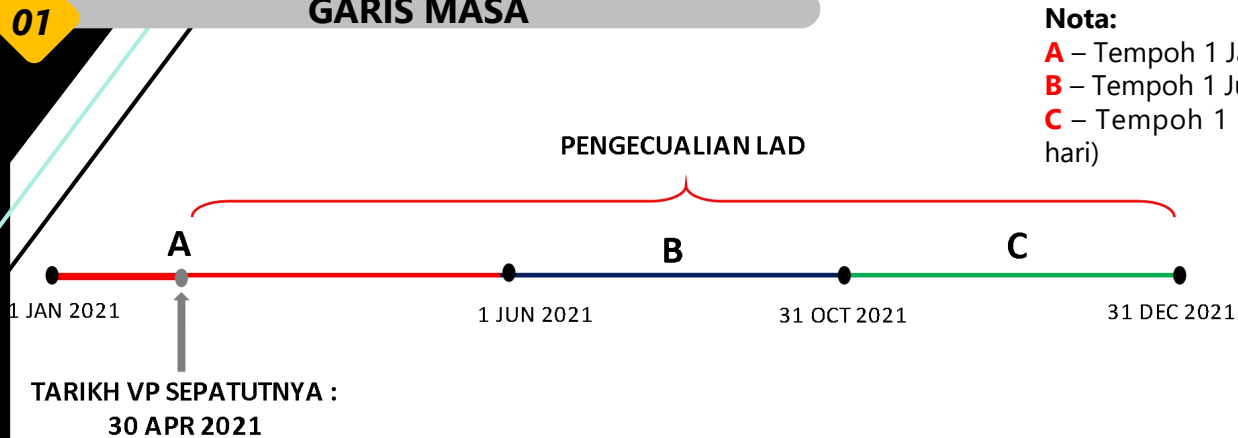
- 1) Projek yang mempunyai LAD sebelum 1 Januari 2021 adalah **tidak layak untuk memohon**.

SEKSYEN 38C – PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA

SENARIO 2

01

GARIS MASA



Nota:

A – Tempoh 1 Januari 2021 hingga 31 Mei 2021 (151 hari)

B – Tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 (153 hari)

C – Tempoh 1 November 2021 hingga 31 Disember 2021 (61 hari)

02

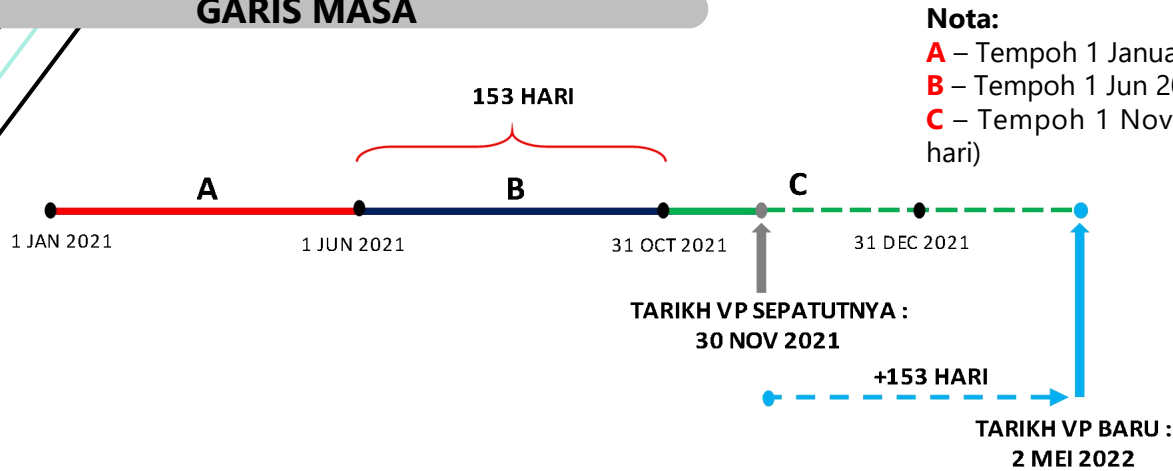
PENJELASAN

1. YBM boleh meluluskan suatu tempoh pengecualian dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 (Tempoh A, B dan C).
2. Sekiranya VP sepatutnya dalam tempoh A (contohnya, 30 April 2021), pemaju layak memohon tempoh pengecualian serahan milikan kosong untuk Tempoh A, B dan C;
3. Kelulusan yang diperolehi oleh pemaju melayakkan pemaju untuk dikecualikan daripada dikenakan LAD.

SEKSYEN 38C – PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA

SENARIO 3

GARIS MASA



PENJELASAN

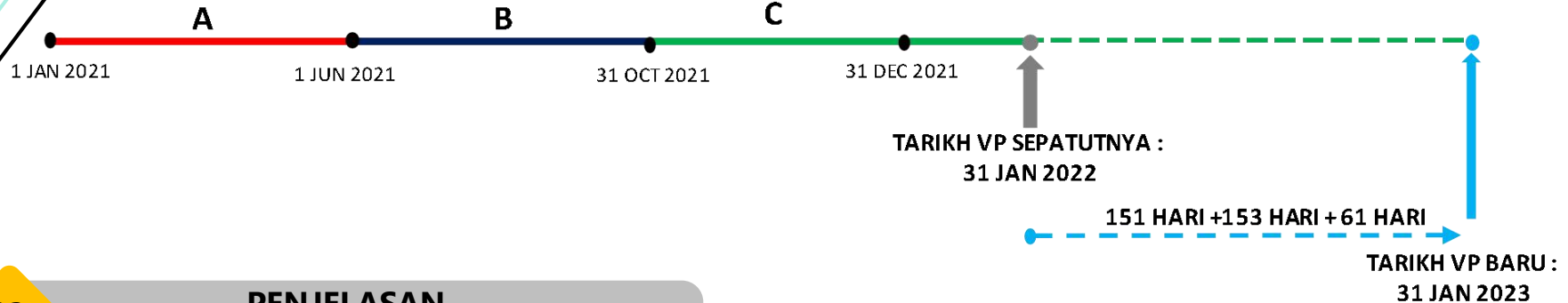
- 1) YBM boleh meluluskan suatu tempoh pengecualian dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 (Tempoh A, B dan C);
- 2) Sekiranya VP sepatutnya dalam tempoh C (contohnya, 30 November 2021), pemaju layak memohon tempoh pengecualian serahan milikan kosong untuk Tempoh A, B dan C;
- 3) Walau bagaimanapun, sekiranya kelulusan diperolehi untuk Tempoh B sahaja, sebanyak 153 hari akan ditambah bermula 1 Disember 2021 menjadikan tarikh VP sepatutnya yang baru adalah pada 2 Mei 2022.

SEKSYEN 38C – PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN PENYIAPAN KEMUDAHAN BERSAMA

SENARIO 4

GARIS MASA

151 HARI + 153 HARI + 61 HARI = 365 HARI



Nota:

- A** – Tempoh 1 Januari 2021 hingga 31 Mei 2021 (151 hari)
- B** – Tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 (153 hari)
- C** – Tempoh 1 November 2021 hingga 31 Disember 2021 (61 hari)

PENJELASAN

- 1) YBM boleh meluluskan suatu tempoh pengecualian dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 (Tempoh A, B dan C).
- 2) Sekiranya VP sepatutnya adalah pada 31 Januari 2022, pemaju layak untuk memohon tempoh pengecualian A, B dan C.
- 3) Walau bagaimanapun, sekiranya YBM meluluskan tempoh pengecualian A, B dan C, sebanyak 365 hari akan ditambah bermula 1 Febuari 2022 dan menjadikan tarikh VP baru sepatutnya adalah pada 31 Januari 2023.

PERKARA

PENGAMBILAN PEMILIKAN KOSONG

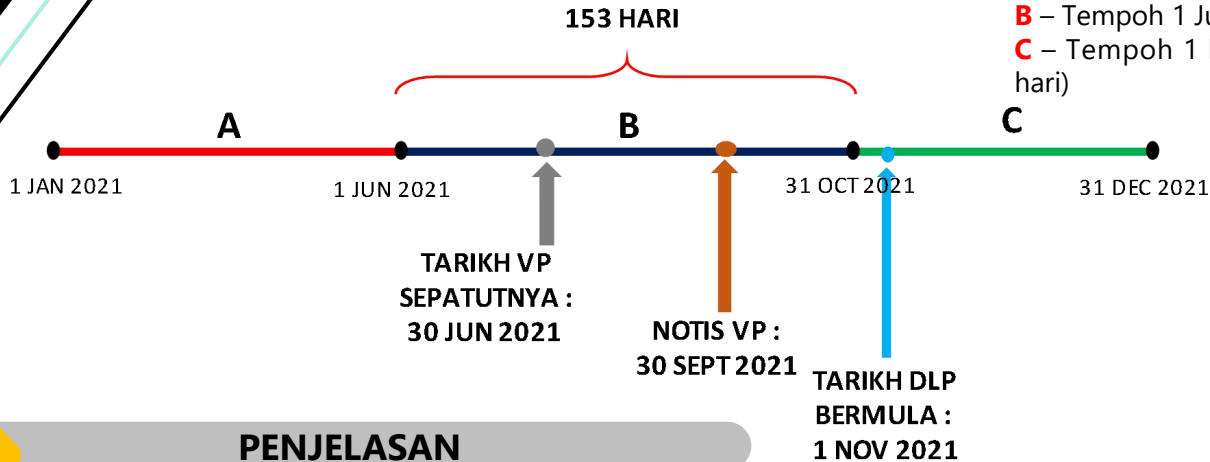
SEKSYEN 38D

Walau apa pun apa – apa perjanjian yang dibuat antara pemaju dengan pembeli, 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 tidak boleh mengambil pemilikan suatu kediaman perumahan dari tarikh penyampaian suatu notis untuk mengambil pemilikan kosong daripada pemaju semasa tempoh dari 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 atau apa – apa tempoh pengecualian yang diberikan di bawah subseksyen 38C(2), pembeli itu tidak boleh disifatkan telah mengambil pemilikan kosong itu.

SEKSYEN 38D – PENGAMBILAN PEMILIKAN KOSONG

SENARIO 1

GARIS MASA



Nota:

- A** – Tempoh 1 Januari 2021 hingga 31 Mei 2021 (151 hari)
- B** – Tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 (153 hari)
- C** – Tempoh 1 November 2021 hingga 31 Disember 2021 (hari)

PENJELASAN

- 1) DLP bermula 1 November 2021.
- 2) Tiada penyerahan milikan kosong di antara 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021.

PERKARA

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

SEKSYEN 38E

Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pemaju dengan pembeli, berhubung dengan mana-mana pemajuan perumahan, tempoh dari **1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021** hendaklah dikecualikan daripada pengiraan:-

- a) tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh pembeli mengambil pemilikan kosong suatu kediaman perumahan;
- b) tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh kemudahan bersama disediakan; dan
- c) masa bagi pemaju untuk menjalankan kerja-kerja membaiki dan menyempurnakan apa-apa kecacatan, pengecilan dan kekurangan lain pada suatu kediaman perumahan dan kemudahan bersama.

SENARIO

**SENARIO 1
TIDAK LAYAK**
(tarikh tamat DLP sebelum 1 Jun
2021)

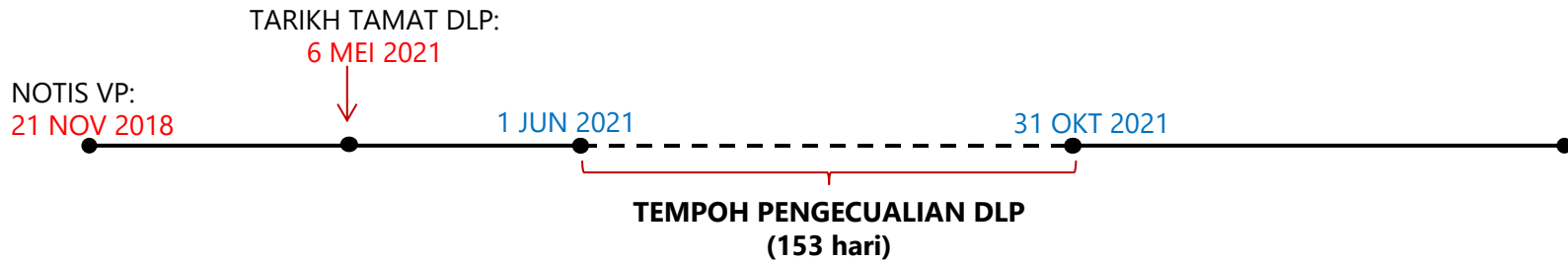
**SENARIO 2
LAYAK**
(Tarikh tamat DLP selepas 1 Jun
2021 dan sebelum 31 Oktober 2021)

**SENARIO 3
LAYAK**
(Tarikh tamat DLP selepas 31 Oktober
2021)

SEKSYEN 38E : TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01

SENARIO 1 – TIDAK LAYAK (TARIKH TAMAT DLP SEBELUM 1 JUN 2021)



02

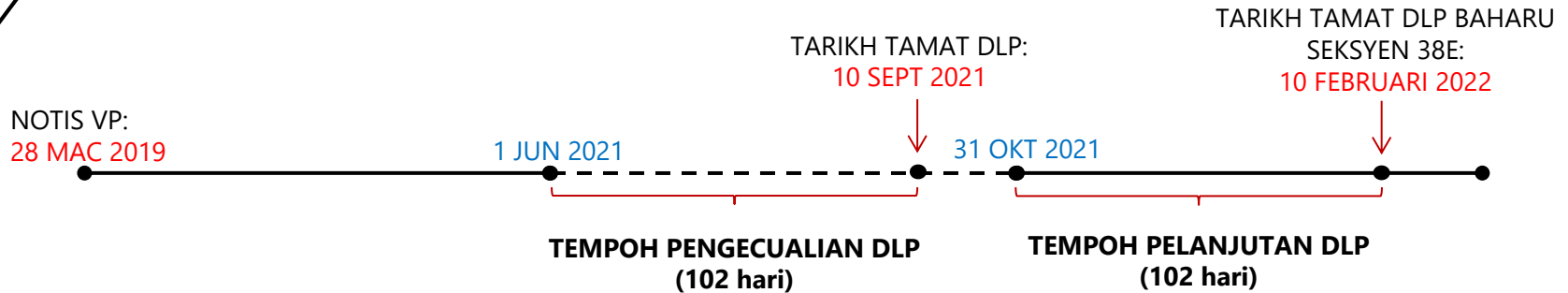
PENJELASAN

- Tarikh tamat DLP (6 Mei 2021) telah mengambil kira pengecualian sebanyak 167 hari di bawah Seksyen 36(1), Akta 829.
- Oleh kerana tarikh tamat DLP tidak melalui tempoh pengecualian (1 Jun 2021 hingga 31 Okt 2021), maka pembeli tidak layak mendapat pelanjutan DLP di bawah Seksyen 38E, Akta 829

SEKSYEN 38E: TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01

SENARIO 2 – LAYAK (TARIKH TAMAT DLP SELEPAS 1 JUN 2021 DAN SEBELUM 31 OKT 2021)



02

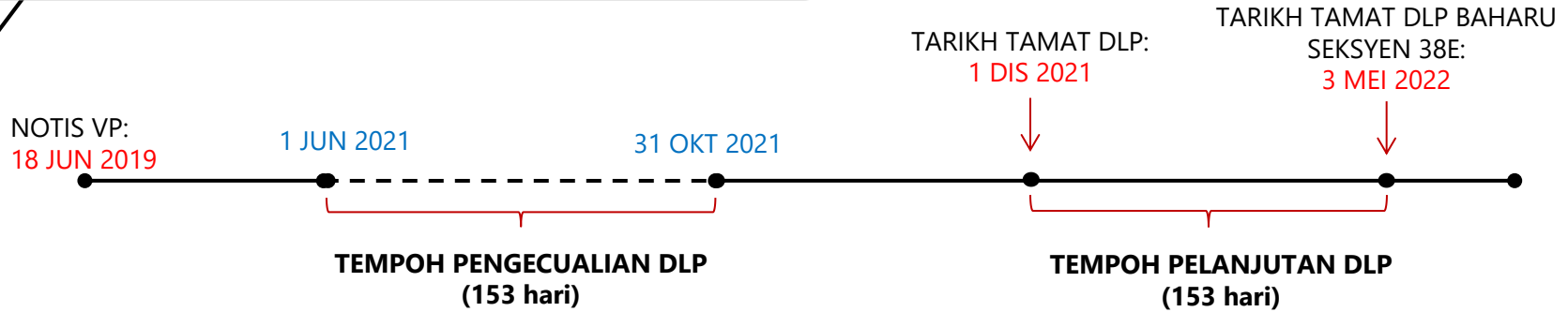
PENJELASAN

- Tarikh tamat DLP (10 Sept 2021) telah mengambil kira pengecualian sebanyak 167 hari di bawah Seksyen 36(1), Akta 829.
- Oleh kerana tarikh tamat DLP melalui tempoh pengecualian selama 102 hari (1 Jun 2021 hingga 10 Sept 2021), maka pembeli layak mendapat lanjutan tempoh DLP di bawah Seksyen 38E, Akta 829 selama 102 hari bermula 1 November 2021.
- 1 November 2021 + 102 hari = 10 Februari 2022

SEKSYEN 38E: TEMPOH LIABILITI KECACATAN (*DEFECT LIABILITY PERIOD - DLP*)

01

SENARIO 3 – LAYAK (TARIKH TAMAT DLP SELEPAS 31 OKT 2021)



02

PENJELASAN

- Tarikh tamat DLP (1 Dis 2021) telah mengambil kira pengecualian sebanyak 167 hari di bawah Seksyen 36(1), Akta 829.
- Oleh kerana tarikh tamat DLP melalui tempoh pengecualian selama 153 hari (1 Jun 2021 hingga 31 Okt 2021), maka pembeli layak mendapat pelanjutan DLP di bawah Seksyen 38E, Akta 829 selama 153 hari bermula dari tarikh tamat DLP iaitu 1 Dis 2021.
- 1 Dis 2021 + 153 hari = 3 Mei 2022

TUNTUTAN GANTIRUGI JUMLAH TERTENTU (LAD)

SENARIO 1

Sekiranya pembeli sepatutnya menerima notis serahan milikan kosong pada 1 Disember 2020 tetapi hanya menerima notis serahan milikan kosong daripada pemaju pada 1 Julai 2021, pembeli boleh menuntut bayaran LAD daripada pemaju memandangkan pemaju tidak layak untuk mendapat pengecualian LAD di bawah Akta A1641. Tempoh LAD yang perlu dibayar kepada pembeli adalah dari 2 Disember 2020 hingga 1 Julai 2021.

TUNTUTAN GANTIRUGI JUMLAH TERTENTU (LAD)

SENARIO 2

Sekiranya pembeli menandatangani perjanjian jual beli sebelum 31 Mei 2021 dan serahan milikan kosong hanya dijadualkan pada 1 April 2023, tempoh pengecualian 01 Jun hingga 31 Oktober 2021 adalah tidak dikira sebagai sebahagian daripada kiraan bagi masa serahan milikan kosong. Ini bermakna, tarikh serahan milikan kosong akan 'dianjakkan' atau 'digantikan' berdasarkan kepada pertambahan 153 hari kepada tarikh serahan asal 1 April 2023 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 Julai 2021 tetapi hanya menerima notis serahan milikan kosong dari pemaju pada 15 November 2021, pembeli tidak boleh menuntut bayaran LAD dari pihak pemaju memandangkan tempoh dari 1 Jun sehingga 1 Julai 2021 (31 hari) telah dikecualikan daripada perkiraan masa serahan milikan kosong dan akan digantikan selepas tempoh pengecualian (selepas 31 Oktober 2021) yang menjadikan masa serahan milikan kosong yang baru sepatutnya adalah pada atau sebelum 1 Disember 2021. Sekiranya pemaju gagal menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli selepas 1 Disember 2021, 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 A1641?

- Bagi memastikan keseragaman dalam pemakaian terma di dalam Akta A1641 dan bagi memastikan hak pembeli adalah dilindungi, KPKT telah menetapkan bahawa pemaju hendaklah memohon 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 membuat permohonan di portal e-home KPKT. Hanya permohonan yang mengemukakan dokumen lengkap seperti ditetapkan oleh tatacara permohonan akan diproses untuk pertimbangan dan kelulusan.

ADAKAH PEMAJU BOLEH MENGELUARKAN NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG DAN MENGUTIP CAJ BAYARAN PENYELENGGARAAN (MAINTENANCE CHARGES) KEPADA PEMBELI SEMASA TEMPOH PENGECEUALIAN (1 JUN HINGGA 31 OKTOBER 2021) TERSEBUT?

- Mengikut Klausula 38(d), Akta A1641, sekiranya pembeli tidak boleh mengambil pemilikan untuk menduduki suatu kediaman perumahan dari tarikh penyampaian notis pengambilan pemilikan kosong (*VP Notice*) dari pemaju semasa tempoh 1 Jun hingga 31 Oktober 2021, 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 1 Jun hingga 31 Oktober 2021 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 A1641 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 A1641 ini, mana-mana pihak boleh mengambil tindakan perundangan seperti memfailkan kes di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) atau di mahkamah.
- Akta A1641 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.

SEKSYEN 38A

Mengapa perlu dinyatakan secara spesifik mengenai tafsiran Perjanjian Pertama sebagai penambahbaikan kepada peruntukan sedia ada dalam Bahagian XI Akta 829?

- Tujuan tafsiran ini dimasukkan adalah untuk memastikan tiada lagi kekeliruan berhubung pemakaian peruntukan Bahagian XIA untuk satu pemajuan yang sama.
- Ini kerana suatu pemajuan perumahan itu dilesenkan di bawah satu lesen pemaju perumahan dan permit iklan dan jualan (*advertising permit and developer's license-APDL*) yang sama.
- Pemakaian seksyen ini melibatkan pemaju sesuatu pemajuan perumahan yang perjanjian pertama telah dibuat sebelum 31 Mei 2021.
- Justeru, bagi memudahkan semua pihak tidak keliru dengan tarikh Perjanjian Jual Beli yang berbeza, maka cadangan perjanjian pertama perlu dinyatakan secara spesifik.

SEKSYEN 38B

Mengapakah tempoh pengecualian untuk Seksyen 38B (Caj Pembayaran Lewat) diberikan untuk sepanjang tahun 2021?

- Peruntukan melibatkan caj pembayaran lewat merujuk kepada pembeli yang menandatangani PJB pertama sebelum 31 Mei 2021 adalah layak untuk dikecualikan dari dikenakan sebarang caj bayaran lewat bagi tuntutan kemajuan dari pemaju yang tidak dibayar dalam tempoh atau lewat dibayar oleh pihak bank (pinjaman pembeli) dalam tempoh pengecualian 1 Januari 2021 sehingga 31 Disember 2021.
- Perkara ini mengambil kira kekangan dan kesukaran yang dihadapi oleh pihak pembeli semasa tempoh penguatkuasaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP 3.0) sepanjang tahun 2021.
- Semasa tempoh tersebut, pembeli dan institusi perbankan menghadapi kekangan bagi melangsaikan bayaran tuntutan kemajuan kerana penutupan cawangan oleh pihak bank atau ketidakupayaan pembeli (*cash buyer*) untuk memuktamadkan bayaran.
- Tempoh ini turut mengambil kira kekangan pembeli dari luar negara untuk menyelesaikan bayaran kerana arahan kuarantin atau *lockdown* di negara masing-masing.

SEKSYEN 38B

Apakah kelebihan peruntukan melibatkan caj pembayaran lewat kepada para pembeli rumah yang terlibat?

- Pengecualian ini memberi kelebihan kepada pembeli rumah di mana kelewatan oleh institusi kewangan membuat bayaran pembiayaan tidak menyebabkan pembeli menanggung caj pembayaran lewat.

SEKSYEN 38B

Sekiranya pemaju mengenakan caj pembayaran lewat terhadap pembeli rumah kerana kegagalan saya untuk membuat bayaran kepada ansuran harga beli semasa tempoh pengecualian (1 Januari 2021 sehingga 31 Disember 2021), apakah yang perlu saya buat?

- Mana-mana pembeli rumah yang menandatangani Perjanjian Jual Beli (Jadual G,H,I dan J) sebelum 31 Mei 2021 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 (1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021).
- 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 Seksyen 38B ini.

SEKSYEN 38B

Adakah pembeli perlu mengemukakan rayuan atau permohonan kepada pihak KPKT untuk mendapatkan pengecualian tempoh caj bayaran lewat?

- Tidak. Pembeli adalah secara automatik berhak untuk dikecualikan dari dikenakan caj bayaran lewat sepertimana ketetapan di bawah RUU Covid-19 (Pindaan) 2022.
- Sekiranya terdapat sebarang pertikaian mengenai pemakaian terma 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 (TTPR) sekiranya berkaitan.

SEKSYEN 38C dan 38D

Apakah kriteria untuk meluluskan permohonan pengecualian obligasi penyerahan pemilikan kosong (VP) dan ganti rugi jumlah tertentu (ILAD) di bawah Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (COVID-19) Pindaan 2022?

- Menteri KPKT akan mempertimbangkan permohonan pemaju, jika disebabkan langkah – langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil dibawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal dan mencegah merebaknya COVID-19, berdasarkan kriteria – kriteria seperti berikut:
 - i. Permohonan pemaju adalah bagi projek berlokasi di dalam kawasan yang diistiharkan Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPB) (Zon Merah);
 - ii. Arahan pelaksanaan Standard Operating Procedure (SOP) oleh MKN/CIDB/Akta 446 menyukarkan pihak pemaju/kontraktor untuk beroperasi seperti biasa;
 - iii. Terdapat kes positif COVID-19 di kalangan pekerja menyebabkan tapak bina perlu ditutup dan dikuarantin;
 - iv. Kesukaran pihak pemaju/konsultan untuk berurusan dengan pihak berkuasa tempatan bagi urusan sokongan dan permohonan CCC; dan
 - v. Kesukaran pihak pemaju untuk mendapatkan bekalan bahan binaan yang perlu diimport dari luar negara.

SEKSYEN 38C dan 38D

Apakah kelebihan kepada pemaju yang mendapat kelulusan pengecualian obligasi penyerahan pemilikan kosong (VP) dan ganti rugi jumlah tertentu (LAD) di bawah Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (COVID-19) Pindaan 2022?

- Pemaju perumahan akan mendapat kelulusan pengecualian bagi tempoh ini dapat mengurangkan jumlah bayaran ganti rugi tertentu (LAD) jika projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh asal seperti yang ditandatangani dalam Perjanjian Jual Beli (PJB).

SEKSYEN 38C dan 38D

Sekiranya notis penyerahan kosong (VP) diberikan kepada pembeli pada April 2021, dan pembeli tinggal di Terengganu dan tertakluk arahan PKP, pembeli tidak dapat merentas negeri untuk mendapatkan kunci dan menandatangani penyerahan pemilikan kosong. Adakah perkiraan penyerahan milikan kosong dan pengiraan tempoh DLP akan diambil kira dan bermula pada April 2021 juga?

- Sekiranya notis penyerahan kosong diberikan kepada pembeli pada April 2021, dan pembeli tinggal di Terengganu dan tertakluk arahan PKP, pembeli masih boleh merentas negeri untuk mendapatkan kunci dan menandatangani penyerahan pemilikan kosong dengan syarat memperolehi permit pergerakan daripada pihak polis. Perintah kawalan pergerakan 3.0 di semua negeri bermula pada 1 Jun 2021 dan tempoh ini telah diambil kira untuk tujuan pengecualian bagi maksud tersebut sehingga 31 Oktober 2021.

SEKSYEN 38C dan 38D

Mohon penjelasan bagi penyerahan pemilikan kosong, mengapa tarikh yang dipilih untuk dikecualikan hanya bagi tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 sahaja. Bagaimana dengan pembeli yang tidak dapat mengambil pemilikan kosong sebelum 1 Jun 2021 akibat sekatan pergerakan yang bermula dari bulan Februari 2021?

- Tempoh 1 Jun 2021 diambil kira disebabkan tarikh tersebut adalah bermulanya Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) 3.0 yang merangkumi semua negeri. Tempoh sehingga 31 Oktober 2021 pula diambil kira bagi memberikan tempoh masa yang sesuai (tempoh tambahan hampir 2 bulan) sebagai "*cooling-off period*" selepas Pelan Pemulihan Negara (PPN) dilaksanakan secara berfasa. Sektor pembinaan telah mula dibuka secara berperingkat mulai bulan Ogos 2021 dan tempoh sehingga 31 Oktober 2021 difikirkan wajar untuk diambil kira sebagai tempoh akhir bagi pengecualian penyerahan pemilikan kosong.
- Bagi pembeli yang perlu mengambil pemilikan kosong sebelum 1 Jun 2021 tetapi tidak dapat berbuat demikian akibat sekatan pergerakan yang bermula dari bulan Februari 2021, pembeli tersebut boleh mendapatkan permit pergerakan daripada pihak polis sekiranya pihak pembeli menerima pemakluman mengenai keperluan mengambil pemilikan kosong di sesuatu lokasi lain.

SEKSYEN 38C dan 38D

Adakah pemaju secara automatik akan diberikan pengecualian bagi penyerahan pemilikan kosong dan ganti rugi jumlah tertentu seperti yang dinyatakan di dalam RUU Covid-19 (Pindaan) 2022?

- Bagi memastikan keseragaman dalam pemakaian terma di dalam RUU Covid-19 (Pindaan) 2022 ini 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, KPKT 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.

SEKSYEN 38E

Apakah rasional tempoh liabiliti kecacatan (DLP) dikecualikan bagi tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021?

- Dalam tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021, Kerajaan telah mengenakan pelbagai Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dan *Standard Operating Procedure* (SOP) yang telah menghalang pergerakan pemaju untuk menjalankan kerja-kerja pembaikan rumah dalam tempoh tersebut. Selain itu, tempoh tersebut juga melibatkan proses pemulihan, persediaan dan peralihan negeri-negeri ke fasa-fasa Pelan Pemulihan Negara (PPN) yang berikutnya. Sehubungan itu, bagi melindungi kepentingan pembeli, Kerajaan akan mengecualikan tempoh tersebut (1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021) daripada pengiraan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) selepas pembeli mengambil pemilikan kosong suatu kediaman perumahan.

SEKSYEN 38E

Apakah kesan pengecualian ini kepada tempoh liabiliti kecacatan (DLP) pembeli pada masa ini dan bagaimana pembeli boleh membuat semakan kelayakan tersebut?

- Untuk makluman, Akta A1641 ini akan mengubahsuai terma berkaitan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966 (Akta 118). Pindaan tambahan ini akan mengecualikan tempoh 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 daripada pengiraan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) selama 24 bulan, seperti dinyatakan dalam Perjanjian Jual Beli (PJB).
- Justeru itu, pembeli akan mendapat suatu tempoh gantian atau pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan (DLP) secara automatik sehingga 153 hari.
- KPKT telah membangunkan sistem semakan DLP Akta 829 bagi membolehkan pembeli membuat semakan kelayakan di bawah S36, Akta 829. Pada masa ini, KPKT sedang melaksanakan penyesuaian dan penambahbaikan bagi membolehkan pembeli menyemak kelayakan serta notifikasi tarikh liabiliti kecacatan (DLP) baharu di bawah S38E, Akta A1641.

SEKSYEN 38E

Apakah manfaat pengecualian tempoh liabiliti kecacatan (DLP) ini kepada pembeli?

- Melalui pemberian pengecualian tempoh liabiliti kecacatan (DLP) ini, tempoh liabiliti kecacatan (DLP) 24 bulan yang dinikmati oleh pembeli sebelum ini tidak terjejas disebabkan oleh Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) atau Pelan Pemulihan Negara (PPN) yang dikuatkuasakan oleh Kerajaan.

SEKSYEN 38E

Sekiranya terdapat pertikaian di antara pembeli dengan pemaju terhadap pematuhan dan pemakaian tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah A1641, apakah tindakan yang boleh diambil oleh pembeli?

- Sekiranya pemaju tidak mematuhi pemakaian tempoh liabiliti kecacatan (DLP) di bawah Akta A1641, pembeli boleh memfailkan tuntutan di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TPR), KPKT bagi mendapatkan keadilan yang sewajarnya.

**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>