

# Kesan pandemik kepada pembeli rumah sedang dibina

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Rahim & Co International

**Pembelian** rumah atau unit kondominium/apartmen daripada pemaju adalah popular dalam kalangan pembeli di pasaran hartanah.

Hampir satu pertiga daripada jumlah keseluruhan transaksi hartanah kediaman adalah pembelian daripada pemaju, atau dikenali sebagai pembelian di pasaran primer, yang lazimnya menarik dengan

konsep dan kualiti yang memikat serta harga dan diskaun bayaran muka yang menyenangkan pembeli.

Sesebuah rumah atau unit yang baharu di pasaran primer ini boleh dibeli pada fasa-fasa atau status pembangunan yang berbeza-beza.

Ia boleh dibeli dalam keadaan siap untuk diduduki bersama Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC), atau yang masih dalam pembinaan mahupun yang baru dilancar belum dibina.

Bagi rumah yang telah siap bersama CCC, pembeli boleh melawat-periksa unit-unit berkenaan sebelum membuat keputusan pembelian. Ini membolehkan pembeli melihat sendiri keadaan rumah atau unit terbabit.

Juga, tarikh penerimaan milikan kosong atau 'vacant possession' daripada pemaju adalah lebih jelas.

Akan tetapi, bagi unit yang belum siap dibina atau dalam pembinaan, pengetahuan secara menyeluruh bagi unit-unit sedemikian adalah lebih terhad berdasarkan skala model dan brosur pemaju.

Pembeli haruslah berwaspada dan mengkaji trek rekod pemaju serta lokasi sebenar unit kediaman supaya memahami unit pembelinya.

## **Bergantung kepada pemaju**

Tarikh penyiapan projek dalam pembinaan dan seterusnya tarikh penyerahan milikan kosong kepada pembeli juga adalah bergantung kepada kemajuan pembinaan yang dilaksanakan pada bulan-bulan atau tahun-tahun yang akan datang.

Seperti yang dilihat bagi dua tahun yang lalu, rancangan boleh berubah dan sesetengah perubahan tidak akan dapat dikawal seperti bencana pandemik ataupun bencana alam.

Dengan berlakunya pandemik COVID-19 sepanjang dua tahun yang lalu, risiko kelewatan tarikh penyiapan projek telah dirasai dengan lebih ketara oleh pembeli.

Akibat pandemik yang telah meragut ramai nyawa, beberapa fasa Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) sepanjang tempoh 2020 dan 2021 terpaksa dilaksanakan untuk mengawal keadaan dan keselamatan awam.

Malangnya, ini juga bermakna pergerakan tenaga kerja dan tapak pembinaan telah terjejas. Ini mengaki-



batkan kemajuan pembinaan terjejas, yang berkesudahan dengan pembeli gagal menerima kunci dan penyerahan milikan pada masa yang ditetapkan di dalam perjanjian asal.

Bagi pemilik baharu yang sudah merancang untuk pindah masuk pada tempoh asal, kelewatan ini memaksa mereka untuk menanggung tarikh pindah dan menunggu lebih lama dari jangkaan.

Bagi mereka yang sedang menyewa, kelewatan ini akan menyebabkan tempoh penyewaan terbabit perlu dilanjutkan.

Akan tetapim kelewatan yang tidak diingini dan tidak dapat dielakkan akibat bencana pandemik COVID-19 ini bukan sahaja menyukarkan pembeli dan sektor hartanah, tetapi seluruh masyarakat, baik dari segi jaminan pendapatan dan pekerjaan, sehingga ke aspek kesihatan dan kehilangan nyawa.

Disebabkan pandemik yang melanda, Akta COVID-19 (Pindaan 2022) atau Akta A1641 telah digubal untuk memberi peruntukan bagi langkah-langkah sementara untuk mengurangkan kesan COVID-19 kepada negara.

Akta ini telah memberi kesan kepada Perjanjian Jual Beli (PJB) yang digunakan dalam pembelian rumah yang ditandatangani sebelum 31 Mei 2021, di mana ada empat perkara utama yang terbabit yang perlu diketahui pembeli.

Pertama adalah caj bayaran lewat dikecualikan bagi pembeli yang gagal untuk membayar apa-apa ansuran bagi tempoh dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 berikutan langkah-langkah pencegahan COVID-19 yang dilaksanakan oleh kerajaan, di mana pemaju tidak boleh mengenakan apa-

apa caj pembayaran lewat berkenaan dengan ansuran yang tidak dibayar itu.

Pembeli boleh memohon kepada pemaju untuk memberikan itemised billing untuk mengelakkan pembayaran untuk caj yang dikecualikan.

Kedua, pemaju boleh memohon kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi mana-mana tempoh dari 1 Januari 2021 hingga 31 Disember 2021 untuk dikecualikan daripada pengiraan masa/tarikh penyerahan pemilikan kosong dan penyiapan kemudahan bersama.

## **Kelulusan KPKT**

Ini bermakna dengan (dan hanya setelah mendapatkan) kelulusan oleh KPKT, kelewatan penyiapan sesebuah projek perumahan itu adalah diterima sebagai sesuatu yang tidak boleh dielakkan dan bagi pengiraan Ganti Rugi Jumlah Tertentu dan Ditetapkan ((LAD) yang tertera dalam dokumen Perjanjian Jual Beli (PJB) kelewatan bagi tempoh yang dikecualikan oleh KPKT tidak boleh diambilkira.

Ketiga, berkaitan pengambilan pemilikan kosong. Bagi pembeli yang tidak boleh mengambil pemilikan suatu kediaman perumahan dari tarikh penyiapan suatu notis daripada pemaju semasa tempoh dari 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 atau apa-apa tempoh pengecualian yang diberikan, pembeli itu tidak boleh disifatkan telah mengambil pemilikan kosong itu.

Ini bermakna, tarikh pengambilan pemilikan yang tertunda selepas tempoh pengecualian terbabit akan melanjutkan tempoh liabiliti kecacatan bagi sesebuah rumah.

Perkara keempat adalah berkenaan

tempoh liabiliti kecacatan (TLK) bagi sesebuah rumah baharu sepertimana yang disebutkan. TLK akan juga dilanjutkan di mana tempoh dari 1 Jun 2021 hingga 31 Oktober 2021 hendaklah dikecualikan daripada pengiraan untuk pembeli mengambil pemilikan kosong sesebuah rumah/unit kediaman atau kemudahan bersama dan untuk pengiraan masa bagi pemaju untuk membuat kerja-kerja pembaikan.

Ini bermakna, pembeli mempunyai masa yang lebih untuk membuat pengaduan kerosakan atau liabiliti kecacatan sesebuah rumah (menurut syarat tertentu).

Membeli sesebuah rumah adalah pelaburan terbesar bagi seseorang. Pembeli, khususnya yang membeli rumah yang masih dalam pembinaan, harus melihat aspek keseluruhan sebelum membuat keputusan pembelian serta eamahami kebaikan dan kelemahan membeli rumah dalam pembinaan.

Pandemik COVID-19 telah menyebabkan pelbagai gangguan kepada kehidupan harian dan sosioekonomi termasuk sektor hartanah sehingga menyebabkan tundaan rancangan dan penyiapan pembinaan.

Diharap penjelasan yang dikongsi bersama ini dapat membantu pembeli untuk memahami keadaan yang sedang berlaku di pasaran dan juga hak-hak sebagai pembeli pasca pandemik serta impak oleh Akta COVID-19 (Pindaan 2022).

Dapatkanlah nasihat dan penjelasan terkini dan lebih lanjut daripada peguam dan profesional hartanah agar kita bersama-sama dapat mengambil langkah yang tepat dalam membeli rumah yang diimpikan.