

PENGENALAN AKTA PEMBAYARAN DAN ADJUDIKASI INDUSTRI PEMBINAAN 2011 (CIPAA)

OLEH

Sr AMRAN B. MOHD. MAJID

B. Sc. (Hons) Quantity Surveying,
B. Jurisprudence (External)[*External Law Degree*],
Certificate in Legal Practice (CLP),
M. Sc. Project Management,
Reg. QS., FRISM

AMRAN MOHD MAJID



KANDUNGAN KERTAS KERJA

- 1) Pengenalan kepada Akta CIPAA
- 2) Tujuan Rang Undang-Undang CIPAA diadakan
- 3) Tuntutan Pembayaran oleh Kontraktor/Perunding/ Kerajaan
- 4) Respons Pembayaran oleh Kerajaan / Kontraktor / Perunding
- 5) Hak Merujuk Pertikaian Kepada Adjudikasi
- 6) Tuntutan Adjudikasi
- 7) Respons Adjudikasi
- 8) Adjudikasi dan Keputusan
- 9) Penggantungan atau Pengurangan Kadar Kemajuan Kerja
- 10) Pindaan Syarat-Syarat Kontrak
- 11) Kedudukan Undang-Undang
- 12) Rumusan

PENGENALAN

- Draf Akta “*Construction Industry Payment and Adjudication Act*” (CIPAA) telahpun dipersetujui pada dasarnya pada tahun 2009 oleh Jemaah Menteri sebagai satu Akta bagi memastikan kelangsungan bayaran berhubung dengan kerja/perkhidmatan yang dilaksanakan oleh kontraktor, subkontraktor, sub-subkontraktor serta perunding.
- Berdasarkan kepada kajian Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (LPIPM), masalah seperti ini menular dengan meluas di sektor swasta. Namun masalah sedemikian tidak begitu ketara di sektor awam.
- Pada bulan Oktober 2011, di atas permintaan LPIPM, RISM dan juga pihak-pihak lain, Y. Bhg. Tan Sri Ketua Setiausaha Negara (KSN) bersetuju pada dasarnya bahawa Kerajaan adalah tertakluk kepada Akta CIPAA ini.
- Pada bulan April 2012 bacaan kedua dan ketiga Rang Undang-Undang CIPAA, telah dibentangkan di Dewan Rakyat dan telah diluluskan.
- Pada 9.5.2012, Rang Undang-Undang CIPAA telah dibentangkan di Dewan Negara dan telah juga diluluskan.

TUJUAN CIPAA

- Suatu Akta untuk memudahkan pembayaran yang tetap dan tepat pada masanya.
- Untuk mengadakan peruntukan bagi suatu mekanisme bagi penyelesaian pertikaian yang cepat melalui adjudikasi.
- Untuk mengadakan peruntukan bagi remedi untuk mendapatkan bayaran dalam industri pembinaan
- Ruang Lingkup CIPAA adalah hanya berkaitan dengan pertikaian bayaran sahaja.
- Sehubungan dengan itu pertikaian berhubung dengan tuntutan kerugian dan perbelanjaan tambahan tidak termasuk dalam ruang lingkup CIPAA.
- Ini adalah kerana tuntutan kerugian dan perbelanjaan tambahan adalah berhubung dengan gantirugi disebabkan kemungkiran kontrak.
- Terdapat 41 bilangan seksyen dalam Akta CIPAA ini.

TUNTUTAN PEMBAYARAN

- Pihak yang tidak dibayar boleh menyampaikan suatu tuntutan pembayaran kepada pihak yang tidak membayar bagi bayaran menurut suatu kontrak pembinaan.
- Tuntutan pembayaran itu hendaklah secara bertulis dan hendaklah termasuk—
 - (a) amaun yang dituntut dan tarikh habis tempoh bagi pembayaran amaun yang dituntut itu;
 - (b) butir untuk mengenal pasti kausa tindakan termasuk peruntukan dalam kontrak pembinaan yang dengannya bayaran itu adalah berhubungan;
 - (c) perihalan tentang kerja atau perkhidmatan yang dengannya bayaran itu adalah berhubungan; dan
 - (d) pernyataan bahawa ia dibuat di bawah Akta ini.

RESPONS PEMBAYARAN

- Pihak yang tidak membayar yang mengakui tuntutan pembayaran yang disampaikan kepadanya hendaklah menyampaikan suatu respons pembayaran kepada pihak yang tidak dibayar berserta dengan keseluruhan amaun yang dituntut atau apa-apa amaun yang diakuinya.
- Pihak yang tidak membayar yang mempertikaikan amaun yang dituntut dalam tuntutan pembayaran, sama ada keseluruhannya atau sebahagiannya, hendaklah menyampaikan suatu respons pembayaran secara bertulis kepada pihak yang tidak dibayar itu dengan menyatakan amaun yang dipertikaikan dan sebab bagi pertikaian itu.

RESPONS PEMBAYARAN

- Suatu respons pembayaran yang dikeluarkan hendaklah disampaikan kepada pihak yang tidak dibayar dalam masa sepuluh hari bekerja dari penerimaan tuntutan pembayaran.
- Pihak yang tidak membayar yang tidak memberikan respons kepada tuntutan pembayaran dengan cara yang diperuntukkan di bawah seksyen ini disifatkan telah mempertikaikan keseluruhan tuntutan pembayaran itu.
- Sehubungan dengan itu adalah wajar P.P. atau Wakil P.P. memberi respons dengan cepat.

RESPONS PEMBAYARAN

- P.P. perlulah menyatakan asas penilaiannya dengan merujuk kepada syarat-syarat kontrak.
- P.P. juga perlulah menyatakan mengapa nilai tuntutan kontraktor tidak dibayar sepenuhnya
- P.P. perlulah juga menyatakan taskirannya dengan merujuk kepada mutu pembinaan. Rujukan perlulah dibuat kepada lukisan dan juga spesifikasi.
- Ini adalah sejajar dengan klausa 28.2 syarat-syarat kontrak PWD 203/203A (Rev. 1/2010) dan klausa 53.1 PWD DB (Rev. 1/2010) yang antara lain menyatakan kerja-kerja yang telah dilaksanakan dengan sempurna menurut peruntukkan akan diambil kira dalam penilaian kerja P.P.

HAK MERUJUK PERTIKAIAN KEPADA ADJUDIKASI

- Sekiranya kontraktor tidak berpuas hati dengan respons P.P., maka kontraktor boleh merujuk pertikaian pembayaran kepada Adjudikasi.
- Hak untuk merujuk pertikaian kepada adjudikasi hanya boleh dijalankan selepas tamat tempoh untuk menyampaikan respons pembayaran sebagaimana yang telah dinyatakan

TUNTUTAN ADJUDIKASI

- Apabila adjudikator dilantik, maka dalam tempoh 10 hari bekerja pihak yang menuntut hendaklah mengemukakan perihal tuntutan dengan terperinci dengan memberi dokumen-dokumen sokongan kepada responden dan juga adjudikator.
- Pihak yang menuntut juga perlulah mengemukakan jumlah tuntutan dan juga remedi yang diharapkan.
- Semasa proses ini, tuntutan yang dikemukakan dikenali sebagai tuntutan adjudikasi

RESPONS ADJUDIKASI

- Di peringkat responden perlulah memberi satu respons dalam tempoh 10 hari bekerja. Respons yang diberikan ini merupakan satu respons adjudikasi. Respons tersebut hendaklah diberikan kepada pihak yang menuntut dan adjudikator
- Kegagalan berbuat demikian dalam tempoh yang ditetapkan boleh menyebabkan pihak yang menuntut meneruskan adjudikasi tanpa menunggu respons daripada responden
- Maka adalah penting respons dibuat dengan kadar yang segera

ADJUDIKASI DAN KEPUTUSAN

- Adjudikator hendaklah menjalankan adjudikasi mengikut cara yang difikirkannya sesuai.
- Adjudikator hendaklah memutuskan pertikaian dan memberikan keputusan adjudikasi dalam masa —
 - (a) 45 hari bekerja dari penyampaian respons adjudikasi atau jawapan kepada respons adjudikasi, mengikut mana-mana yang terkemudian;
 - (b) 45 hari bekerja dari tamatnya tempoh yang ditetapkan bagi penyampaian respons adjudikasi jika tiada respons adjudikasi diterima; atau
 - (c) apa-apa masa lanjut yang dipersetujui oleh pihak-pihak.

ADJUDIKASI DAN KEPUTUSAN

- Suatu keputusan adjudikasi yang tidak dibuat dalam tempoh yang dinyatakan adalah tidak sah.
- Keputusan adjudikasi hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah mengandungi sebab-sebab bagi keputusan itu melainkan jika kehendak bagi sebab-sebab itu diketepikan oleh pihak-pihak itu.

KESAN KEPUTUSAN ADJUDIKASI

- Keputusan adjudikasi adalah mengikat melainkan jika—
 - (a) ia diketepikan oleh Mahkamah Tinggi atas apa-apa disebabkan frod, tidak bertindak secara saksama dan terdapat penafian hak keadilan asasi;
 - (b) hal perkara keputusan itu diselesaikan melalui suatu perjanjian bertulis antara pihak-pihak; atau
 - (c) pertikaian itu telah diputuskan secara muktamad oleh timbang tara atau mahkamah.
- Ini juga bermakna keputusan adjudikator adalah berbentuk sementara (*temporay finality*)

PENGGANTUNGAN ATAU PENGURANGAN KADAR KEMAJUAN PELAKSANAAN

- Suatu pihak boleh menggantung pelaksanaan atau mengurangkan kadar kemajuan kerja pembinaan atau perkhidmatan rundingan pembinaan jika amaun teradjudikasi tidak dibayar sepenuhnya atau sebahagiannya.
- Pihak yang berhasrat untuk berbuat demikian hendaklah memberikan notis bertulis tentang niatnya dalam masa empat belas (14) hari kalendar dari tarikh penerimaan notis itu.
- Pihak yang menjalankan haknya ini -
 - (a) tidaklah melanggar kontrak;
 - (b) berhak untuk mendapat lanjutan masa yang adil dan munasabah;
 - (c) berhak untuk mendapatkan balik apa-apa kerugian atau perbelanjaan yang dilakukan akibat daripada penggantungan atau pengurangan kadar kemajuan pelaksanaan daripada pihak yang satu lagi;
 - (d) hendaklah memulakan kerja dalam tempoh 10 hari bekerja selepas bayaran teradjudikasi dibuat.

PEMBAYARAN LANGSUNG DARIPADA PRINSIPAL

- Jika sesuatu pihak yang terhadapnya suatu keputusan adjudikasi dibuat tidak membayar amaun teradjudikasi itu, pihak yang perlu dibayar menurut keputusan adjudikasi tersebut boleh membuat suatu permintaan bertulis bagi bayaran amaun teradjudikasi itu secara langsung daripada prinsipal pihak yang terhadapnya keputusan adjudikasi dibuat.
- Apabila diterima permintaan bertulis, prinsipal hendaklah menyampaikan suatu notis secara bertulis kepada pihak yang terhadapnya keputusan adjudikasi dibuat bagi menunjukkan bukti pembayaran dan menyatakan bahawa bayaran langsung akan dibuat selepas tamat sepuluh hari bekerja daripada penyampaian notis itu.

PEMBAYARAN LANGSUNG DARIPADA PRINSIPAL

- Jika tiada bukti pembayaran, prinsipal hendaklah membayar amaun teradjudikasi kepada pihak yang memperoleh keputusan adjudikasi yang berpihak kepadanya.
- Prinsipal boleh mendapatkan balik amaun yang dibayar sebagai hutang atau tolak amaun itu daripada apa-apa wang yang terhutang atau kena dibayar oleh prinsipal kepada pihak yang terhadapnya keputusan adjudikasi dibuat.
- Hak ini hanya boleh digunakan jika wang itu terhutang atau kena dibayar oleh prinsipal kepada pihak yang terhadapnya keputusan adjudikasi dibuat pada masa penerimaan permintaan di bawah subseksyen.

PINDAAN SYARAT-SYARAT KONTRAK

- Untuk tujuan itu cadangan pindaan syarat-syarat kontrak PWD 203/203A (Rev.1/2010) dibuat seperti berikut:

28.0 PAYMENT TO CONTRACTOR AND INTERIM CERTIFICATES

- 28.1 Interim payments shall be made by the Government based on the S.O.'s monthly valuation of the Works done and properly executed in accordance with the terms of this Contract or goods or unfixed materials delivered to or adjacent to the Site intended for use or to be incorporated into the Works.

PINDAAN SYARAT-SYARAT KONTRAK

28.2 The Contractor shall submit to the S.O., at such times and in such form as the S.O. may prescribe, written application for Interim Payments showing the amounts which in the Contractor's opinion are due under the Contract Payments. The submission shall include the following:

- (a) the value of Works done and properly executed and valued in accordance with these terms of Contract;
- (b) the amount of any valuation of variations or of the instructions by the S.O. (clause 25);
- (c) the amount in regard to the expenditure of Provisional Sums and Prime Cost Sums executed or expended (clause 34);
- (d) the value of any goods or unfixed materials delivered to or adjacent to the Site intended for use or to be incorporated into the Works; and
- (e) all relevant documents including site measurement, working diagrams, delivery orders, relevant invoices, as-built drawings, shop drawings relevant tests and environmental impact assessment of the Works or other relevant documents as the S.O. may require, to substantiate the Contractor's written application for interim payments,.

PINDAAN SYARAT-SYARAT KONTRAK

- 28.3 The S.O. shall within fourteen (14) days from the date of receipt of the application for Interim Payments, inspect and verify the Works, and make a valuation of the same and issue an Interim Payment Certificate stating the amount due to the Contractor from the Government PROVIDED THAT the total value in each monthly valuation shall not be less than the sum referred to in Appendix 1.
- 28.4 The amount stated as due in an Interim Payment Certificate shall be the estimated total value of the Works done and properly executed and up to ninety (90) percent of the value of any goods or unfixed materials delivered to or adjacent to the Site intended for use or to be incorporated into the Works up to and including the date the valuation was made, less any payments (including Advance Payment) previously paid under this Contract. PROVIDED THAT such Certificate shall only include the value of the said goods or unfixed materials as and from such time as they are reasonably and properly and not prematurely delivered to or adjacent to the Site and adequately protected against weather, damage or deterioration.

PINDAAN SYARAT-SYARAT KONTRAK

28.7 If the Contractor fails to submit full particulars of written application for Interim Payment as stipulated in clause 28.2, the S.O. shall forthwith make the valuation of works based on the available documents to him for the purpose of the Interim Payment Certificate. The Government shall be discharged from all liabilities in connection with the Interim Payments.

PINDAAN SYARAT-SYARAT KONTRAK

- 31.2 Within three (3) months after issuance of the Certificate of Completion of Making Good Defects, the Contractor shall submit to the S.O. a statement of the final account showing in detail the value in accordance with the Contract, of the Works carried out together with all further sums which the Contractor considers to be due to him after giving credit to the Government for all amounts previously paid by the Government and for all sums to which the Government is entitled under the Contract up to the date of the Certificate of Completion of Making Good Defects or the Certificate of Completion of Maintenance, as the case may be. The Final Account shall be supported by all documentation substantiating the value of the same.
- 31.3 If the Contractor fails to submit full particulars of all claims within the stipulated period, the S.O. shall forthwith make the assessment based on the available documents submitted by the Contractor for the purpose of the Final Account. The Government shall be discharged from all liabilities in connection with the claims.

KEDUDUKAN UNDANG-UNDANG

- Merujuk kepada kes *Syarikat Panon Sdn. Bhd. lwn. Platinum Best Engineering Sdn. Bhd. (2011) 1 LNS 520*, kontraktor telah menuntut bayaran berlandaskan dua perkara:
 - i. RM1,897,506.76 - berhubung dengan penilaian perubahan kerja dan yang telah diperakukan oleh P.P. tetapi nilai yang diperakukan adalah rendah
 - ii. RM1,389,531.22 – berhubung dengan nilai perubahan kerja yang tidak diperakukan

KEDUDUKAN UNDANG-UNDANG

- Mahkamah mendapati tuntutan tersebut di atas adalah berlandaskan perkiraan yang merumitkan dan berdasarkan nilai kerja yang tidak disokong dengan bukti.
- Dalam hal mahkamah memutuskan adalah menjadi tanggung jawab kontraktor membuktikan tuntutannya itu dengan secukupnya.
- Memandangkan kontraktor gagal berbuat demikian, maka kedua-dua tuntutan kontraktor tersebut ditolak.
- Ini adalah sejajar dengan sesyen 101(1) Akta Keterangan 1950 yang memperuntukkan:

“Whoever desires any court to give judgment as to any legal right or liability, dependent on the existence of facts which he asserts, must prove that those facts exist”

RUMUSAN

- P.P. dan Wakil P.P. perlulah peka kepada peruntukkan CIPAA.
- P.P. perlulah memberi respons kepada tuntutan bayaran dalam tempoh 10 hari bekerja.
- Apa-apa bayaran hendaklah secara amnya berpaksi kepada tiga (3) perkara yakni:
 - i. Mutu pembinaan
 - ii. Pengukuran
 - iii. Penilaian
- Dalam hal ini P.P. perlulah mengambil kira mutu pembinaan terlebih dahulu sebelum mengukur dan menilai kerja yang telah dilaksanakan.
- Kesan langsung terhadap kemajuan projek boleh berlaku apabila timbulnya pertikaian di antara kontraktor dengan subkontraktor/ perunding.

**Thank
You** *Mahalo*
Kiitos
Tack
Grazie
Obrigado
Takk
Toda
Thanks
Merci
Gracias