

FPP BizNewz

December 2020 – May 2021

MANAGEMENT • INVESTMENT • ECONOMICS • ENTREPRENEURSHIP • TECHNOLOGY

**TRIBUNAL TUNTUTAN
PEMBELI RUMAH:**
Pembeli vs Pemaju
Perumahan

Is Working from Home
a Dream-Come-True
for Introverts or
Vice Versa?

Market Reaction to
PRIVATE PLACEMENT

BELAJAR DENGAN
TikTok

HIBAH:
Alternatif kepada
Pengurusan Aset
Islam di Malaysia

BENGKEL PEMANTAPAN
**PENULISAN ARTIKEL
UNTUK PENERBITAN**

**BERSELAWATLAH,
TANDA KASIH KEPADA
RASULULLAH S.A.W.**

E-DOMPET
DI MALAYSIA:
SATU TINJAUAN

ONE JOURNEY
COMES TO AN END
AND ANOTHER **BEGINS**



Photo by:
M Rishal
on Unsplash

e-Bulletin of the Faculty of Business and Management, UiTM Cawangan Terengganu
eISSN 2600-9811

TRIBUNAL TUNTUTAN PEMBELI RUMAH: Pembeli vs Pemaju Perumahan

**Noorimah Misnan
Wan Mardiana Wan Musa
Shahariah Harun
Syafini Muda**

Fakulti Undang-Undang, UiTM Cawangan Terengganu

Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah adalah satu tribunal yang ditubuhkan pada tahun 2002 di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan) 2002 di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Objektif utamanya ialah sebagai satu platform alternatif untuk mendengar dan mengadili tuntutan pembeli rumah yang ingin menuntut ganti rugi atau pampasan daripada pemaju perumahan dengan cara yang mudah, murah, dan cepat tanpa perlu pergi ke mahkamah. Tribunal juga dikawal selia oleh Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah) 2002 yang memperuntukkan proses dan prosedur yang perlu dipatuhi oleh pembeli ketika membuat tuntutan terhadap pemaju perumahan.

Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah dianggotai oleh seorang Pengerusi dan seorang Timbalan Pengerusi yang merupakan pegawai dalam perkhidmatan perundangan dan kehakiman serta tidak kurang daripada

lima orang anggota Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah yang dilantik oleh menteri.

Tribunal ini mempunyai bidang kuasa untuk mendengar kes tuntutan yang melibatkan projek-projek perumahan di Semenanjung Malaysia sahaja. Kes-kes tersebut termasuklah rumah yang dibina tidak seperti pelan asal, keluasan rumah atau tanah tidak seperti pelan asal, kerosakan bahagian bangunan rumah, rumah siap lewat, dan kemudahan yang tidak lengkap seperti dalam perjanjian, misalnya rumah bocor atau pendawaian yang tidak selamat. Selain itu, pembeli juga boleh membuat tuntutan jika terdapat iklan yang mengelirukan seperti iklan penyediaan pintu pagar automatik, kabinet dapur, atau penyaman udara percuma.

Kuasa tribunal adalah terbatas seperti yang diperuntukkan dalam Akta sahaja. Sebagai contoh, tribunal tidak mempunyai bidang kuasa untuk mendengar kes-kes berkaitan projek rumah terbengkalai. Ini bermakna,



Photo by:
Alexander Andrews
on Unsplash

jika pemaju gagal menyiapkan sesuatu projek perumahan, pembeli tidak boleh membawa kes tersebut ke tribunal. Walau bagaimanapun, pembeli boleh membawa kes tersebut ke mahkamah sivil dan pemaju mungkin boleh dikenakan penalti undang-undang jenayah di bawah Kanun Keseksaan kerana menipu.

Terdapat dua jenis tuntutan yang boleh dibuat oleh pembeli iaitu:

1. tuntutan teknikal, iaitu yang berkaitan kecacatan mutu kerja dan kegagalan mematuhi spesifikasi bahan seperti dalam perjanjian.
2. tuntutan bukan teknikal, iaitu tuntutan ganti rugi kerana pemaju lewat menyerahkan milikan kepada pembeli.

Pembeli boleh membuat tuntutan dalam tempoh 12 bulan daripada:

1. tarikh sijil 'perakuan siap dan pematuhan' (*certificate of completion and compliance*) dikeluarkan, atau
2. tarikh luput tempoh liabiliti kecacatan, atau
3. tarikh tamat perjanjian jual beli jika ia berlaku sebelum 'Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan' dikeluarkan.

Pembeli yang tidak berpuas hati boleh membuat tuntutan dengan mengisi dan memfailkan Borang 1 sebanyak empat salinan dengan bayaran RM10. Pembeli hendaklah menghantar satu salinan borang tersebut kepada pemaju supaya pemaju tersebut mengetahui ada tuntutan yang dibuat terhadapnya. Tribunal hanya mempunyai kuasa untuk mendengar tuntutan dengan jumlah maksimum RM50,000 sahaja. Walau bagaimanapun, pengecualian dalam Akta menyatakan bahawa jika

tuntutan melebihi jumlah tersebut, tribunal boleh mengadili kes tersebut jika pihak yang membuat tuntutan bersetuju untuk tidak meneruskan jumlah baki tuntutan dan pihak pemaju bersetuju secara bertulis.

Tribunal akan mengeluarkan surat atau notis berkaitan tarikh pendengaran sekurang-kurangnya 14 hari sebelum tarikh tersebut. Seperti proses pendengaran di tribunal lain, pihak-pihak yang terlibat tidak boleh diwakili oleh peguam, tetapi mereka boleh memanggil saksi untuk memberi keterangan dan mengemukakan dokumen-dokumen berkaitan sebagai bukti.

Award (keputusan) yang boleh dibuat oleh tribunal selepas mengadili kes hendaklah dipatuhi oleh pemaju. Kegagalan pemaju untuk mematuhi *award* merupakan satu kesalahan dan pembeli boleh membuat laporan bertulis kepada tribunal untuk memaklumkan ketidakpatuhan ini. Dengan adanya laporan ini, tribunal mempunyai kuasa untuk mendaftarkan *award* tersebut ke Mahkamah Majistret untuk penghakiman. Pemaju yang gagal mematuhi perintah mahkamah, jika sabit kesalahan, boleh dikenakan hukuman denda atau hukuman penjara. Selain itu, pembeli juga boleh melaporkan kegagalan pemaju untuk



mematuhi *award* kepada Bahagian Penguatkuasaan, Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang mempunyai kuasa untuk mengambil tindakan mengenakan penalti jenayah di mahkamah. Jika sabit kesalahan, pemaju boleh dikenakan denda tidak melebihi RM50,000 atau penjara tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya sekali.

Di Sabah, Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah ditubuhkan pada November 2007 setelah pindaan Enakmen Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1978. Tribunal ini adalah seperti yang terdapat dalam peruntukan seksyen 19A, Bahagian VII, Enakmen Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Pindaan 2005) yang berkuatkuasa pada 2 Julai 2007. Tribunal boleh mendengar sebarang kes tuntutan yang melibatkan projek-projek perumahan yang dijalankan di Sabah sahaja. Pihak penuntut boleh mengisi borang 1 dengan bayaran sebanyak RM50.

Di Sarawak, Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah juga telah diperkenalkan pada 1 Mei 2010 di bawah Ordinan Pemaju

Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) Pindaan 2009 untuk mendengar dan mengadili tuntutan tidak melebihi RM40,000 dengan yuran sebanyak RM50.

Pada Januari 2013, Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TTPS) telah ditubuhkan dengan menggabungkan Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah dan Tribunal Pengurusan Strata. Akta-Akta dan Peraturan-Peraturan juga telah ditambah baik dengan pindaan-pindaan tahun 2012 dan 2015. Pengurusan kedua-dua tribunal ini juga telah dimantapkan untuk kebaikan dan manfaat kepada pembeli rumah yang teraniaya haknya.

Pembeli yang ingin menuntut haknya di tribunal bolehlah melayari laman rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan di alamat www.kpkt.gov.my untuk maklumat lanjut dan muat turun borang.

...



Photo by:
Alexander Andrews
on Unsplash



FPP BizNewz

December 2020-May 2021
Faculty of Business and Management
UiTM Cawangan Terengganu
eISSN 2600-9811