

## Akta COVID-19 dan hartanah

Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) merujuk kepada tindakan pencegahan oleh kerajaan terhadap kes COVID-19 pada 16 Mac 2020 dan 'kawalan gerakan' yang dilaksanakan di seluruh negara.

Semasa dan sepanjang tempoh PKP, rakyat Malaysia maklum bahawa banyak sekali urusan yang 'terbeku', manakala pejabat pemilikan dan pejabat kerajaan tidak dapat berfungsi seperti kebiasaan sebelum tempoh PKP.



Datuk Nazri Mustafa

Pelaksanaan PKP membabitkan isu berkaitan kontrak transaksi hartanah seperti urusan jual beli, lelongan dan pembiayaan hartanah.

Isu baharu juga mulai timbul dari segi pelaksanaan peruntukan dalam perjanjian dan pematuhan tempoh masa yang ditetapkan dalam perjanjian, termasuk

kes lelongan awam. Maka, banyak pihak yang prihatin dan mula gusar dalam hal ini telah menyuarakan kepada pihak kerajaan melalui berbagai saluran mengenai betapa perfunya suatu akta digubal untuk membantu mengawal keadaan yang 'tergantung' seperti ini dan mencari penyelesaian terhadap pertikaian yang mungkin timbul.

Akhirnya pada 23 Oktober 2020, satu akta yang dinamakan Akta Langkah-Langkah Sementara Bagi Mengurangkan Kesan Penyakit Koronavirus 2019 (COVID-19) 2020, Akta 829 (Akta COVID-19) telah digazetkan dan berkuatkuasa pada tarikh penyiaran Akta, dan terus kekal berkuatkuasa bagi tempoh dua tahun dari tarikh penyiaran, dengan kuasa untuk melanjutkan kuasa Akta 829 ini oleh Perdana Menteri.

Ada yang mungkin keliru dengan nama akta ini. Ia adalah pindaan kepada beberapa Akta lain yang sedia ada dan bukan berkaitan dengan undang-undang bagi menjamin keberkesanan kawalan penyakit berjangkit.

Akta ini bertujuan untuk mengadakan peruntukan bagi langkah sementara mengurangkan kesan penyakit COVID-19, dengan mengubah

suai peruntukan yang berkaitan dengan beberapa Akta, antaranya termasuk Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan), 1966 dan Akta Sewa Beli 1967.

Akta ini meminda 16 peruntukan undang-undang yang lain. Ia juga mengatasi peruntukan undang-undang lain yang bercanggah atau tidak selaras dengannya.

Akta ini juga diharapkan dapat membantu mana-mana pihak yang mengalami ketidakupayaan untuk melaksanakan apa-apa obligasi kontrak dalam kategori kontrak yang dinyatakan di dalam Jadual kepada bahagian dalam akta terbabit.

Akta COVID-19 ini juga cuba untuk menawarkan satu bentuk penyelesaian kepada isu-isu yang berbangkit daripada kekangan akibat PKP.

Bagaimanapun, ia tidak bersifat menyeluruh dan meliputi semua jenis kontrak dan bukan suatu undang-undang yang baharu. Ia membuat pindaan kepada beberapa peruntukan undang-undang yang sedia ada.

Terdapat tujuh kategori kontrak yang disenaraikan dalam Jadual kepada Seksyen 7 Akta berkenaan dan dua daripadanya membabitkan hartanah.

Dua kategori terbabit ialah kontrak kerja pembinaan atau kontrak perundingan pembinaan dan apa-apa kontrak lain yang berhubungan dengan pembekalan bahan, kelengkapan atau pekerja pembinaan yang berkaitan dengan suatu kontrak pembinaan; serta pajakan atau sewaan harta tak alih bukan kediaman.

Akta ini turut membuat pengubahsuaian kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966. Ia membabitkan Perjanjian Jualbeli yang menggunakan Jadual G, H, I & J Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 yang dibuat sebelum 18 Mac 2020.

Ia bermaksud pengubahsuaian ini terpakai untuk Perjanjian Jual Beli yang dimeterai antara pembeli dan pemaju sebelum tarikh berkenaan, yang menggunakan perjanjian yang ditetapkan oleh statut berkenaan. Perjanjian lain daripada yang dinyatakan

itu, tidak dilindungi oleh pengubahsuaian ini.

Jika pembeli gagal untuk membayar apa-apa ansuran bayaran (bayaran kemajuan) dari tempoh 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020, pemaju hendaklah tidak mengenakan apa-apa caj kepada pembeli atas kelewatan membayar.

Pembeli boleh memohon kepada Menteri untuk lanjutan masa dari yang dinyatakan dan jika Menteri beryaahati, boleh melanjutkan masa berkenaan sehingga 31 Disember 2020.

Bagaimanapun, dari segi prosedur dan praktikal untuk permohonan lanjutan masa ini, belum ada makluman lanjut.

Serahan Pemilikan Kosong dan ganti rugi jumlah tertentu. Tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dicekualikan daripada pengiraan:

i. Masa untuk serahan pemilikan kosong (serah kunci) daripada pemaju kepada pembeli;

ii. Ganti rugi jumlah tertentu atas kegagalan pemaju untuk menyerahkan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan.

Sebagai contoh, jika tarikh serahan pemilikan kosong itu sepatutnya jatuh pada 1 Mei 2020 iaitu dalam tempoh antara 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 (tempoh berkenaan) dan kemudiannya pemilikan kosong diserahkan pada 1 Julai 2020 (bertaku kelewatan selama dua bulan), maka tempoh kelewatan dua bulan antara 1 Mei dan 1 Julai ini tidak termasuk dalam kiraan kelewatan serah kunci.

Pemaju juga boleh memohon lanjutan masa lagi dan jika menteri beryaahati, ada kuasa untuk melanjutkan tempoh itu hingga 31 Disember 2020.

Jika pembeli, selepas menerima notis untuk mengambil pemilikan kosong tetapi tidak dapat berbuat demikian dalam tempoh berkenaan pembeli tidak boleh disifatkan telah mengambil pemilikan kosong daripada pemaju.

Tempoh yang sama 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dicekualikan daripada pengiraan:

i. Tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh pembeli mengambil pemilikan kosong kediaman

perumahan dan ii. Masa bagi pemaju untuk menjalankan kerja-kerja membaiki dan menyempurnakan kecacatan, pemecutan dan kekurangan lain pada kediaman perumahan.

Perjanjian jual beli untuk rumah-rumah siap yang dibeli daripada orang perseorangan atau syarikat, atau rumah siap yang dibeli dari pemaju yang tidak menggunakan perjanjian Jadual G, H, I & J tidak dilindungi oleh Akta COVID-19.

Sebagai contoh, jika perjanjian jual beli itu ditandatangani pada 1 Mac 2020 dan bakiyanya hendaklah dibayar dalam masa tiga bulan dari tarikh perjanjian iaitu sebelum 1 Jun 2020, akta ini tidak membantu memberi lanjutan masa penyempurnaan perjanjian jualbeli.

Banyak kes jual beli hartanah yang memerlukan tambahan masa, kerana semua pihak yang berkaitan dengan transaksi jual beli berkenaan termasuk penguam, tidak dapat menjalankan urusan seperti biasa dalam tempoh PKP.

Begitu juga dengan kes lelongan awam untuk hartanah yang dilelong sebelum PKP, atau yang tarikh akhir untuk membuat bayaran jatuh dalam tempoh PKP, atau sebahagian dari tempoh 90 hari atau 120 hari itu termasuk dalam tempoh PKP.

Berdasarkan pengalaman penulis yang mengendalikan kes transaksi jual beli yang terbabit dalam keadaan di atas, majoriti pihak yang berkaitan boleh bertolak ansur untuk memberi masa tambahan.

Namun, ada juga yang memberi lanjutan masa tambahan dengan tertakuk bayaran penalti.

Akta COVID-19 ini juga tidak dinafikan akan membantu menyelesaikan sebahagian masalah perjanjian hartanah terutama yang ditandatangani dengan pihak pemaju perumahan.

Bagaimanapun, ia tidak melindungi transaksi jual beli yang bukan dengan pemaju secara spesifik, dan dengan itu terpulanglah kepada pihak yang berkontrak untuk berunding sesama sendiri untuk mencapai penyelesaian.

Penulisan ini adalah pandangan peribadi beliau dan bukan nasihat guaman. Sila rujuk pada penguam masing-masing untuk nasihat guaman

