



# **UNDANG-UNDANG MALAYSIA**

---

VERSI ATAS TALIAN TEKS CETAKAN SEMULA  
YANG KEMAS KINI

---

**Akta 572**

## **AKTA KAWALAN SEWA (PEMANSUHAN) 1997**

*Sebagaimana pada 1 Disember 2011*

**AKTA KAWALAN SEWA  
(PEMANSUHAN) 1997**

Tarikh Perkenan Diraja ... .. 7 Julai 1997

Tarikh penyiaran dalam *Warta* ... .. 24 Julai 1997

# UNDANG-UNDANG MALAYSIA

## Akta 572

### AKTA KAWALAN SEWA (PEMANSUHAN) 1997

#### SUSUNAN SEKSYEN

##### BAHAGIAN I

##### PERMULAAN

Seksyen

1. Tajuk ringkas dan permulaan kuat kuasa

##### BAHAGIAN II

##### PEMANSUHAN

2. Pemansuhan Akta 363
3. Keterhentian penyewaan
4. Kecualian

##### BAHAGIAN III

##### PERUNTUKAN PERALIHAN

5. Tempoh peralihan
6. Penyewaan yang disifatkan
7. Amaun sewa
8. Kegagalan membayar atau tunggakan sewa
9. Larangan terhadap mendapatkan kembali premis
10. Tribunal Penyahkawalan
11. Tamat tempoh peralihan
12. Kaedah-kaedah

##### JADUAL



## UNDANG-UNDANG MALAYSIA

### Akta 572

### **AKTA KAWALAN SEWA (PEMANSUHAN) 1997**

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

*[1 September 1997]*

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

DAN BAHAWASANYA Pihak Berkuasa Negeri setiap Negeri telah dirundingi berhubungan dengan tarikh mula berkuat kuasanya 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 yang berikut:

#### BAHAGIAN I

#### PERMULAAN

#### **Tajuk ringkas dan permulaan kuat kuasa**

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

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

## BAHAGIAN II

### PEMANSUHAN

#### **Pemansuhan Akta 363**

2. Akta Kawalan Sewa 1966 [*Akta 363*], yang disebut “Akta” dalam Akta ini, adalah dimansuhkan.

#### **Keterhentian 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 tidak menjejaskan apa-apa prosiding yang bermula sebelum Akta dimansuhkan dan yang masih belum selesai sebaik sebelum Akta dimansuhkan, atau mana-mana perintah, keputusan atau penghakiman yang dibuat sebelum Akta dimansuhkan, berkenaan dengan—

(a) sewa bersih; dan

(b) mendapatkan 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 berkuat kuasa 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 tamatnya tempoh peralihan.

##### **Penyewaan yang disifatkan**

6. (1) Walau apa pun seksyen 3, mana-mana penyewa, penyewa kecil atau penyewa bersama yang—

(a) telah sebenarnya menduduki premis 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 berkuat kuasa sehingga tamat tempoh peralihan.

**Amaun sewa**

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

**Kegagalan membayar atau tunggakan sewa**

8. (1) Sekiranya penyewa gagal 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.

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

(3) Apa-apa pertikaian yang berbangkit daripada perjalanan subseksyen (1) boleh dirujukkan oleh penyewa kepada Tribunal Penyahkawalan di bawah perenggan 10(1)(b) sebelum tamat 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 tamat tempoh tiga bulan yang diperuntukkan dalam perenggan 11(3)(a).

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

**Larangan terhadap mendapatkan kembali premis**

9. Kecuali bagi hak untuk mendapat milikan kosong premis di



bawah seksyen 8, tiada seorang pun tuan rumah berhak mendapatkan 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) mendapatkan 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 berkuat kuasa sehingga tamat 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 tamat tempoh peralihan melainkan jika dia terlebih dahulu meletakkan atau disingkirkan daripada jawatan.

(4) Keputusan Tribunal Penyahkawalan adalah muktamad.

### **Tamat tempoh peralihan**

**11.**(1) Selepas tamat 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 berkuat kuasa dan tuan rumah hendaklah selepas itu—

- (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 tamat tempoh peralihan.

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

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

- (a) hendaklah memperuntukkan tempoh tiga bulan bagi penyewa untuk mengosongkan premis itu; dan
- (b) boleh disampaikan kepada penyewa atau mana-mana orang yang diberi kuasa untuk menerima penyampaian notis itu bagi pihaknya, yang kemudian daripada ini disebut “orang yang hendak disampaikan itu”—
  - (i) dengan menyerahkannya sendiri kepada orang yang hendak disampaikan itu;
  - (ii) dengan menghantarnya melalui pos berdaftar yang dialamatkan kepada orang yang hendak disampaikan itu di tempat kediaman orang itu yang lazim 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 hendak disampaikan itu.

**Kaedah-kaedah**

**12.** (1) Menteri boleh membuat kaedah-kaedah bagi maksud melaksanakan 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 Penyahkawalan 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  $\frac{1}{4}$  (M—R)

Tahun 2 - R campur  $\frac{1}{2}$  (M—R)

Tahun 3 - R campur  $\frac{3}{4}$  (M—R)

2. Tahun 1 hendaklah disifatkan sebagai tempoh yang bermula pada 1 September 1997 dan berakhir pada 31 Disember 1997 atau tamat 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 tamat 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 tamat 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 nilai tahunan harta sebagaimana yang ditaksirkan oleh pihak berkuasa tempatan tempat harta itu terletak, yang digambarkan dengan formula yang berikut:

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

*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,

$$\begin{aligned}\text{maka } M &= 1/12 \times (108/6\%) \\ &= 1/12 \times 1,800 \\ &= \text{RM}150\end{aligned}$$

3. Oleh itu  $M - R = \text{RM}(150 - 50) = \text{RM}100$

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

$$\begin{aligned}(a) \text{ Tahun 1} &= 50 + (1/4 \times 100) \\ &= 50 + 25 \\ &= \text{RM}75\end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}(c) \text{ Tahun 3} &= 50 + (3/4 \times 100) \\ &= 50 + 75 \\ &= \text{RM}125\end{aligned}$$

---

**UNDANG-UNDANG MALAYSIA**

**Akta 572**

**AKTA KAWALAN SEWA  
(PEMANSUHAN) 1997**

**SENARAI PINDAAN**

Undang-undang yang  
meminda

Tajuk ringkas

Berkuat kuasa  
dari

— TIADA —

---

**UNDANG-UNDANG MALAYSIA****Akta 572****AKTA KAWALAN SEWA  
(PEMANSUHAN) 1997****SENARAI SEKSYEN YANG DIPINDA**

Seksyen

Kuasa meminda

Berkuat kuasa  
dari

— TIADA —

---