

SUATU PEMAHAMAN:

**RANG UNDANG-UNDANG LANGKAH-LANGKAH
SEMENTARA BAGI MENGURANGKAN KESAN
PENYAKIT KORONAVIRUS 2019 (COVID-19) 2020**

Zain Megat & Murad

PENGENALAN

Latar Belakang Covid-19 di Malaysia

- 25 Januari 2019: Kes Covid-19 pertama di Malaysia
- 18 Mac 2020: Pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP 1)
- 1 April 2020: PKP 2
- 15 April 2020: PKP 3
- 4 Mei 2020: Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPB)
- 10 Jun 2020: Perintah Kawalan Pergerakan Pemulihan (PKPP)
- 12 Ogos 2020: Pembentangan pertama RUU COVID-19 di Dewan Rakyat
- 25 Ogos 2020: Pembentangan kedua RUU COVID-19 & Kelulusan untuk penguatkuasaan

MATLAMAT RUU COVID-19

- Menurut Menteri YB Dato' Takiyuddin Hassan, penggubalan RUU itu adalah komitmen kerajaan untuk meminimumkan impak penularan pandemik Covid-19 yang memberi kesan langsung ekonomi dan sosial kepada rakyat serta industri.
- Ia adalah pelepasan sementara (*temporary relief*) bagi mengatasi (*prevail*) sebarang peruntukan yang tidak selaras dengan Akta berkaitan dalam tempoh ditetapkan (*prescribed period*).

RUU COVID-19 bersifat kebelakang (*retrospective*)

- *Fasal 5(1): Bahagian ini disifatkan telah mula berkuat kuasa pada 18 Mac 2020 dan hendaklah terus kekal berkuat kuasa hingga 31 Disember 2020.*
- RUU COVID-19 adalah dijangka bersifat kebelakang berdasarkan tarikh-tarikh yang disebutkan secara khusus di dalam RUU COVID-19 tersebut.

STATUT YANG TERSENARAI DI DALAM RUU COVID-19 2020

- Akta Had Masa 1953
- Ordinan Had Masa Sabah
- Ordinan Had Masa Sarawak
- Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948
- Akta Insolvensi 1967
- Akta Sewa Beli 1967
- Akta Perlindungan Pengguna 1999
- Akta Distres 1951
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966
- Akta Perhubungan Perusahaan 1967
- Akta Agensi Pekerjaan Swasta 1981
- Akta Pengangkutan Awam Darat 2010
- Akta Lembaga Perlesenan Kenderaan Perdagangan 1987
- Akta Mahkamah Kehakiman 1964
- Akta Mahkamah Rendah 1948
- Akta Kaedah-Kaedah Mahkamah Rendah 1955

SENARAI PERUNTUKAN-PERUNTUKAN PENTING

Fasal 7 : Ketidakupayaan untuk melaksanakan obligasi kontraktual

Fasal 9 : Pengantaraan (mediasi)

Fasal 19 – 21 : Akta Insolvensi 1967

Fasal 22 – 24 : Akta Sewa Beli 1967

Fasal 29 – 31 : Akta Distres 1951

Fasal 32 – 38 : Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966

**KETIDAKUPAYAAN PIHAK-PIHAK
DALAM MELAKSANAKAN
OBLIGASI KONTRAKTUAL**

Fasal 7

Versi Bahasa Melayu

“Ketidakupayaan untuk melaksanakan obligasi kontraktual

7. Ketidakupayaan mana-mana pihak atau pihak-pihak untuk melaksanakan apa-apa obligasi kontraktual yang timbul daripada mana-mana kategori kontrak yang dinyatakan dalam Jadual kepada Bahagian ini yang disebabkan oleh langkah-langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 [Akta 342] untuk mengawal atau mencegah merebaknya COVID-19 **tidak membolehkan** pihak atau pihak-pihak lain untuk menjalankan haknya atau hak mereka di bawah kontrak.”

Versi Bahasa Inggeris

“Inability to perform contractual obligation

7. The inability of any party or parties to perform any contractual obligation arising from any of the categories of contracts specified in the Schedule to this Part due to the measures prescribed, made or taken under the Prevention and Control of Infectious Diseases Act 1988 [Act 342] to control or prevent the spread of COVID-19 **shall not give rise** to the other party or parties exercising his or their rights under the contract”

Mengetepikan (*waive*) atau Menangguhkan (*defer*)?

- Sama ada Fasal 7 mengetepikan atau menangguhkan hak seorang pemilik daripada dilaksanakan?
- Sama ada tuan tanah adalah dibenarkan untuk mengutip hutang sewa sepanjang tempoh yang telah ditetapkan di dalam RUU Covid-19?
- Sekiranya Fasal 7 ditafsirkan sebagai suatu penangguhan, adakah tuan tanah mempunyai hak untuk memperoleh bayaran sewa sekaligus kesemua jumlah tertunggak selepas tamatnya tarikh penguatkuasaan RUU Covid-19?
- Sekiranya Fasal 7 merupakan satu penangguhan, adakah matlamat Parlimen untuk meringankan beban rakyat akan tercapai?

TAFSIRAN FASAL 7

- Bahasa Melayu – “tidak membolehkan pihak atau pihak-pihak lain untuk menjalankan haknya atau hak mereka di bawah kontrak.”
- Bahasa Inggeris – “shall not give rise to the other party or parties exercising his or their rights under the contract”
- Sekiranya peruntukan ini dibaca dalam dua (2) versi bahasa seperti di atas, adalah dicadangkan bahawa Fasal 7 adalah mengetepikan (waive) dan bukannya menangguhkan (defer) hak kontraktual .
- Sebagai contoh, dalam perjanjian sewa, hak tuan tanah akan **diketepikan** dan bukannya ditangguhkan jika Fasal 7 terpakai dalam kes semasa.

Senarai Kategori Kontrak

- Kontrak kerja pembinaan atau kontrak perundingan pembinaan dan apa-apa kontrak lain yang perhubungan dengan pembekalan bahan, kelengkapan atau pekerja pembinaan yang berkaitan dengan suatu kontrak pembinaan.
- Bon pelaksanaan atau yang setara yang diberikan menurut suatu kontrak pembinaan atau kontrak pembekalan.
- Kontrak perkhidmatan profesional.
- Pajakan atau sewaan harta tak alih bukan kediaman.

Senarai Kategori Kontrak

- Kontrak acara bagi penyediaan mana-mana tempat, penginapan, kemudahan, pengangkutan, hiburan, catering atau barangan atau perkhidmatan lain termasuklah, bagi mana-mana mesyuarat perniagaan, perjalanan insentif, persidangan, pameran, acara jualan, konsert, pertunjukan, perkahwinan, parti atau perhimpunan sosial lain atau acara sukan, bagi peserta, orang yang hadir, tetamu, pendaung atau penonton bagi perhimpunan atau acara itu.
- Kontrak pemajuan pelancongan sebagaimana yang ditakrifkan di bawah Akta Industri Pelancongan 1992 dan kontrak bagi penggalakan pelancongan di Malaysia.
- Kontrak yang berhubungan dengan ziarah keagamaan.

Fasal 10 – Kecualian

“Mana-mana kontrak yang ditamatkan, mana-mana deposit atau bon pelaksanaan yang dilucut hak, mana-mana ganti rugi yang diterima, mana-mana prosiding undang-undang, timbang tara atau pengantaraan yang dimulakan, mana-mana penghakiman atau award yang diberikan dan mana-mana pelaksanaan yang dijalankan bagi tempoh dari 18 Mac 2020 hingga tarikh penyiaran Akta ini hendaklah disifatkan telah ditamatkan, dilucut hak, diterima, dimulakan, diberikan atau dijalankan dengan sah.”

Akta Insolvensi 1967

Permulaan kuat kuasa pengubahsuaian kepada Akta Insolvensi 1967

19.(1) Bahagian ini mula berkuat kuasa pada tarikh penyiaran Akta ini dan hendaklah terus kekal berkuat kuasa hingga 31 Ogos 2021.

(2) Menteri boleh, melalui perintah yang disiarkan dalam Warta, melanjutkan kuat kuasa Bahagian ini, yang pelanjutannya tidak boleh melebihi tempoh kuat kuasa Akta ini yang diperuntukkan dalam subseksyen 1(2) atau apa-apa tempoh yang dilanjutkan di bawah subseksyen 1(3), mengikut mana-mana yang berkenaan.

(3) Suatu perintah di bawah subseksyen (2)–

(a) tidak boleh dibuat selepas habis tempoh kuat kuasa atau kuat kuasa yang dilanjutkan Bahagian ini, mengikut mana-mana yang berkenaan; dan

(b) boleh dibuat lebih daripada sekali.

(4) Suatu perintah yang dibuat di bawah subseksyen (2) hendaklah dibentangkan di hadapan Dewan Rakyat dengan secepat yang dapat dilaksanakan selepas penyiarannya dalam Warta.

Pengubahsuaian kepada amaun keterhutangan

20. Semasa tempoh kuat kuasa Bahagian ini, pemiutang atau pemiutang-pemiutang tidak berhak untuk memfailkan suatu petisyen kebangkrapan terhadap penghutang di bawah seksyen 20 atau 5 Akta Insolvensi 1967, melainkan jika hutang yang terhutang oleh penghutang kepada pempetisyen pemiutang, atau jika dua atau lebih pemiutang bersesama dalam petisyen itu jumlah amaun hutang yang terhutang kepada beberapa pempetisyen pemiutang itu, berjumlah kepada satu ratus ribu ringgit.

Kecualian

21. Mana-mana prosiding, tindakan atau perkara lain yang dikehendaki supaya dilakukan di bawah Akta Insolvensi 1967 yang belum selesai sebaik sebelum tarikh penyiaran Akta ini hendaklah diuruskan di bawah Akta Insolvensi 1967 seolah-olah Akta Insolvensi 1967 tidak diubah suai oleh Akta ini.

Rumusan Kepada Pengubahsuaian Akta Insolvensi 1967

- Pengubahsuaian amaun hutang dalam pemfailan petisyen kebankrapan daripada RM50,000 kepada RM100,000.
- Apa-apa modifikasi pada Akta Insolvensi tidak akan memberi kesan kepada tindakan undang-undang yang telah berjalan sebelum RUU Covid-19 diwartakan.

Bagaimanakah urusan sewa beli dipermudahkan untuk rakyat?

Fasal 23

- Memperuntukkan bahawa pemunya barangan yang terkandung dalam suatu perjanjian sewa beli di bawah seksyen 16 Akta Sewa Beli 1967 tidak boleh menjalankan haknya untuk mengambil semula milikan barangan itu bagi apa-apa kemungkiran pembayaran ansuran semasa tempoh dari 1 April 2020 hingga 30 September 2020.

Seksyen 16 Akta Sewa Beli 1967

- Memperuntukkan hak pemunya barang (bank) berkaitan dengan hak mengambil semula hak milik bagi apa-apa kemungkiran pembayaran ansuran.
- Secara ringkasnya, bagi apa-apa kemungkiran pembayaran ansuran semasa tempoh 1 April 2020 sehingga 30 September 2020, pihak bank tidak boleh menjalankan haknya untuk mengambil semula milikan barangan.

Implikasi Pengubahsuaian Akta Distres 1951

Fasal 30

- Memperuntukkan bahawa bagi tujuan mendapatkan semula sewa yang perlu dibayar kepada tuan tanah, suatu waran distres yang dikeluarkan di bawah subseksyen 5(1) Akta Distres 1951 adalah terkecuali daripada tahanan harta bagi tunggakan sewa bagi tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020.
- Sekiranya tuan tanah ingin mendapatkan kembali sewa yang harus/perlu dibayar oleh penyewa mana-mana premis, satu waran distres tidak boleh termasuk tahanan harta bagi tunggakan sewa untuk tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020.

**SEJAUH MANAKAH SEKTOR
PEMBINAAN TERKESAN OLEH
RUU COVID-19?**

PERMULAAN KUAT KUASA PENGUBAHSUAIAN KEPADA AKTA PEMAJUAN PERUMAHAN (KAWALAN DAN PELESENAN) 1966

32. Bahagian ini disifatkan telah mula berkuat kuasa pada 18 Mac 2020.

Tafsiran

33. 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) 58/1989] yang dibuat sebelum 18 Mac 2020.

CAJ PEMBAYARAN LEWAT

34. (1) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, jika disebabkan oleh langkah-langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal atau mencegah merebaknya COVID-19 pembeli gagal untuk membayar apa-apa ansuran bagi tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020, pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa caj pembayaran lewat berkenaan dengan ansuran yang tidak berbayar itu ke atas pembeli itu.

(2) Pembeli boleh memohon kepada Menteri bagi suatu pelanjutan tempoh yang tersebut dalam subseksyen (1).

(3) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (2), Menteri boleh, jika Menteri berpuas hati bahawa pelanjutan tempoh dikehendaki oleh pembeli, melalui arahan bertulis kepada pemaju, melanjutkan tempoh yang pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa caj pembayaran lewat terhadap pembeli berkenaan dengan ansuran yang tidak berbayar itu sehingga 31 Disember 2020.

PENYERAHAN PEMILIKAN KOSONG DAN GANTI RUGI JUMLAH TERTENTU

35. (1) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dikecualikan daripada pengiraan—

- (a) masa bagi penyerahan pemilikan kosong suatu kediaman perumahan; dan
- (b) ganti rugi jumlah tertentu atas kegagalan pemaju untuk menyerahkan milikan kosong suatu kediaman perumahan.

(2) Pemaju boleh memohon kepada Menteri bagi suatu pelanjutan tempoh yang disebut dalam subseksyen (1).

MASA UNTUK PENYERAHAN MILIKAN KOSONG

(3) Apabila mempertimbangkan permohonan di bawah subseksyen (2), Menteri boleh, jika Menteri berpuas hati bahawa masa tambahan dikehendaki oleh pemaju itu untuk menyerahkan pemilikan kosong, melalui arahan bertulis memberikan kepada pemaju itu suatu tempoh pelanjutan sehingga 31 Disember 2020 untuk menyerahkan pemilikan kosong dan pelanjutan itu hendaklah mempunyai kesan yang sama sebagaimana tempoh yang dikecualikan dalam subseksyen (1).

(4) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, sekiranya pembeli itu tidak boleh mengambil pemilikan untuk menduduki suatu kediaman perumahan dari tarikh penyampaian suatu notis untuk mengambil pemilikan kosong daripada pemaju itu semasa tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 atau apa-apa tempoh pelanjutan yang diberikan di bawah subseksyen (3), pembeli itu tidak boleh disifatkan telah mengambil pemilikan kosong itu.

TEMPOH LIABILITI KECACATAN

36. (1) Walau apa pun apa-apa perjanjian yang dibuat antara pembeli dengan pemaju, tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dikecualikan daripada pengiraan—

(a) tempoh liabiliti kecacatan selepas tarikh pembeli mengambil pemilikan kosong kediaman perumahan; dan

(b) masa bagi pemaju untuk menjalankan kerja-kerja membaiki dan menyempurnakan kecacatan, pengecilan dan kekurangan lain pada kediaman perumahan.

(2) Pembeli boleh memohon kepada Menteri bagi suatu pelanjutan tempoh yang disebut dalam subseksyen (1).

IMPLIKASI RUU COVID-19 TERHADAP SEKTOR PEMBINAAN

- Pemaju adalah tidak dibenarkan untuk mengenakan caj pembayaran lewat bagi kegagalan pembeli untuk membayar apa-apa ansuran bagi tempoh 18 mac 2020 hingga 31 ogos 2020
- Pemilikan kosong tidak perlu mengambil kira tempoh 18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 dalam kiraan tempoh bagi penyerahan milikan kosong dan ganti rugi jumlah tertentu.
- Jika pembeli tidak boleh menduduki sesuatu kediaman perumahan dari tarikh notis penyampaian, pembeli tersebut tidak boleh disifatkan sebagai mengambil milikan kosong.
- Tempoh 18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 tidak akan diambil kira dalam tempoh liabiliti kecacatan dan kerja-kerja pembaikan.
- RUU Covid-19 tidak akan menjejaskan apa-apa tindakan undang-undang yang difailkan dari tarikh 18 Mac 2020 sehingga tarikh penyiaran Akta ini.
- Apa-apa bayaran yang telah dibayar oleh Pembeli atau Pemaju semasa tempoh dari 18 Mac 2020 hingga tarikh penyiaran Akta ini adalah disifatkan sah di sisi undang-undang (caj pembayaran lewat/ganti rugi jumlah tertentu).

FASAL 12 – TEMPOH HAD MASA DALAM SEKSYEN 6 DILANJUTKAN

"12. Apa-apa tempoh had masa yang dinyatakan dalam seksyen 6 Akta Had Masa 1953 yang habis tempoh semasa tempoh dari 18 Mac 2020 hingga 31 Ogos 2020 hendaklah dilanjutkan hingga 31 Disember 2020."

Implikasi Fasal 12

- Sebarang tuntutan yang telah tamat had masa sepanjang tempoh 18 Mac 2020 sehingga 31 Ogos 2020 bakal dilanjutkan had masanya sehingga 31 Disember 2020.
- Peruntukan ini mendorong lebih banyak tuntutan dibuat selepas penguatkuasaan RUU ini memandangkan lanjutan masa diberikan.

Apakah yang boleh difahami daripada proses pengantaraan (mediasi) yang dicadangkan di dalam RUU Covid-19?

Fasal 9 – Pengantaraan

(1) Apa apa pertikaian berkenaan dengan apa-apa ketidakupayaan mana-mana pihak atau pihak-pihak untuk melaksanakan apa-apa obligasi kontraktual yang timbul daripada mana-mana kategori kontrak yang dinyatakan dalam Jadual kepada Bahagian ini yang disebabkan oleh langkah-langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal atau mencegah merebaknya COVID-19 boleh diselesaikan melalui pengantaraan.

(2) Menteri boleh menentukan proses pengantaraan yang termasuklah pelantikan pengantara, peranan pengantara, perjalanan pengantaraan dan pengakhiran pengantaraan.

(3) Apabila pengantaraan berakhir dan pihak-pihak mencapai persetujuan berkenaan dengan sesuatu pertikaian, pihak-pihak itu hendaklah membuat suatu perjanjian penyelesaian yang hendaklah secara bertulis dan ditandatangani oleh pihak-pihak itu.

(4) Pengantara hendaklah mengesahkan perjanjian penyelesaian itu dan memberikan suatu salinan perjanjian itu kepada pihak-pihak.

Versi Bahasa Melayu

“Pengantaraan

9.(1) Apa-apa pertikaian berkenaan dengan apa-apa ketidakupayaan mana-mana pihak atau pihak-pihak untuk melaksanakan apa-apa obligasi kontraktual yang timbul daripada mana-mana kategori kontrak yang dinyatakan dalam Jadual kepada Bahagian ini yang disebabkan oleh langkah-langkah yang ditetapkan, dibuat atau diambil di bawah Akta Pencegahan dan Pengawalan Penyakit Berjangkit 1988 untuk mengawal atau mencegah merebaknya COVID-19 boleh diselesaikan melalui pengantaraan.”

Versi Bahasa Inggeris

“Mediation

9.(1) Any dispute in respect of any inability of any party or parties to perform any contractual obligation arising from any of the categories of contracts specified in the schedule to this Part due to the measures prescribed, made or taken under the prevention and Control of Infectious Diseases Act 1988 to control or prevent the spread of COVID-19 may be settled by way of mediation.”

PEMAHAMAN FASAL 9

- Pengantaraan bukanlah suatu penyelesaian yang mutlak di dalam konteks RUU Covid-19 ini malah terpulang kepada pihak pihak.
- Pengantaraan merupakan suatu opsyen yang perlu dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak, sebagai contoh, di antara Pembeli dan Pemaju.
- Sekiranya pihak-pihak mencapai persetujuan dalam proses pengantaraan, persetujuan tersebut hendaklah dimasukkan ke dalam suatu perjanjian penyelesaian secara bertulis dan ditandatangani oleh pihak-pihak.

INISIATIF KERAJAAN BAGI MENGGALAKKAN PROSES PENGANTARAAN

- Menurut Menteri YB Dato' Takiyuddin Hassan dalam dewan Parlimen:
- Peruntukan tidak kurang daripada RM 19 juta bagi menyediakan khidmat mediasi melalui Pusat Mediasi COVID-19 (PMC 19).”
- Proses mediasi yang dilakukan di PMC19 akan ditanggung oleh kerajaan selama 12 bulan bermula dari tempoh 1 Oktober 2020 sehingga 30 September 2021, berdasarkan kelayakan yang akan ditetapkan

- Antara kelayakkan bagi menggunakan PMCI9:
 - i. Individu mesti dalam lingkungan B40 (pendapatan isi rumah RM 4,360 kebawah);
 - ii. Individu dalam lingkungan M40 (pendapatan isi rumah RM 4,361 sehingga RM 9, 619)
 - iii. Perusahaan kecil dan sederhana (PKS) yang berskala mikro, iaitu jumlah jualan tahunan kurang daripada RM 300,000, atau bilangan pekerja sepenuh masa seramai 5 orang atau kurang;
 - iv. PKS yang berskala kecil, iaitu bagi sektor buatan yang jumlah jualan tahunan daripada RM 300,000 kepada kurang daripada RM 15 juta, atau bilangan pekerja sepenuh masa daripada 5 orang sehingga tidak melebihi 75 orang, manakala bagi sektor perkhidmatan dan sektor lain, jumlah tahunan daripada 300000 kepada kurang daripada RM 3 juta, ataupun bilangan pekerja daripada 5 orang sehingga tidak melebihi 30 orang.

KONKLUSI

- RUU COVID-19 Malaysia yang telah diperundangkan pada masa kini merupakan suatu kelonggaran yang membawa lebih manfaat kepada kepada pihak Pembeli.
- Tambahan lagi, pemaju dijangka akan menyerap dan menanggung kos yang lebih tinggi selepas ini.
- Jika dibuat perbandingan dengan negara Singapura, terdapat beberapa pindaan dan penambahan yang akan dibuat terhadap RUU COVID-19 Malaysia, oleh kerana akta-akta sedia ada tidak akan cukup untuk menangani segala kekhawatiran di kalangan rakyat.

SEKIAN, TERIMA KASIH.