

D.R. 13/97

Naskhah Sahih—Bahasa Kebangsaan

**RANG UNDANG-UNDANG KAWALAN
SEWA (PEMANSUHAN) 1997**

SUSUNAN FASAL

BAHAGIAN I

PERMULAAN

Fasal

1. Tajuk ringkas dan mula berkuatkuasa.

BAHAGIAN II

PEMANSUHAN

2. Peniansuhan *Akta 363*.
3. Pemberhentian penyewaan.
4. Kecualian.

BAHAGIAN III

PERUNTUKAN PERALIHAN

5. Tempoh peralihan.
6. Penyewaan yang disifatkan.
7. Amaun sewa.
8. Tidak membayar atau sewa tertunggak.
9. Larangan terhadap mendapat kembali premis.
10. Tribunal Penyahkawalan.
11. Habis tempoh peralihan.
12. Kaedah-kaedah.

JADUAL

RANG UNDANG-UNDANG

bernama

Suatu Akta untuk memansuhkan Akta Kawalan Sewa 1966 dan bagi mengadakan peruntukan peralihan.

[]

BAHAWASANYA adalah suaimanfaat bagi maksud memastikan keseragaman undang-undang dan dasar untuk memansuhkan undang-undang berhubungan dengan kawalan sewa dalam Negeri-Negeri Malaysia Barat dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur:

DAN BAHAWASANYA Pihak Berkuasa Negeri setiap Negeri telah dirundingi berhubungan dengan tarikh mula berkuatkuasanya Akta ini:

MAKA, OLEH YANG DEMIKIAN, menurut Fasal (4) Perkara 76 Perlembagaan Persekutuan, MAKA INILAH DIPERBUAT UNDANG-UNDANG oleh Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dengan nasihat dan persetujuan Dewan Negara dan Dewan Rakyat yang bersidang dalam Parlimen, dan dengan kuasa daripadanya, seperti berikut:

BAHAGIAN I

PERMULAAN

1. (1) Akta ini bolehlah dinamakan Akta Kawalan Sewa (Pemansuhan) 1997.

Tajuk ringkas
dan mula
berkuatkuasa.

(2) Akta ini hendaklah mula berkuatkuasa pada 1 September 1997.

BAHAGIAN II

PEMANSUHAN

Pemansuhan Akta 363. 2. Akta Kawalan Sewa 1966, yang disebut "Akta" dalam Akta ini, adalah dimansuhkan.

Pemberhentian penyewaan. 3. Apabila Akta dimansuhkan di bawah seksyen 2, apa-apa penyewaan antara tuan rumah dengan penyewa sebelum tarikh pemansuhan hendaklah dengan serta-merta disifatkan telah terhenti.

Kecualian. 4. Pemansuhan Akta di bawah seksyen 2 tidaklah menyentuh apa-apa prosiding yang bermula sebelum Akta dimansuhkan dan yang masih belum selesai sebelum sahaja Akta dimansuhkan, atau mana-mana perintah, keputusan atau penghakiman yang dibuat sebelum Akta dimansuhkan, berkenaan dengan—

(a) sewa bersih; dan

(b) mendapat kembali milikan premis terkawal,

dan Akta hendaklah terus terpakai bagi prosiding atau perintah, keputusan atau penghakiman itu seolah-olah Akta tidak dimansuhkan.

BAHAGIAN III

PERUNTUKAN PERALIHAN

Tempoh peralihan. 5. (1) Tertakluk kepada subseksyen (2), "tempoh peralihan" ertinya tempoh yang bermula pada 1 September 1997 dan berakhir pada 31 Disember 1999.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), tempoh peralihan boleh terhenti berkuatkuasa lebih awal daripada 31 Disember 1999 di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

atau di mana-mana Negeri atau di mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian Negeri itu pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam *Warta*, selepas berunding dengan Pihak Berkuasa Negeri, berhubungan dengan Negeri itu atau bahagian atau bahagian-bahagian Negeri itu bagi habisnya tempoh peralihan.

6. (1) Walau apa pun seksyen 3, mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penyewa bersama yang— Penyewaan yang disifatkan.
- (a) telah sebenarnya menduduki preinis pada tarikh Akta dimansuhkan; dan
 - (b) jika tidak kerana termansuhnya Akta, boleh terus menduduki premis dengan sah,

hendaklah disifatkan telah membuat suatu penyewaan dengan tuan rumah dari tarikh Akta dimansuhkan.

(2) Melainkan jika ditamatkan terlebih dahulu melalui persetujuan bersama pihak-pihak, penyewaan yang disifatkan telah dibuat di bawah subseksyen (1) hendaklah berkuatkuasa sehingga habis tempoh peralihan.

7. Amaun sewa yang kena dibayar secara bulanan oleh penyewa kepada tuan rumah hendaklah ditentukan mengikut formula dalam Jadual. Amaun sewa.

8. (1) Sekiranya penyewa tidak membayar sewa atau bayaran sewanya tertunggak semasa tempoh peralihan, tuan rumah hendaklah mempunyai hak untuk mendapat milikan kosong premis daripada penyewa tanpa membayar apa-apa pampasan. Tidak membayar atau sewa tertunggak.

(2) Dalam menggunakan haknya untuk mendapat milikan kosong premis di bawah subseksyen (1), tuan rumah hendaklah mematuhi prosedur yang dinyatakan dalam subseksyen 11(2) dan 11(3) bagi mendapat kembali milikan kosong premis.

(3) Apa-apa pertikaian yang berbangkit daripada perjalanan subseksyen (1) boleh dirujuk oleh penyewa kepada Tribunal Penyahkawalan di bawah perenggan

10(1)(b) sebelum habis tempoh tiga bulan yang diperuntukkan dalam perenggan 11(3)(a).

(4) Jika tiada pertikaian dirujukkan kepada Tribunal Penyahkawalan di bawah subseksyen (3), tuan rumah hendaklah berhak mendapat milikan kosong premis selepas habis tempoh tiga bulan yang diperuntukkan dalam perenggan 11(3)(a).

(5) Milikan kosong premis yang didapatkan kembali di bawah subseksyen (4) tidaklah menjejaskan hak tuan rumah untuk mendapat apa-apa sewa yang terakru dan masih belum dibayar pada tarikh habis tempoh tiga bulan yang diperuntukkan dalam perenggan 11(3)(a).

Larangan terhadap mendapat kembali premis.

9. Kecuali bagi hak untuk mendapat milikan kosong premis di bawah seksyen 8, tiada seorangpun tuan rumah berhak mendapat kembali milikan kosong premis bagi apa-apa sebab lain semasa tempoh peralihan.

Tribunal Penyahkawalan.

10. (1) Maka hendaklah ditubuhkan suatu tribunal yang dikenali sebagai "Tribunal Penyahkawalan" yang hendaklah mempunyai bidang kuasa untuk mendengar dan menentukan apa-apa pertikaian berkenaan dengan—

- (a) sewa yang kena dibayar dan terhutang kepada tuan rumah; dan
- (b) mendapat kembali milikan kosong premis di bawah seksyen 8.

(2) Bagi maksud Bahagian ini, Tribunal Sewa yang ditubuhkan di bawah seksyen 12 Akta hendaklah menjadi Tribunal Penyahkawalan di bawah subseksyen (1), dan hendaklah terus wujud dan berkuatkuasa sehingga habis tempoh peralihan di bawah subseksyen 5(1) atau 5(2), mengikut mana-mana yang berkenaan.

(3) Seseorang yang dilantik menjadi anggota Tribunal Sewa di bawah seksyen 12 Akta hendaklah disifatkan menjadi anggota Tribunal Penyahkawalan dan hendaklah terus memegang jawatan sehingga habis tempoh peralihan melainkan jika dia terlebih dahulu meletakkan jawatan atau diberhentikan daripada jawatan.

(4) Keputusan Tribunal Penyahkawalan adalah muktamad.

11. (1) Selepas habis tempoh peralihan di bawah subseksyen 5(1) atau 5(2), mengikut mana-mana yang berkenaan, semua penyewaan yang disifatkan telah dibuat antara tuan rumah dengan penyewa di bawah subseksyen 6(1) hendaklah terhenti berkuatkuasa dan tuan rumah hendaklah selepas itu—

Habis tempoh peralihan.

- (a) mempunyai hak mendapat milikan kosong premis daripada penyewa tanpa membayar apa-apa pampasan; dan
- (b) berhak mendapat apa-apa sewa yang terakru dan masih belum dibayar daripada penyewa pada tarikh habis tempoh peralihan.

(2) Seseorang tuan rumah yang berhasrat untuk menggunakan haknya di bawah perenggan(1) hendaklah menyampaikan kepada penyewa suatu notis supaya mengosongkan premis.

(3) Notis yang disebut dalam subseksyen (2)—

- (a) hendaklah memperuntukkan tempoh tiga bulan bagi penyewa mengosongkan premis itu; dan
- (b) boleh disampaikan kepada penyewa atau mana-mana orang yang diberikuasa untuk menerima penyampaian notis itu bagi pihaknya, yang kemudian daripada ini disebut "orang yang kepadanya penyampaian hendak dibuat"—
 - (i) dengan menyerahkannya sendiri kepada orang yang kepadanya penyampaian hendak dibuat;
 - (ii) dengan menghantarnya melalui pos berdaftar yang dialamatkan kepada orang yang kepadanya penyampaian hendak dibuat di tempat kediaman orang itu yang Iazim atau yang akhir diketahui; atau
 - (iii) dengan melekatkannya di suatu bahagian yang mudah dilihat di premis yang

berhubungan dengannya jika penyampaian ke diri atau melalui pos berdaftar tidak dapat dibuat kepada orang yang kepadanya penyampaian itu hendak dibuat.

Kaedah-kaedah.

12. (1) Menteri boleh membuat kaedah-kaedah bagi maksud melaksanakan peruntukan-peruntukan Bahagian ini.

(2) Walau apa pun subseksyen (1), kaedah-kaedah yang dibuat oleh Raja atau Yang di-Pertua Negeri sesuatu Negeri berhubungan dengan Tribunal Sewa di bawah seksyen 27 Akta hendaklah terpakai bagi Tribunal Penyahkawatan yang ditubuhkan di bawah seksyen 10 Akta ini sebagaimana ia terpakai bagi Tribunal yang ditubuhkan di bawah seksyen 12 Akta, melainkan jika kaedah-kaedah itu dibatalkan atau digantikan secara nyata atau tersirat oleh kaedah-kaedah yang dibuat oleh Menteri di bawah subseksyen (1).

JADUAL

(Seksyen 7)

FORMULA BAGI SEWA

1. Amaun sewa yang kena dibayar secara bulanan oleh penyewa kepada tuan rumah hendaklah atas kenaikan berperingkat sebagaimana yang berikut:

Tahun 1 - R campur 1/4 (M-R)

Tahun 2 - R campur 1/2 (M-R)

Tahun 3 - R campur 3/4 (M-R)

2. Tahun 1 hendaklah disifatkan sebagai tempoh yang bermula pada 1 September 1997 dan berakhir pada 31 Disember 1997 atau habis tempoh peralihan, mengikut mana-mana yang lebih awal.

3. Tahun 2 hendaklah disifatkan sebagai tempoh yang bermula pada 1 Januari 1998 dan berakhir pada 31 Disember 1998 atau habis tempoh peralihan, mengikut mana-mana yang lebih awal.

4. Tahun 3 hendaklah disifatkan sebagai tempoh yang bermula pada 1 Januari 1999 dan berakhir pada 31 Disember 1999 atau habis tempoh peralihan, mengikut mana-mana yang lebih awal.

5. Bagi maksud pengiraan—

- (a) "R" ialah sewa bersih yang lazim sebelum Akta dimansuhkan; dan
- (b) "M" ialah nilai boleh sewa bulanan bagi premis itu yang ditetapkan pada kadar satu perdua belas riilai tahunan harta sebagaimana yang ditaksirkan oleh pihak berkuasa tempatan tempat harta itu terletak, yang digambarkan dengan formula yang berikut:

$$M = \frac{1}{12} \times \frac{\text{(amaun kadar tahunan yang kena dibayar bagi tahun itu)}}{\text{(peratusan kadar tahunan sebagaimana yang ditaksirkan oleh pihak berkuasa tempatan bagi tahun itu)}}$$

Misalan

1. Jika sewa bersih yang lazim sebelum Akta dimansuhkan ialah RM50, maka $R = RM50$

2. Jika kadar tahunan yang kena dibayar bagi tahun itu ialah RM108 dan peratusan kadar tahunan ialah 6 peratus setahun,

$$\begin{aligned} \text{maka } M &= \frac{1}{12} \times (108/6\%) \\ &= \frac{1}{12} \times 1,800 \\ &= RM150 \end{aligned}$$

3. Oleh itu $M - R = RM(150 - 50) = RM100$

4. Sewa bulanan yang kena dibayar oleh penyewa kepada tuan rumah atas kenaikan berperingkat berdasarkan pada perenggan 1, 2 dan 3 ialah—

$$\begin{aligned} (a) \text{ Tahun 1} &= 50 + (1/4 \times 100) \\ &= 50 + 25 \\ &= RM75 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (b) \text{ Tahun 2} &= 50 + (1/2 \times 100) \\ &= 50 + 50 \\ &= RM100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (c) \text{ Tahun 3} &= 50 + (3/4 \times 100) \\ &= 50 + 75 \\ &= RM125 \end{aligned}$$

HURAIAN

Rang Undang-Undang ini bertujuan memansuhkan Akta Kawalan Sewa 1966 ("Akta"). Dengan berlalunya masa, Akta, yang pada asalnya diperbuat dalam tahun 1966 untuk mengawalselia dan mengawal sewa bangunan yang dimiliki secara persendirian yang dibina sebelum 31 Januari 1948 disebabkan oleh kekurangan rumah dalam tempoh iepas perang, sudah tidak lagi diperlukan. Sebaliknya, ia telah disalahgunakan apabila penyewa telah kemudiannya menyewakecilkan premis terkawal itu sehingga menjejaskan tuan rumah. Adalah difikirkan sekarang bahawa sudah tiba masanya bagi Akta berhenti berkuatkuasa, dan bagi tuan rumah mendapat kembali milikan premis terkawal itu bagi maksud pembangunan. Walau bagaimanapun, untuk mengurangkan keperluan segera bagi perumahan alternatif berbangkit daripada pemansuhan, dan untuk memudahkan penyewa menyesuaikan diri dengan pembayaran sewa pada kadar pasaran, tempoh peralihan diperuntukkan. Apabila tempoh peralihan berakhir, tuan rumah berhak untuk mendapat kembali milikan kosong premis.

BAHAGIAN I

2. Bahagian 1 mengandungi perkara-perkara permulaan.
3. *Fasal 1* bertujuan mengadakan peruntukan mengenai tajuk ringkas dan mula berkuatkuasanya Akta yang dicadangkan.

BAHAGIAN II

4. Bahagian II mengandungi peruntukan berhubungan dengan pemansuhan Akta.
5. *Fasal 2* memansuhkan Akta.
6. Di bawah *Fasal 3*, semua penyewaan antara tuan rumah dengan penyewa sebelum pemansuhan adalah disifatkan telah terhenti selepas Akta dimansuhkan.
7. *Fasal 4* ialah peruntukan kecualian.

BAHAGIAN III

8. Bahagian III mengandungi peruntukan peralihan.
9. *Fasal 5* memperkatakan jangka masa tempoh peralihan berbangkit daripada pemansuhan Akta. Tempoh itu ialah dari 1 September 1997 sehingga 31 Disember 1999. Di bawah *subfasal (2)*, tempoh peralihan boleh habis lebih awal daripada 31 Disember 1999 di mana-mana Negeri atau Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

10. *Fasal 6* bertujuan menyifatkan mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penyewa bersama yang telah sebenarnya dan dengan sahnya menduduki premis pada tarikh Akta dimansuhkan sebagai telah membuat suatu penyewaan dengan tuan rumah pada tarikh pemansuhan itu sehingga habis tempoh peralihan. Peruntukan menyifatkan ini ialah suatu cara untuk memberikan masa kepada penyewa untuk memperoleh tempat tinggal alternatif sebelum kuatkuasa pemansuhan Akta menjadi mutlak pada 1 Januari 2000.

11. *Fasal 7* bertujuan memperuntukkan amaun sewa yang kena dibayar oleh penyewa kepada tuan rumah di bawah penyewaan yang disifatkan. Sewa berdasarkan kenaikan berperingkat yang ditentukan bagi tempoh peralihan sebagaimana yang diperuntukkan dalam Jadual bertujuan memberi tuan rumah pulangan yang lebih tinggi daripada sewa bersih yang kena dibayar sebelum pemansuhan, tetapi kurang daripada nilai pasaran bagi premis itu. Kenaikan berperingkat itu bertindak sebagai suatu bentuk "pampasan" kepada tuan rumah bagi kelewatan mendapat kembali milikan premis.

12. *Fasal 8* bertujuan memperuntukkan suatu saluran bagi tuan rumah untuk mendapat kembali milikan premis semasa tempoh peralihan tanpa pampasan sekiranya penyewa tidak membayar sewa atau pembayaran sewanya tertunggak.

13. *Fasal 9* bertujuan melarang tuan rumah mendapat kembali milikan kosong premis bagi apa-apa sebab, termasuk atas alasan pembangunan, kecuali hak terhadap milikan kosong di bawah *fasal 8*. Larangan ini adalah perlu supaya matlamat tempoh peralihan tidak gagal.

14. Di bawah *Fasal 10*, suatu Tribunal Penyahkawalan ditubuhkan untuk menghakimi pertikaian berkenaan dengan sewa yang kena dibayar dan terhutang kepada tuan rumah dan bagi mendapat kembali milikan kosong premis di bawah *fasal 8*. Melalui *subfasal (2)*, Tribunal Sewa yang ditubuhkan di bawah seksyen 12 Akta adalah menjadi Tribunal Penyahkawalan dan melalui *subfasal (3)*, anggota Tribunal Sewa hendaklah disifatkan menjadi anggota Tribunal Penyahkawalan.

15. *Fasal 11* memperkatakan habis tempoh peralihan. Selepas habis tempoh itu, semua penyewaan yang disifatkan di bawah *fasal 6* hendaklah terhenti berkuatkuasa dan tuan rumah hendaklah selepas itu mempunyai hak mendapat milikan kosong premis tanpa membayar pampasan. Dalam menggunakan hak itu, tuan rumah hendaklah menyampaikan suatu notis kepada penyewa supaya mengosongkan premis di bawah *subfasal (2)*, dan cara notis hendaklah disampaikan adalah diperuntukkan dalam *subfasal (3)*.

16. Menteri boleh membuat kaedah-kaedah di bawah *fasal 12* bagi maksud memudahkan pelaksanaan Bahagian III.

Rang Undang-Undang ini tidak akan melibatkan Kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan. [PN. (U²) 1649/11.]