



# KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

## PANDUAN MEMOHON BAGI PENYEMAKAN KELULUSAN (SEKSYEN 36(1) ,AKTA 829)

### A. MENURUT PERUNTUKAN SEKSYEN 33 DALAM AKTA 829:

Dalam Bahagian ini, “perjanjian” ertinya perjanjian bagi kontrak jualan bagi jual dan beli kediaman perumahan dalam borang yang ditetapkan dalam Jadual G,H,I dan J Peraturan–Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan)1989 [P.U. (A) 581/1989] yang dibuat sebelum 18 Mac 2020.

Berdasarkan peruntukan di atas, adalah perlu Seksyen 11 (1B), Peraturan–Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (**Akta 118**) turut dirujuk iaitu:

Subperaturan (1) dan (1A) [Jadual G, H, I, J] tidak terpakai jika pada masa suatu kontrak jualan disempurnakan, perakuan siap dan pematuhan bagi sesuatu rumah tempat tinggal itu telah dikeluarkan dan salinan yang disahkan bagi perakuan itu telah diserahkan kepada pembeli.

### **CONTOH SENARIO**

**Senario 1-** Membeli rumah yang telah siap selepas tarikh Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance - CCC*).

Syarikat Pemaju telah membina 300 unit rumah, dan terdapat 25 unit rumah masih belum dapat dijual walaupun telah siap dibina pada **31 Julai 2019**. Pada **1 Ogos 2019**, projek tersebut telah mendapat CCC. En.Ali telah melihat iklan berkaitan penjualan rumah ini dan telah menandatangani Perjanjian Jual Beli (PJB) pada **12 Ogos 2019**.

Memandangkan PJB ditandatangani selepas CCC dikeluarkan, maka PJB En. Ali tidak tertakluk di bawah Akta 118. Oleh itu, En. Ali tidak layak untuk pelanjutan tempoh DLP di bawah Seksyen 36(1), 36(2) dan 36(3) Akta 829.

**Senario 2** – Menandatangani PJB sebelum tarikh Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance* - CCC).

Encik Abu menandatangani PJB pada **3 Februari 2019** dan CCC dikeluarkan pada **4 Februari 2019**.

Memandangkan PJB ditandatangani sebelum CCC dikeluarkan, maka PJB itu tertakluk di bawah Akta 118. Oleh itu, En. Abu layak untuk pelanjutan tempoh DLP di bawah Seksyen 36(1), 36(2) dan 36(3) Akta 829.

**B. SYARAT-SYARAT KELAYAKAN UNTUK PELANJUTAN DIBAWAH SEKSYEN 36 (1), AKTA 829 ADALAH SEPERTI BERIKUT:**

- I. Perjanjian jual beli (PJB) ditandatangani **sebelum** tarikh CCC; **DAN**
- II. Notis serahan milikan kosong (*Vacant Possession* - VP) hendaklah berlaku **sebelum** 18 Mac 2020; **DAN**
- III. Tempoh tamat liabiliti kecacatan (DLP) asal **pada atau selepas** 18 Mac 2020.

**C. TEMPOH PERMULAAN TARIKH TEMPOH LIABILITI KECACATAN ASAL DLP**

Rujuk PJB sama ada tarikh tempoh liabiliti kecacatan (DLP) bermula **30 hari** atau **14 hari** dari tarikh notis serahan milikan kosong (VP).

**Jadual 1**

<b>Senario</b>	<b>Catatan</b>								
Kunci telah diambil dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat VP.	Tarikh DLP akan bermula mengikut tarikh surat VP.  Contoh 1: <table border="1"><tr><td>Tarikh Surat VP</td><td>16 Julai 2019</td></tr><tr><td>Tarikh ambil kunci</td><td>14 Ogos 2019 (hari ke 30)</td></tr><tr><td>Tarikh mula DLP</td><td>16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)</td></tr><tr><td>Tarikh tamat DLP</td><td>15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)</td></tr></table>	Tarikh Surat VP	16 Julai 2019	Tarikh ambil kunci	14 Ogos 2019 (hari ke 30)	Tarikh mula DLP	16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)	Tarikh tamat DLP	15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)
Tarikh Surat VP	16 Julai 2019								
Tarikh ambil kunci	14 Ogos 2019 (hari ke 30)								
Tarikh mula DLP	16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)								
Tarikh tamat DLP	15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)								

Kunci telah diambil pada hari ke 31 dan selepasnya dari tarikh surat VP

Tarikh DLP akan dikira bermula hari ke 31 dari tarikh surat VP.

Contoh 2:

Tarikh Surat VP	16 Julai 2019
Tarikh ambil kunci	15 Ogos 2019
Tarikh mula DLP	15 Ogos 2019 (hari ke-31 dari tarikh surat VP)
Tarikh tamat DLP	14 Ogos 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)

Contoh 3:

Tarikh Surat VP	16 Julai 2019
Tarikh ambil kunci	12 September 2019
Tarikh mula DLP	15 Ogos 2019 (hari ke-31 dari tarikh surat VP)
Tarikh tamat DLP	14 Ogos 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)

<p>Kunci telah diambil dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat VP.</p>	<p>Tarikh DLP akan bermula mengikut tarikh surat VP.</p> <p>Contoh 4:</p> <table border="1" data-bbox="544 280 1230 674"> <tr> <td>Tarikh Surat VP</td> <td>16 Julai 2019</td> </tr> <tr> <td>Tarikh ambil kunci</td> <td>29 Julai 2019 (hari ke 14)</td> </tr> <tr> <td>Tarikh mula DLP</td> <td>16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)</td> </tr> <tr> <td>Tarikh tamat DLP</td> <td>15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)</td> </tr> </table>	Tarikh Surat VP	16 Julai 2019	Tarikh ambil kunci	29 Julai 2019 (hari ke 14)	Tarikh mula DLP	16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)	Tarikh tamat DLP	15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)								
Tarikh Surat VP	16 Julai 2019																
Tarikh ambil kunci	29 Julai 2019 (hari ke 14)																
Tarikh mula DLP	16 Julai 2019 (mengikut tarikh surat VP)																
Tarikh tamat DLP	15 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)																
<p>Kunci telah diambil pada hari ke 15 dan selepasnya dari tarikh surat VP.</p>	<p>Tarikh DLP akan dikira bermula hari ke 15 dari tarikh surat VP.</p> <p>Contoh 5:</p> <table border="1" data-bbox="544 891 1230 1227"> <tr> <td>Tarikh Surat VP</td> <td>16 Julai 2019</td> </tr> <tr> <td>Tarikh ambil kunci</td> <td>30 Julai 2019</td> </tr> <tr> <td>Tarikh mula DLP</td> <td>30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)</td> </tr> <tr> <td>Tarikh tamat DLP</td> <td>29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)</td> </tr> </table> <p>Contoh 6:</p> <table border="1" data-bbox="544 1357 1230 1693"> <tr> <td>Tarikh Surat VP</td> <td>16 Julai 2019</td> </tr> <tr> <td>Tarikh ambil kunci</td> <td>30 Ogos 2019</td> </tr> <tr> <td>Tarikh mula DLP</td> <td>30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)</td> </tr> <tr> <td>Tarikh tamat DLP</td> <td>29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)</td> </tr> </table>	Tarikh Surat VP	16 Julai 2019	Tarikh ambil kunci	30 Julai 2019	Tarikh mula DLP	30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)	Tarikh tamat DLP	29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)	Tarikh Surat VP	16 Julai 2019	Tarikh ambil kunci	30 Ogos 2019	Tarikh mula DLP	30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)	Tarikh tamat DLP	29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)
Tarikh Surat VP	16 Julai 2019																
Tarikh ambil kunci	30 Julai 2019																
Tarikh mula DLP	30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)																
Tarikh tamat DLP	29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)																
Tarikh Surat VP	16 Julai 2019																
Tarikh ambil kunci	30 Ogos 2019																
Tarikh mula DLP	30 Julai 2019 (hari ke-15 dari tarikh surat VP)																
Tarikh tamat DLP	29 Julai 2021 (tarikh mula DLP + 24 bulan)																

Nota:

- 1) Seperti Klausula 26(3) Jadual G, Klausula 27(3) Jadual H, Klausula 26(3) Jadual I dan Klausula 27(3) Jadual J menyatakan seperti berikut:

*Apabila habis tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyampaian notis daripada Pemaju yang meminta Pembeli untuk mengambil pemilikan Petak tersebut, sama ada atau tidak Pembeli*

*sebenarnya telah mengambil pemilikan atau menduduki Petak tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah mengambil pemilikan kosong.*

- 2) Bagi lesen pemajuan yang dikeluarkan sebelum 1 Jun 2015, tempoh penyerahan pemilikan kosong yang dinyatakan dalam PJB adalah 14 hari.

*Apabila tamat tempoh empat belas (14) hari dari tarikh notis daripada Penjual yang meminta Pembeli supaya mengambil pemilikan Harta tersebut, sama ada atau tidak Pembeli sebenarnya memiliki atau menduduki Harta tersebut, Pembeli hendaklah disifatkan telah menerima pemilikan kosong.*

- 3) Sebarang pertikaian berkaitan tarikh mula DLP, pembeli disarankan untuk mengemukakan permohonan kepada Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR).

#### D. PENERANGAN BERKAITAN BORANG

1. Untuk Seksyen 36(1) Akta 829, satu (1) Borang A untuk satu (1) unit rumah perlu diisi walaupun di pemajuan yang sama/berlainan atau dibina oleh pemaju yang sama/berlainan;
2. Tiga (3) jenis harta dan tindakan seperti berikut:

i.	Unit Individu iaitu menggunakan PJB Jadual G / Jadual I	Mengisi borang A1 atau A2
ii.	Unit Strata iaitu menggunakan PJB Jadual H / Jadual J  <b>(Jika tarikh CCC Unit Petak dan Harta Bersama (<i>Common Property</i>) adalah sama)</b>  <b><u>Nota:</u></b>  Tarikh tamat DLP baharu di bawah Seksyen 36(1) adalah termasuk Unit Petak dan Harta Bersama ( <i>Common Property</i> ).  <b>**Harta Bersama merujuk kepada kemudahan-kemudahan bersama yang disediakan oleh pemaju. Contoh: gymnasium, surau, kolam renang, lif dll.</b>	Mengisi borang B1 atau B2

iii.	Unit Strata iaitu menggunakan PJB Jadual H / Jadual J  <b>(Jika tarikh CCC Unit Petak dan Harta Bersama (<i>Common Property</i>) adalah berbeza)</b>	Mengisi Borang C1 atau C2
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

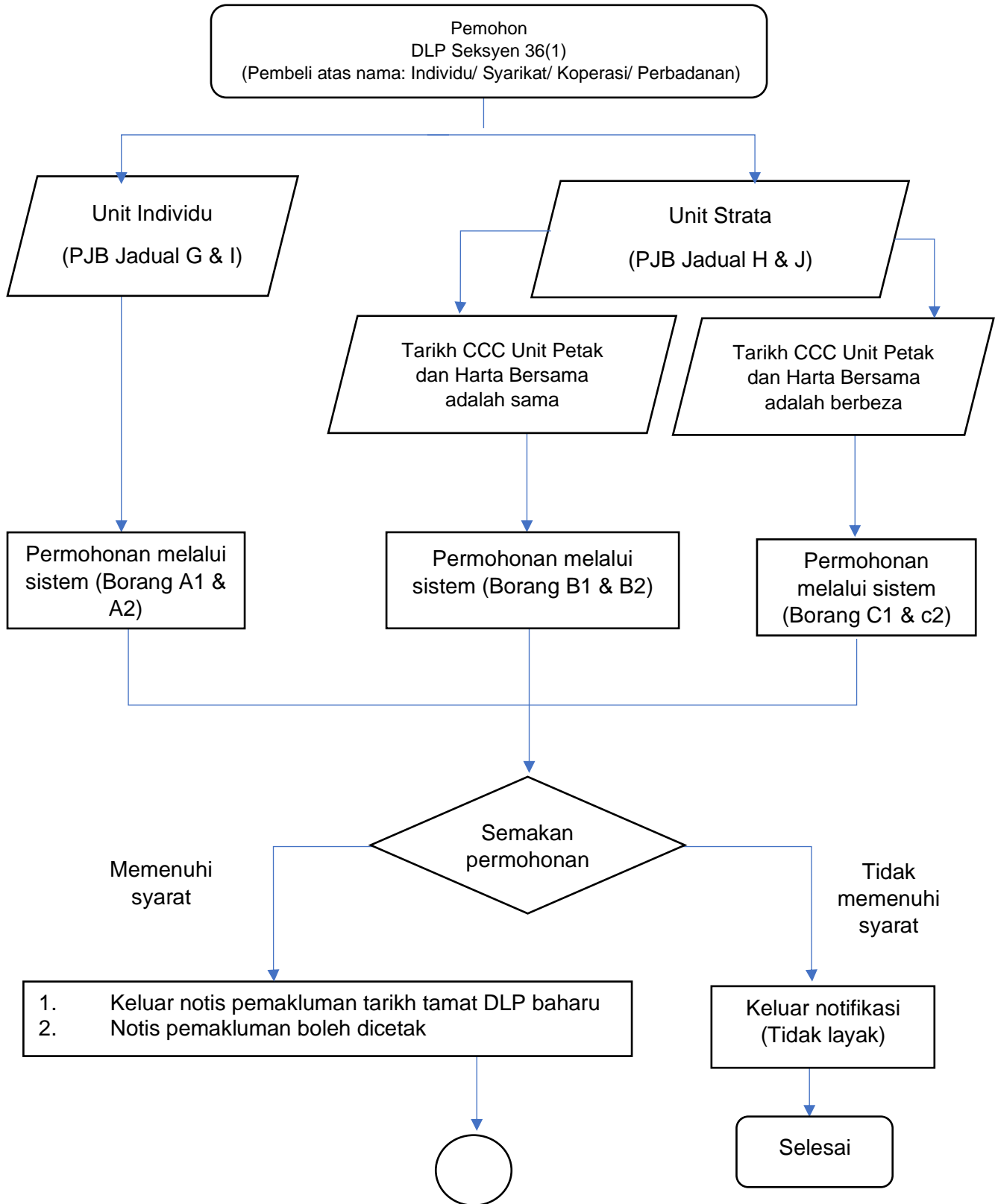
3. Sekiranya pembeli **tidak pasti** mengenai tarikh pengambilan kunci, pembeli **disyorkan** untuk memasukkan tarikh Notis Serahan Milikan Kosong (VP).

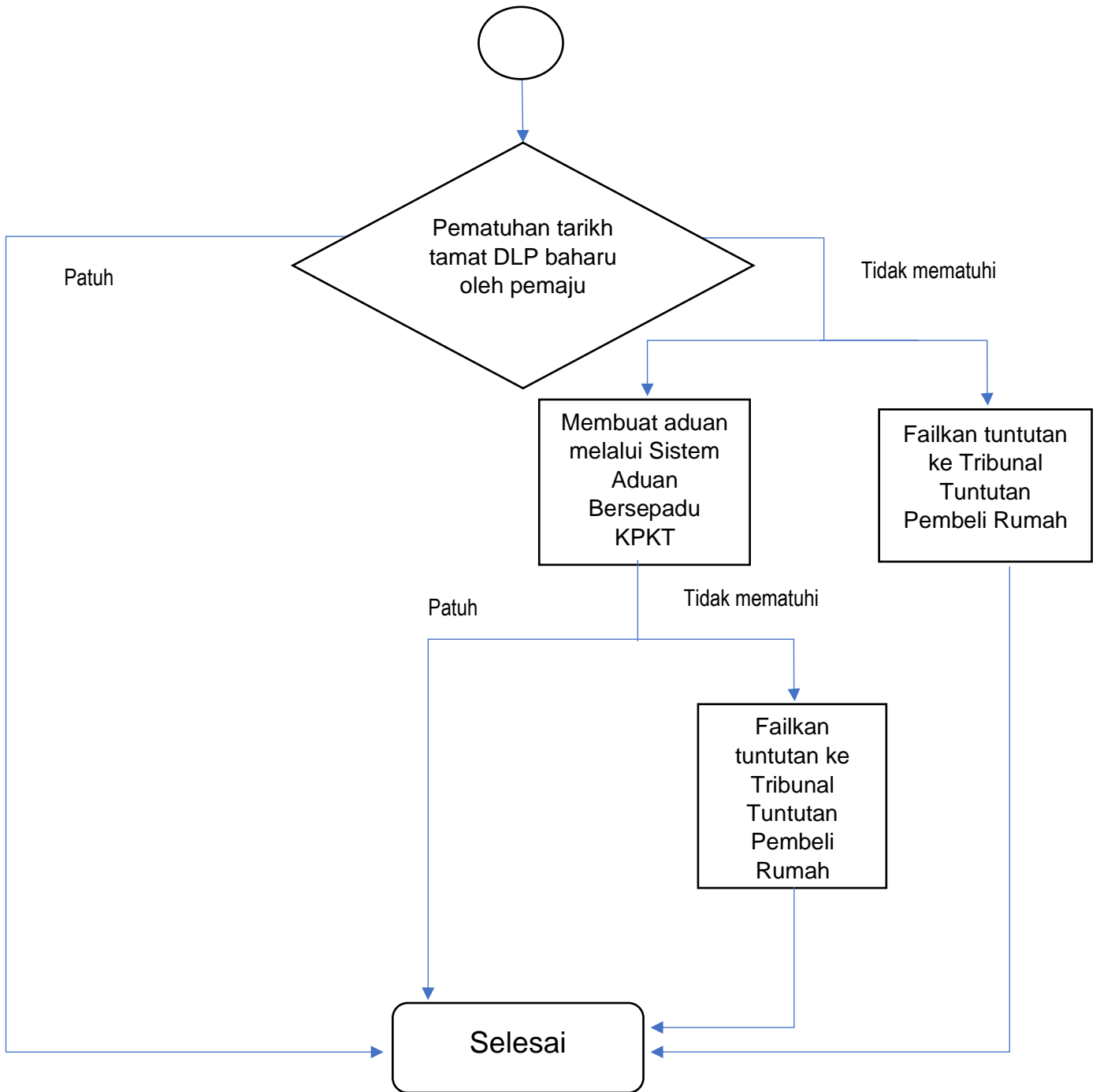
4. Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)

“perakuan siap dan pematuhan” ertinya perakuan siap dan pematuhan yang diberikan atau diluluskan di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawah Akta itu yang memperakukan bahawa kediaman perumahan itu telah siap dan selamat serta layak untuk diduduki tetapi tidak termasuk perakuan siap dan pematuhan sebahagian.

Mengikut Akta 118, hanya Borang F (CCC) sahaja yang diterima pakai sebagai syarat cara Penyerahan Milikan Kosong (VP).

E. CARTA ALIRAN PERMOHONAN BAGI KELULUSAN DLP SEKSYEN 36(1) AKTA 829







F. TINDAKAN YANG BOLEH DIAMBIL OLEH PEMBELI YANG TELAH MENDAPAT NOTIS  
PEMAKLUMAN TARIKH TAMAT DLP BAHARU DAN PEMAJU TIDAK MEMATUHI  
TARIKH BAHARU DLP TERSEBUT

Sekiranya pemaju tidak mematuhi pengecualian tempoh liabiliti kecacatan dalam tempoh **18 Mac** sehingga **31 Ogos 2020** dan pelanjutan tempoh liabiliti kecacatan bagi menggantikan tempoh yang dikecualikan, pembeli boleh mengemukakan aduan ke Jabatan Perumahan Negara melalui Sistem Aduan Bersepadu KPKT : <https://aduan.kpkt.gov.my/> atau memfailkan tuntutan di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) KPKT.