

KECACATAN LATEN/ KECACATAN PENDAM : MELEBIHI TEMPOH TANGGUNGAN KECACATAN

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 28 Mac, 2021

APAKAH KECACATAN LATEN/ KECACATAN PENDAM?

Kecacatan laten (*Latent Defect*) adalah **kecacatan yang tidak dapat dilihat** dimana ia tidak dapat dikenalpasti melalui pemeriksaan biasa^[1]. Ia adalah kecacatan dan kerosakan yang disebabkan oleh reka bentuk yang tidak betul, mutu kerja yang tidak berkualiti, atau masalah bahan binaan. Kecacatan laten adalah berlawanan dengan kecacatan paten yang jelas^[2]. Ia hanya dapat dijumpai setelah beberapa tahun digunakan atau setelah lama tempoh tanggungan kecacatan (*Defect Liability Period - DLP*) tamat, walaupun dengan penjagaan yang baik.

Contoh tipikal kecacatan laten disenaraikan seperti berikut:

a) Masalah Reka Bentuk:

- Bahan binaan yang tidak sesuai dinyatakan semasa peringkat reka bentuk bangunan. Sebagai contoh, sistem simen berserta lapisan kalis air dinyatakan di atas bumbung di mana kawasan tersebut mempunyai pendedahan langsung kepada keadaan cuaca yang melampau. Dalam keadaan sedemikian, bahan tersebut akan mengalami pengecutan dan pengembangan akibat kitaran haba. Walau bagaimanapun, simen berserta lapisan kalis air adalah lemah dalam menahan pergerakan haba kerana keanjalan yang rendah. Oleh itu, lapisan kalis air akan lemah dan retak setelah proses pengecutan dan pengembangan haba berulang. Selepas itu, lapisan kalis air akan gagal berfungsi kerana penghasilan keretakan.
- Ukuran paip air hujan yang tidak betul juga boleh menyebabkan kebocoran air di atas bumbung. Saluran bawah air hujan yang berukuran kecil mengakibatkan jumlah air hujan yang terhad disalurkan dari atas bumbung. Jumlah air hujan yang tinggi semasa hujan lebat akan menyebabkan air hujan melimpah dan menyebabkan masalah kebocoran air.

b) Masalah Mutu Kerja:

- Kekuatan asas yang lemah yang disebabkan oleh hasil kerja yang tidak memuaskan dapat menyebabkan pemendapan bangunan dan seterusnya menyebabkan keretakan bangunan. Kontraktor hendaklah memastikan kerja yang betul semasa proses cerucuk. Semua cerucuk harus ditanam tetap atau sehingga ke batuan dasar untuk memastikan kestabilan, kecuali cerucuk adalah bertujuan sebagai cerucuk geseran.
- Pemasangan jubin yang tidak profesional kebiasaannya menyebabkan timbulnya jubin kerana kewujudan rongga yang ada di lapisan pengikat mortar. Kecacatan boleh disebabkan oleh pemasangan yang tidak betul atau tidak menggunakan agen pengikat antara lapisan mortar jubin dan lantai.

c) Masalah Bahan Binaan:

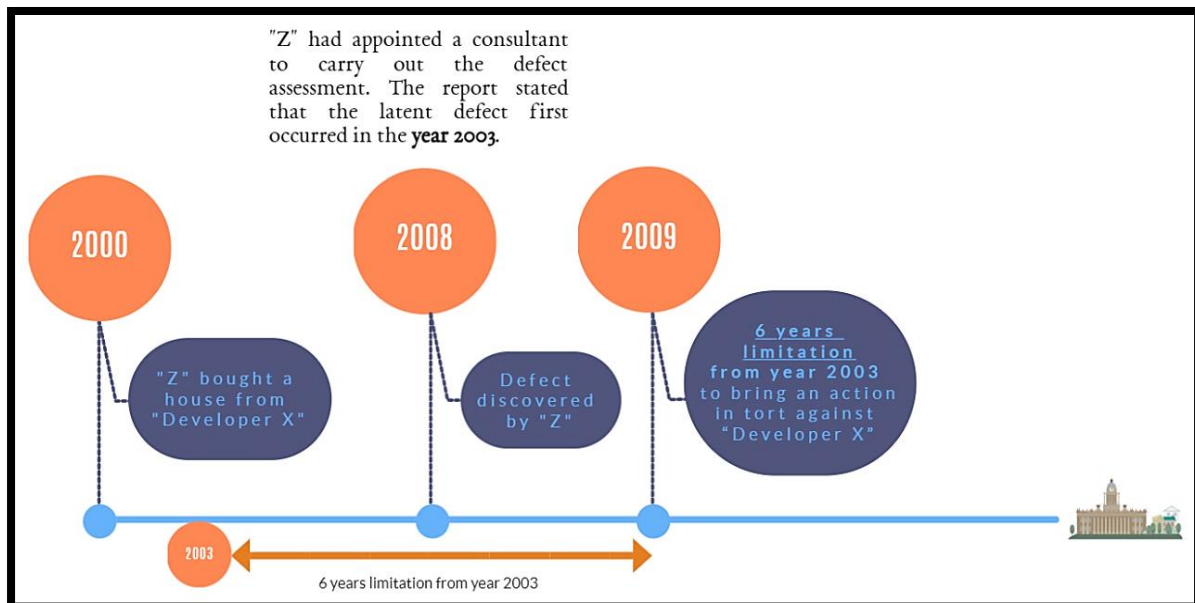
- Masalah bahan binaan boleh disebabkan oleh pengesahan yang salah dari pengeluaran atau pendekatan "penjimatan kos" dari kontraktor yang tidak betul. Bahan-bahan di bawah piawaian yang dibekalkan untuk memenuhi kewajibannya dengan kos serendah yang mungkin. Sebagai contoh, jubin didapati retak dari masa ke masa setelah diletakkan. Setelah diperiksa, terbukti bahawa masalah tersebut bukan disebabkan oleh masalah mutu kerja, kerana tidak ada kewujudan rongga. Oleh itu, ini adalah disebabkan oleh kualiti jubin yang teruk.
- Papak konkrit dijumpai retak setelah bangunan telah lama diduduki. Ia disyaki disebabkan oleh muatan yang berlebihan atau konkrit yang tidak berkualiti. Setelah melakukan ujian teras konkrit, terbukti bahawa konkrit yang dituang tidak mencapai kekuatan minimum yang diperlukan dan oleh demikian menyebabkannya retak dari masa ke masa.

Kira-kira 60% kecacatan laten dapat dielakkan dengan reka bentuk dan keputusan yang baik^[3]. Selain mematuhi kod dan piawaian reka bentuk, pereka harus mengetahui kekurangan reka bentuk seperti kesesuaian reka bentuk, ketahanan bahan terhadap keadaan cuaca di tapak, spesifikasi reka bentuk, perincian reka bentuk, dan lain-lain. Selain reka bentuk dan keputusan yang baik, kecacatan laten boleh dielakkan dengan kerja dan penyelenggaraan bangunan yang betul.

AKTA HAD MASA (AKTA 254)

Pemilik harta tanah tidak lagi memiliki hak berkanun untuk meminta pemaju memperbaiki segala kerosakan bangunan yang dikesan setelah melebihi tempoh tanggungan kecacatan. Oleh itu, pemilik harta tanah perlu mengetahui hak mereka yang ditentukan dalam Akta Batasan.

Seksyen 6(1)(a) Akta Batasan 1953 mengatakan bahawa "*tindakan tidak boleh diambil setelah berakhirnya enam tahun dari tarikh di mana kecacatan muncul*"^[4]. **Klausula ini melindungi pemilik harta tanah enam tahun dari tarikh berlakunya kerosakan laten (tidak melibatkan kecederaan diri) setelah pembelian.** Namun, ini tidak adil bagi pemilik yang menderita akibat kecacatan laten yang muncul setelah enam tahun berakhir kerana mereka tidak dapat melakukan sebarang tindakan.

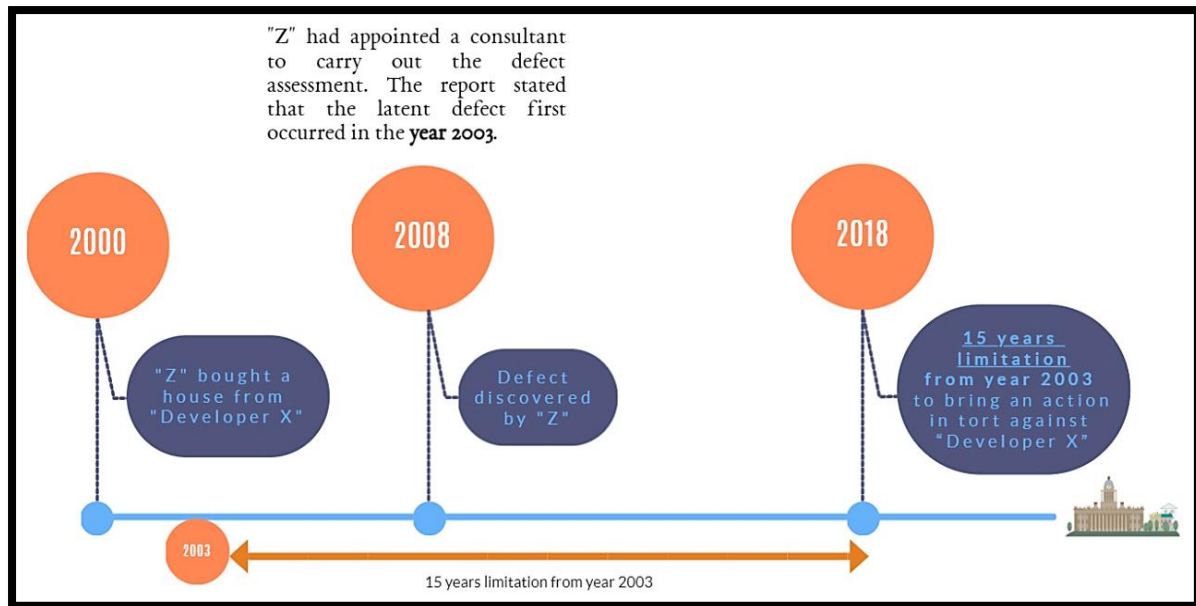


Gambar 1: Contoh Kes di bawah Akta 254

AKTA HAD MASA (PINDAAN) 2018 (AKTA A1566)

Akta Had Masa (Pindaan) 2018 adalah pindaan kepada Akta Had Masa 1953 yang membetulkan ketidakadilan yang mula berlaku pada **1 September 2019**, terutama dalam kes yang melibatkan kecacatan laten. Bahagian 6A telah diperkenalkan setelah Seksyen 6 dalam Akta utama (AKTA 254). **Bahagian 6A membenarkan tempoh tiga tahun dari tarikh penemuan kecacatan laten untuk memulakan tindakan tersebut.** Ia hanya berlaku sekiranya syarat berikut dipenuhi^[1] [5] [6]:

- 1) Tindakan tersebut dimulakan setelah had masa 6 tahun dari tarikh berlakunya kerosakan laten;
- 2) Tuntutan itu adalah untuk kecacatan yang tidak melibatkan kecederaan diri;
- 3) Tindakan itu tidak akan diambil setelah had 15 tahun dari tarikh berlakunya kerosakan laten (Seksyen 24A).



Gambar 2: Contoh Kes di bawah (Pindaan) Akta 2018 (Akta A1566)

Akta Had Masa (Pindaan) 2018 adalah setara dengan undang-undang yang sama di United Kingdom dan Singapura^[5]. Sebagai tambahan, pernyataan penjelasan dalam Rang Undang-Undang tersebut^[1] menyatakan bahawa "Seksyen 6A baru yang dicadangkan mempertimbangkan kes-kes kecuaiian yang melibatkan kerosakan laten dalam kes-kes pembinaan ..." Nampaknya Parlimen merancang untuk mengunjurkan Bahagian 6A hanya berlaku untuk kecacatan laten di bangunan. **Jadual 1** menyimpulkan pindaan untuk Akta Batasan.

Jadual 1: Pindaan Untuk Akta Had Masa

Sebelum	Selepas
Had masa 6 tahun dari tarikh berlakunya kecacatan disediakan untuk sebarang kecacatan laten yang ditemui selepas pembelian.	Sekiranya kecacatan ditemui selepas had masa 6 tahun, kriteria baru di bawah akan digunakan: a) Tambahan 3 tahun dari tarikh penemuan kecacatan laten diberikan kepada pemilik untuk membawa kes itu ke mahkamah. b) Had masa berubah menjadi 15 tahun, bermula dari tarikh berlakunya kecacatan. <i>Nota: Had masa akan berakhir apabila salah satu had di atas telah tercapai</i>

KESIMPULAN

Sekiranya kecacatan laten dijumpai selepas tempoh tanggungan kecacatan dan dipercayai disebabkan oleh kecuaiian pemaju, pemilik harta tanah harus menghubungi peguam untuk penjelasan lebih lanjut dan tindakan yang sesuai. Pemilik juga harus melantik jurutera profesional untuk memeriksa kerosakan dan menyediakan laporan kejuruteraan.

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt
CEO/ Pengasas
IPM Group

Rujukan:

- [1] Parliament of Malaysia (2018). An Act to amend the Limitation Act 1953. Bill. (PN(U2)2718). Retrieved on 5th March 2021 from https://www.cljlaw.com/files/bills/pdf/2018/MY_FS_BIL_2018_04.pdf
- [2] Designing Buildings Wiki (2021). Latent Defects. Retrieved on 5th March 2021 from https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Latent_defects
- [3] Wai-Kiong Chong, and Sio-Pheng Low (2006). Latent Building Defects: Causes and Design Strategies to Prevent Them. Retrieved on 5th March 2021 from https://www.fep.up.pt/disciplinas/PGI914/Ref_topico1/LatentBuilding%20Defects.pdf
- [4] The Commissioner Of Law Revision (2006). Laws Of Malaysia. Act 254, Limitation Act 1953. Retrieved on 5th March 2021 from <http://www.agc.gov.my/agcportal/uploads/files/Publications/LOM/EN/Act%20254.pdf>
- [5] Baker McKenzie (2019). Malaysia: Limitation Period for Latent Defects/Latent Damages. Retrieved on 5th March 2021 from <https://www.bakermckenzie.com/en/insight/publications/2019/08/limitation-period-for-latent-defects>
- [6] The Commissioner Of Law Revision (2006). Laws Of Malaysia. Act 1566, Limitation (Amendment) Act 2018. Retrieved on 5th March 2021 from [https://www.zulrafique.com.my/ckfinder/userfiles/files/legislation%20update/Act%20A1566%20-%20Limitation%20\(Amendment\)%20Act%202018%20\(01777415xA335E\).pdf](https://www.zulrafique.com.my/ckfinder/userfiles/files/legislation%20update/Act%20A1566%20-%20Limitation%20(Amendment)%20Act%202018%20(01777415xA335E).pdf)

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*