

GANTI RUGI KELEWATAN

sekiranya pemaju gagal menyerahkan milikan kosong rumah dalam tempoh dinyatakan, maka Klausula 24 dan 25 Jadual G & H dengan jelas menyatakan pemaju perlu menjelaskan ganti rugi kelewatan kepada pembeli," katanya. Menurutnya, mengambil kira faktor kelewatan itu disumbangkan oleh

faktor Covid-19 yang menyebabkan kerajaan melaksanakan PKP mengabaikan kerja pembinaan terganggu mungkin tidak adil untuk meletakkan liability kelewatan dalam tempoh PKP itu kepada pembeli sepenuhnya.

"Tambah pula pembeli yang membuat pembiayaan bank untuk membeli rumah itu sudah mendapat moratorium selama enam bulan daripada bank kecuali pembeli yang membuat pembiayaan dengan Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam," katanya.

Beliau mencadangkan demi menjaga keharmonian dan hak serta kepentingan kedua-dua pihak, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) campur tangan dalam hal ini.

Berdasarkan peruntukan dalam Seksyen 24 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966, menteri boleh menggunakan kuasa yang diberikan untuk membuat peraturan yang berkaitan demi keadilan kedua-dua pihak untuk menyelesaikan masalah itu.

"Ini kerana apa yang berlaku ini adalah di luar jangkaan kedua-dua pihak. Justeru campur tangan kerajaan dalam isu ini amat diharapkan sebagai jalan keluar untuk mengaras kemelut yang berlaku.

"Bagaimanapun, sehingga satu peraturan atau undang-undang khusus digubal kerajaan berkaitan isu di atas, peruntukan undang-undang yang sedia ada yang saya nyatakan di atas dianggap masih kekal, terpacai dan berkuat kuasa," katanya.

KPKT perlu campur tangan demi kepentingan pembeli, pemaju akibat kerja pembinaan terganggu oleh faktor Covid-19

Oleh Muhamad Razis Ismail
razis@hmetro.com.my

Pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) sejak 18 Mac lalu untuk memusnahkan rantaian pandemik Covid-19 menyebabkan beberapa sektor terkesan.

Antara yang terjejas adalah projek perumahan yang sedang dan akan dijalankan.

Situasi ini sudah pasti mengakibatkan rumah tidak dapat diserahkan kepada pembeli seperti yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli.

Persoalan yang timbul sama ada pemaju perlu terus bertanggungjawab dengan menjelaskan ganti rugi kelewatan kepada pembeli sedangkan ia tidak dapat beroperasi seperti biasa berikutan PKP.

Pegawai hartanah, Salkukhairi Abdul Sakor berkata, perlu difahami, setiap urusan jual beli rumah dalam pembinaan adalah tertakluk kepada perjanjian jual beli yang menggunakan Jadual G & H Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan) 2015.

Katanya, Klausula 24 Jadual G & Klausula 25 Jadual H dengan jelas menyatakan bahawa pemaju hendaklah menyerahkan milikan kosong rumah dalam tempoh 24 bulan (rumah atas tanah) dan 36 bulan (rumah strata) mulai daripada tarikh perjanjian jual beli.

"Klausula 9 pula menyatakan bahawa masa adalah meliputi terhadap kontrak (essence of the contract) berkaitan dengan semua peruntukan yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli itu.

"Apa yang dapat difahami daripada peruntukan ini adalah pemaju wajib menyelesaikan pembinaan rumah dan menyerahkan milikan kosong dalam tempoh ditetapkan dalam perjanjian tanpa sebarang alasan atau pengecualian memandangkan masa yang dinyatakan adalah terpacai terhadap perjanjian dan perlu dipatuhi pemaju.

"Oleh yang demikian,

PEMBELI dan pemaju tertakluk kepada perjanjian jual beli.



PEMAJU wajib serahkan dalam tempoh ditetapkan.

Berdasarkan peruntukan dalam Seksyen 24 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966, menteri boleh menggunakan kuasa yang diberikan untuk membuat peraturan yang berkaitan demi keadilan kedua-dua pihak untuk menyelesaikan masalah itu.

SALKUKHAIRI

