



**NAZMI
ZAINI
CHAMBERS**

ADVOCATES & SOLICITORS | CORPORATE SECRETARY

Akta Had Masa 1953:
Pemakaian dan Kekangan





I. Pengenalan

Prinsip ekuiti "*vigilantibus non dormientibus aequitas subvenit*" yang bermaksud ekuiti akan melindungi seseorang yang berjaga-jaga akan haknya dan bukan pada mereka yang telah mengabaikan hak mereka adalah asas kepada **Akta Had Masa 1953 ("Akta Had Masa")**. Hak seseorang individu tidak bersifat mutlak. Sebaliknya, hak untuk memulakan tindakan saman sivil adalah terikat kepada had masa yang dinyatakan di dalam Akta Had Masa. Selepas luputnya had masa tersebut, sebarang tuntutan tidak boleh lagi difailkan di Mahkamah dan pihak yang dituntut secara lazimnya akan memohon untuk membatalkan tuntutan yang difailkan selepas tempoh had masa itu atas alasan penyalahgunaan proses Mahkamah. Akta Had Masa akan menetapkan tempoh had yang berbeza bergantung pada jenis-jenis tindakan berikut: -

II. Jenis-jenis Tindakan di bawah Akta Had Masa dan Penggunaannya.

- i. **Tindakan Mengenai Kontrak dan Tort dan Tindakan Lain Yang Tertentu**
Seksyen 6 Akta Had Masa menetapkan bahawa sebarang tindakan berasaskan kontrak atau tort dan tindakan lain yang tertentu tidak boleh dibawa selepas tamat tempoh enam (6) tahun dari tarikh kausa tindakan itu terakru. Ini termasuk tindakan untuk menguatkuasakan ikatan, award dan tindakan untuk mendapatkan semula sebarang jumlah menurut mana-mana undang-undang bertulis selain daripada penalti atau pelucuthakan atau sejumlah wang melalui penalti atau pelucuthakan.

Selain itu, apa-apa tindakan berasaskan suatu penghakiman tidak boleh dibawa selepas tamat tempoh dua belas (12) tahun dari tarikh penghakiman itu boleh dikuatkuasakan dan tiada tunggakan faedah berkenaan dengan mana-mana hutang penghakiman boleh dituntut selepas tamat tempoh enam (6) tahun dari tarikh faedah tersebut perlu dibayar¹. Dalam kes **Perwira Affin Bank Bhd dan Lim Ah Hee**², Mahkamah Persekutuan menetapkan **Seksyen 6(3) Akta Had Masa** terpakai untuk prosiding kebangkrapan. Prosiding kebangkrapan boleh dibawa dalam tempoh 12 tahun dari tarikh penghakiman. Bagaimanapun, tunggakan faedah hanya boleh dituntut untuk tempoh enam tahun dari tarikh penghakiman.

- ii. **Tindakan Untuk Mendapat Kembali Tanah dan Sewa**
Peruntukan di bawah **Seksyen 6(6) Akta Had Masa** memberi had enam (6) tahun dari tarikh kausa tindakan terakru untuk pelaksanaan spesifik apa-apa kontrak. Perkataan "apa-apa" di sini termasuklah kontrak pembelian dan

¹ Seksyen 6(3) Akta Had Masa

² [2004] 2 CLJ 787





penjualan tanah. Oleh itu, sebarang tindakan berasaskan pelanggaran kontrak penjualan sepatutnya terhad untuk tempoh enam (6) tahun. Namun, apabila sesuatu kontrak tersebut melibatkan kontrak penjualan dan pembelian tanah, ia dianggap sebagai tindakan untuk 'mendapat kembali tanah' dan tempoh had untuk tindakan mendapatkan semula tanah adalah dua belas (12) tahun dari tarikh kausa tindakan terakru menurut **Seksyen 9(1) Akta Had Masa**.

iii. **Tindakan Untuk Mendapatkan Kembali Wang Yang Dicagarkan Gadai Janji atau Gadaian Atau Untuk Mendapat Kembali Hasil Jualan Tanah**

Untuk tindakan mendapatkan semula wang yang dicagarkan dengan gadai janji atau gadaian atau untuk mendapatkan semula hasil penjualan tanah, **Seksyen 21 Akta Had Masa** dengan jelas menyatakan bahawa tiada tindakan boleh dibawa untuk mendapatkan apa-apa jumlah pokok wang yang dicagarkan dengan gadai janji atau gadaian lain ke atas tanah atau harta sendiri atau untuk menguatkuasakan gadai janji atau gadaian tersebut atau untuk mendapatkan semula hasil penjualan tanah atau harta sendiri selepas tamat tempoh dua belas (12) tahun dari tarikh apabila hak untuk menerima wang tersebut terakru. Kes **Tan Kong Min dan Malaysian National Insurance Sdn Bhd**³ di Mahkamah Persekutuan adalah berkisar tentang sama ada tuntutan baki selepas penjualan hartanah harus dikategorikan sebagai tuntutan wang yang dicagarkan dengan gadai janji, tertakluk kepada tempoh had 12 tahun di bawah **Seksyen 21(1) Akta Had Masa** atau tindakan berasaskan kontrak di bawah **Seksyen 6 Akta Had Masa**. Mahkamah memutuskan bahawa **Seksyen 6 Akta Had Masa** tidak terpakai kerana ia secara nyata mengecualikan tindakan untuk mendapatkan semula wang yang dicagarkan dengan gadai janji atau gadaian ke atas tanah. Oleh itu, tempoh had 12 tahun adalah terpakai dengan kausa tindakan yang timbul selepas penjualan hartanah dan apabila jumlah sebenar terhutang kepada Responden ditetapkan. Responden telah memfailkan tindakan dalam tempoh masa yang ditetapkan, menjadikannya sah dan tidak dihalang oleh had masa tindakan.

iv. **Tindakan Berkenaan Dengan Harta Amanah atau Harta Pusaka Peribadi Kepunyaan Orang Yang Mati**

Akta Had Masa tidak menetapkan tempoh had masa khusus untuk tindakan yang dilakukan oleh seorang benefisiari di bawah suatu amanah terkait dengan penipuan atau pelanggaran amanah yang melibatkan pemegang amanah tersebut, atau untuk tindakan yang bertujuan untuk mendapatkan

³ [2005] 3 CLJ 825





kembali harta amanah atau hasil penjualannya yang berada dalam milikan pemegang amanah, atau yang sebelumnya diterima oleh pemegang amanah.⁴

v. **Lain-lain Tindakan Di Bawah Akta Selain Akta Had Masa**

Akta Had Masa tidak terpakai bagi tindakan yang tempoh had masanya ditetapkan oleh mana-mana undang-undang bertulis lain. Sebagai contoh, **Seksyen 10 Akta Perkapalan Saudagar (Pencemaran Minyak) 1994**, sebarang tindakan di bawah Akta tersebut hendaklah dimulakan dalam tempoh tiga (3) tahun daripada tarikh kerosakan pencemaran itu berlaku atau dalam tempoh enam (6) tahun daripada tarikh insiden yang menyebabkan kerosakan pencemaran tersebut.

Walaupun terdapat tempoh had masa yang ditetapkan oleh Akta Had Masa dan undang-undang bertulis yang lain, terdapat beberapa isu dan kekangan yang akan dibincangkan dalam bahagian kedua artikel ini dimana kami akan menghuraikan isu yang sering timbul berkaitan dengan tempoh had masa terutamanya pembeli hartanah yang tidak menyedari terakrunya sesuatu kausa tindakan.

III. Had dan Kekangan Akta Had Masa (Pra-Pindaan)

Dalam industri pembinaan, undang-undang sedia ada dilihat sebagai menyekat dan tidak adil terutamanya terhadap tuntutan berkenaan kecacatan terpendam (*latent defect*). Kecacatan pendam adalah kecacatan yang tidak dapat dilihat atau tidak dapat dikesan melalui mata kasar dan hanya dapat dilihat hanya dapat dikenalpasti melalui pemeriksaan terperinci. Terdapat keadaan di mana pemilik hartanah hanya menyedari kecacatan harta yang baru dibeli mereka selepas tamat tempoh had 6 tahun yang ditetapkan di bawah akta dan disebabkan itu, dilarang daripada memulakan sebarang tindakan undang-undang untuk menguatkuasakan hak mereka terhadap pemaju dan/atau kontraktor.

i. **Penemuan Kerosakan**

Mahkamah Rayuan di dalam kes **AmBank (M) Bhd dan Abdul Aziz bin Hassan & Ors**⁵ menyatakan bahawa kedudukan di Malaysia kekal sama dan bahawa had masa bermula dari tarikh di mana kausa tindakan terakru tanpa mengira sama ada Plaintiff menemui kerosakan. Mahkamah Rayuan selanjutnya menyatakan bahawa hanya terdapat satu ujian di Malaysia untuk menentukan had, dan ia ditempatkan di **Seksyen 6(1)(a) Akta Had Masa**.

⁴ Seksyen 22 Akta Had Masa

⁵ [2010] 3 MLJ 784





Walau bagaimanapun, pada tahun 2013, Mahkamah Rayuan di dalam kes **AmBank (M) Bhd dan Kamariyah bt Hamdan & Anor**⁶ menolak daripada mengikuti penghakiman dalam Abdul Aziz bin Hassan. Mahkamah Rayuan sebulat suara memutuskan bahawa tempoh had masa hanya bermula apabila kerosakan pertama kali diketahui atau ditemui. Disebabkan oleh keputusan yang bercanggah, telah berlaku kekeliruan berkenaan dengan kedudukan undang-undang had masa ke atas kecacatan terpendam yang telah menyebabkan pindaan kepada Akta Had Masa pada tahun 2018.

IV. Akta Had Masa (Pindaan) 2018

Bagi mengatasi percanggahan yang dibincangkan di atas, pada April 2018, Parlimen Malaysia meminda Akta Had Masa dengan memasukkan Seksyen 6A ke dalam Akta Had Masa, yang berkuat kuasa pada 1 September 2019. Pindaan tersebut telah menetapkan bahawa kausa tindakan bagi tindakan kecuaiian yang bukan melibatkan kecederaan diri hanya bermula apabila kerosakan pertama kali diketahui atau ditemui. Melalui peruntukan ini, pembeli rumah misalnya berpeluang untuk membawa tindakan atas kerosakan rumah yang baru dikesan dalam tempoh tiga (3) tahun dari tarikh dia mengetahui mengenai kerosakan itu. Walaubagaimanapun, tiada tindakan boleh dikemukakan selepas lima belas (15) tahun dari tarikh kausa tindakan terakru. Pindaan tersebut menjadi penentukuran semula bagi tindakan bagi kes-kes kerosakan yang mengambil masa panjang untuk dikesan. Pembeli hartanah mendapat peluang untuk membuat tindakan terhadap kerosakan yang baru diketahuinya setelah menduduki rumah tersebut. Ini juga menjadi galakkan kepada pihak pemaju/kontraktor agar lebih berhati-hati dalam pembinaan untuk mengelakkan dikenakan tindakan undang-undang pada masa hadapan.

V. Kesimpulan

Pindaan yang telah diperkenalkan telah memberi keadilan kepada ramai pengguna terutamanya pembeli hartanah. Secara lazim, kecacatan terpendam sesuatu struktur bangunan tidak dapat ditemui pada masa kerosakan itu berlaku dan kebiasaanya hanya boleh dikenalpasti selepas tempoh had masa enam (6) tahun. Pindaan ini adalah sejajar dengan trend perundangan di Malaysia yang melindungi pembeli-pembeli hartanah terutamanya pembeli hartanah daripada pemaju.

⁶ [2013] 5 MLJ 448



Penulis



Kevin Richard Nathan

Rakan Kongsi

kevin@nzchambers.com



Maryam Amilah Zaini

Peguan


maryam@nzchambers.com


Tarikh Penerbitan:
20 September 2023



ADVOCATES & SOLICITORS | CORPORATE SECRETARY

Suite A-3A-10, Plaza Mont' Kiara
No. 2 Jalan Kiara, Mont' Kiara
50480 Kuala Lumpur
Malaysia

 +603 6420 4885

 +603 6420 4883

 general@nzchambers.com

 www.nzchambers.com

Perkhidmatan Perundangan

- Perkhidmatan Kewangan
- Nasihat & Pematuhan
- Projek & Infrastruktur
- Penggabungan dan Pengambilalihan
- Penyelesaian Pertikaian

