



MOHD ANUAR & CO.
Advocates & Solicitors

PERKARA UNDANG-UNDANG JUAL BELI HARTANAH

Penulis : Hamizi Hamdan



KANDUNGAN

1. KANDUNGAN
2. SIAPA PENULIS ?
3. BAB 1: PERIHAL GERAN HARTANAH
4. PENDAHULUAN
5. KEPENTINGAN SALINAN GERAN
6. KEPENTINGAN SALINAN GERAN
7. 1.3 CARIAN HARTANAH
8. CARIAN HARTANAH
9. BAB 2: MEMAHAMI HAL TANAH
10. TIPS PANTAS HAL TANAH
11. BAB 3: TUKARAN HAK MILIK
12. TEMPOH SIAP PERTUKARAN HAK MILIK
13. BAB 4: PROSEDUR JUAL BELI
14. TEMPOH PERJANJIAN JUAL BELI
15. KONGSI PEGUAM
16. PANTANG LARANG KONGSI PEGUAM
17. CARA HUBUNGI PEGUAM
18. BAB 5: PERJANJIAN JUAL BELI

TENTANG PENULIS



PENULIS

Saya, Hamizi Hamdan, berumur 42 tahun adalah seorang Perunding Hartanah Berdaftar daripada KW-Reapfield Subang Jaya, yang berpengalaman selama 10 tahun dalam industri hartanah dan mempunyai pengalaman menguruskan beberapa Agensi Hartanah Berdaftar sebelum ini.

Saya juga sering memberikan latihan kepada Perunding Hartanah daripada pelbagai agensi dalam pelbagai topik serta pernah terlibat dalam memberi latihan 'Negotiator's Certification Course' yang wajib dihadiri oleh setiap Perunding Hartanah sebelum boleh berdaftar dengan agensi.

Selain itu saya juga aktif menulis di Facebook Page 'Hamizi Hamdan' berkaitan industri hartanah. Terkini saya bersama rakan kongsi telah menubuhkan RZBC Training & Consultancy PLT yang menjalankan latihan-latihan untuk Perunding Hartanah dan juga orang awam.

Saya boleh dihubungi melalui WhatsApp di www.wasap.my/+60124383769 untuk pertanyaan hal berkaitan hartanah dan juga latihan.

PENGENALAN

E-buku 'Perkara Undang-Undang Jual Beli Hartanah' ini adalah e-buku yang khusus bagi membantu Perunding Hartanah perkara-perkara berkaitan perundangan yang tidak harus dipandang ringan. Kandungan e-buku ini diharap dapat membantu pembaca terutamanya Perunding Hartanah untuk memberikan khidmat perundingan yang berkesan serta memberi maklumat berguna kepada masyarakat umumnya.

Hamizi Hamdan

(Perunding Hartanah)



TETUAN MOHD ANUAR & CO

Saya mengucapkan terima kasih kepada Pn. Azmira Abd Aziz daripada firma guaman Tetuan Mohd Anuar & Co (MAC) yang memberi idea teretusnya e-buku ini. Jika anda mendapat salinan e-buku ini daripada beliau, ini adalah salinan percuma sebagai hadiah daripada MAC kepada anda semua.

Akhir sekali, saya amat berbesar hati untuk mencadangkan anda menggunakan servis MAC yang amat professional sepanjang 2 tahun kami bekerjasama. Jangan lupa juga untuk memuat turun aplikasi myharta iaitu kalkulator hartanah yang dibangunkan oleh Pn. Azmira untuk kegunaan Perunding Hartanah.

BAB 1

PERIHAL GERAN HARTANAH

1.1 PENDAHULUAN

Kerjaya sebagai seorang Perunding Hartanah memerlukan anda mengetahui serba sedikit perihal hartanah, urusan jual beli, urusan pinjaman bank, urusan pemindahan milikan sehingga semua transaksi selesai. Uniknya hartanah di Malaysia mempunyai pelbagai permasalahan tersendiri seperti sekatan kepentingan, hartanah dengan geran induk, geran yang belum disempurnakan, hartanah di mana pemaju telah digulung dan diletak di bawah pelikuidasi swasta dan macam-macam lagi.

Oleh sebab cabaran yang hebat bagi memahami keseluruhan proses ini, ramai Perunding Hartanah berasa hampa apabila perjalanan urusan pelanggan mereka mengalami kelewatan yang tidak disangka (kerana tidak pernah lalui). Dalam banyak hal, Perunding Hartanah biasanya akan menyalahkan peguam apabila kelewatan berlaku walaupun ia bukan semestinya sebab sebenar kelewatan berkenaan.

Bagi memberi kefahaman lebih sedikit hal berkenaan urusan jual beli ini terutama selepas pembeli telah membayar booking, penulis menulis e-buku ini bagi membantu perunding hartanah mengelak daripada membuat kesilapan penerangan dan juga membuat janji yang tidak mampu ditunaikan.



Video





1.2

KEPENTINGAN SALINAN GERAN

1.2 KEPENTINGAN SALINAN GERAN

Memang seronok bila dapat senarai hartanah untuk dijual. Apabila penjual bersetuju untuk melantik anda menjual hartanah mereka, anda sepatutnya meminta untuk mendapatkan salinan geran. Ada sesetengah kes geran masih belum keluar atau pemilik masih belum menyempurnakannya, maka anda perlu meminta salinan perjanjian jual beli mereka yang terdahulu.

Tujuan utama melihat salinan geran ini adalah bagi memastikan bahawa yang melantik anda adalah benar-benar pemiliknya yang namanya ada di atas geran. Selain itu jika terdapat banyak nama di dalam geran, anda sepatutnya meminta semua pemilik bersetuju melantik anda. Ini adalah bagi mengelak sebarang masalah apabila anda telah penat mendapatkan pembeli. Hanya pemilik sebenar sahaja yang boleh melantik anda. Bukan anaknya, bukan pasangannya, dan semestinya bukan sebarang pihak lain. Segala perjanjian (termasuk lantikan) oleh orang yang bukan pemilik adalah tidak sah dari segi undang-undang dan anda mungkin akan kerugian (tidak mendapat komisen) kerana kesilapan kecil yang kritikal ini.



1.2 KEPENTINGAN SALINAN GERAN

Selain itu dalam geran terdapat banyak maklumat asas diperlukan iaitu:

- I.** Status pegangan selama-lamanya (freehold) atau pajakan (leasehold)
- II.** Tarikh tamat pajakan
- III.** Tarikh pemberimilikan
- V.** Kategori Tanah : perindustrian, bangunan dan pertanian
- VI.** Syarat Nyata :
- VII.** Sekatan Kepentingan: tiada atau ada (perlu kebenaran kerajaan negeri)
- VII.** Keluasan tanah
- VIII.** Maklumat lot tanah : nombor syit pelan
- X.** Kaveat (jika ada)
- XI.** Endorsan pengambilan balik tanah (jika ada)

Maklumat-maklumat ini juga berguna untuk membantu Perunding Hartanah mendapatkan nilai pasaran, memilih pembeli yang sesuai dan menjangkakan tempoh masa transaksi.

SAMPLE INDIVIDUAL TITLE (KEDAH)

SAMPLE INDIVIDUAL TITLE (SELANGOR)

PAJAKAN NEGERI

1.3

CARIAN HARTANAH

CARIAN HARTANAH

Sebaiknya geran individu tadi disemak semula rekodnya dengan melakukan carian hartanah di Pejabat Pendaftaran Kerajaan Negeri atau Pejabat Tanah (rujuk kod di geran) terutama dalam kes tanah yang ingin dijual. Didapati banyak kes geran tanah yang didapati melalui carian telah bertukar pemilik dan orang yang melantik tadi bukan lagi pemilik asal. Hal ini jarang berlaku dalam hartanah jenis lain selain tanah, namun adalah baik jika anda membuat carian bagi mengelak masalah lain pula di kemudian hari.

1.4 TIPS PANTAS GERAN

JENIS HAK MILIK KOD

- 1. Hakmilik tetap ialah Geran **(GRN)**, Pajakan Negeri **(PN)** dan Hakmilik Sementara Daerah **(HSD)** yang didaftarkan di Pejabat Pendaftar Hakmilik.
- 2. Geran Mukim **(GM)**, Pajakan Mukim **(PM)** dan Hakmilik Sementara Mukim **(HSM)** didaftarkan di Pejabat-pejabat Tanah.

Jenis-jenis Carian dan Kadar Bayaran

- Kadar Bayaran di seluruh Pejabat tanah di Negeri Kedah

BILL	JENIS CARIAN	JUMLAH BAYARAN
1	Carian Persendirian Hakmilik (mempunyai maklumat terkini hakmilik)	RM30
2	Carian Persendirian Hakmilik Maklumat Tidak Berkuatkuasa (mempunyai maklumat terkini dan semua endorsan yang tidak berkuatkuasa hakmilik)	RM50
3	Carian Rasmi Hakmilik (mempunyai maklumat terkini hakmilik dan tandatangan pengesahan pegawai)	RM75
4	Carian Rasmi Hakmilik Maklumat Tidak Berkuatkuasa (mempunyai maklumat terkini dan semua endorsan yang tidak berkuatkuasa hakmilik dan tandatangan pengesahan pegawai)	RM100
5	Carian Hakmilik Batal (mempunyai maklumat hakmilik yang telah batal)	RM50
6	Carian Rasmi Hakmilik Batal (mempunyai maklumat hakmilik yang telah batal dan tandatangan pengesahan pegawai)	RM100

PEJABAT TANAH DAN GALIAN WP KUALA LUMPUR

CATATAN CARIAN PERSENDIRIAN

Barang 4e - HAKMILIK STRATA

Adalah diperakui bahawa suatu carian persendirian telah dibuat mengikut Seksyen 384, Kanun Tanah Negara berkenaan tanah berikut :

Jenis dan No. Hakmilik	: Pajakan Negeri 23615	Nombor Lot	: Lot 51743
Nombor Bangunan	: M4B	Tempat	:
Nombor Tingkat	: 10	Daerah	: KUALA LUMPUR
Nombor Petak	: 560	Unit Syer Bagi Petak	: 9
Nombor Petak Aksesori	: A824	Jumlah Syer	: 7093
Bandar/Pekan/Mukim	: Mukim Kuala Lumpur		
Keluasan	: 77 Meter Persegi		
Nombor Syit Piawal	:	Nombor Petan	: PA(B) 60073-23
Taraf Pegangan	: Pajakan 99 tahun	Tarikh Luput Pajakan	: 10 Januari 2078
(Selama-lamanya atau Pajakan)	:	(Jika Berkenaan)	:
Kawasan Rizab	: Tiada	Cukai Petak	: RM 20.00
(Jika berkenaan)	:		
Tarikh Daftar	: 21 Julai 2004	No. Buku Daftar	: 1640

Bahawa pada tarikh dan waktu perakuan ini dikeluarkan, butir-butir tanah tersebut adalah seperti berikut :

Kategori Kegunaan : Bangunan

Syarat Nyata : Pangasapuri

Sekatan Kepentingan : Tanah ini tidak boleh dipindahmilik atau dipajakan melainkan dengan kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan.

Nama dan Alamat Perbadanan Pengurusan :
PERBADANAN PENGURUSAN ABADI INDAH
Jalan 3/109C
TAMAN ABADI INDAH,
OFF JLN. KELANG LAMA,
58100 KUALA LUMPUR,
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Pemilikan dan Alamat :

NO.7-10-12, JALAN 3/109C, TAMAN ABADI INDAH, 58100 KUALA LUMPUR, WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Tanggungan dan endosan-endosan lain : Tiada

Hakmilik : 140059P800023615/(M4B/10/560)

Muka Surat : 1 [2]

Tarikh : 06/07/2020

PEJABAT TANAH DAN GALIAN WP KUALA LUMPUR

RESIT RASMI

ASAL

PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN

WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

ARAS G - 6, RUMAH PERSEKUTUAN,

JALAN SULTAN HISHAMUDDIN,

50078 KUALA LUMPUR

NO. TEL: 603 - 2610 3300

SILA BAWA RESIT INI KETIKA BERURUSAN

NO. RESIT : 20200706892300063

TARIKH DAN MASA BAYARAN : 06 JULAI 2020 02:38:05 PM

DITERIMA DARIPADA

NO TELEFON

ID PENGGUNA

PUSAT TERIMAAN

KETERANGAN PERMOHONAN / TRANSAKSI / BAYARAN

BILANGAN

AMALIN (RM)

Hakmilik Terlibat

Mukim Kuala Lumpur PN 23615/M4B/10/560 Lot 0051743

PDOS26389/2020

Carian Persendirian Hakmilik Strata

(Borang 4)

30.00

JUMLAH KESELURUHAN : 30.00

Ringgit Malaysia : Tiga Puluh Sahaja

DOKUMEN DISERTAKAN

1 Borang Permohonan Carian Persendirian

Ini adalah cetakan komputer dan tidak perlu ditandatangani.

Cetakan kaunter

No. Kelulusan Perbendaharaan : KK/BSKK/10/600-2/1/257

Halaman : 1 / 2

PEJABAT TANAH DAN GALIAN WP KUALA LUMPUR

BINGKASAN BAYARAN

Kaedah Bayaran : Tunai

Jumlah

Kod Hasil : 92299- RM 30.00

Sila bawa Resit Rasmi Asal semasa membuat kutipan.

Semak status urusan melalui cara berikut:

1) Email

2) www.ptgwp.gov.my/portal/e-semakan (Versi Desktop)

3) SMS

4) Taip PTGWP SERAHAN 20200706892300063 dan hantar ke 15888.

Caj RM0.20 setiap SMS.

Ini adalah cetakan komputer dan tidak perlu ditandatangani.

Cetakan kaunter

No. Kelulusan Perbendaharaan : KK/BSKK/10/600-2/1/257

Halaman : 2 / 2

15

Hakmilik yang terdahulu :
(Jika hakmilik sambungan)

Tarikh mula diberi milik :
Hakmilik Asal (Tetap atau Sementara) :
Hakmilik sebelum daripada ini :

Perkara lain yang melibatkan hakmilik :
Cukai tanah dipinda dari RM 50 kepada RM 53
menurut Seksyen 101 Kanun Tanah Negara mulai dari 1 Januari 2017.
(No Warta Sel. P.U. 6. bertarikh 17 Mac 2016.)

Dikeluarkan pada : 8:17:48 pagi

Tarikh : 16 Jun 2020

Nombor Resit : 2006160918007087 (RM50.00



Pentadbir Hakmilik Tanah/
Pentadbir Tanah,
Selangor

Hakmilik : 1009031SM00016640
Mukasurat : 2 [2]
Tarikh : 16/06/2020

PEJABAT TANAH DAN GALIAN WP KUALA LUMPUR

CATATAN CARIAN PERSENDIRIAN

Borang 4e - HAKMILIK STRATA

Adalah diperakui bahawa suatu carian persendirian telah dibuat
mengikut Seksyen 384, Kanun Tanah Negara berkenaan tanah berikut :

Jenis dan No. Hakmilik	: Pajakan Negeri 23615	Nombor Lot	: Lot 51743
Nombor Bangunan	: M4B	Tempat	:
Nombor Tingkat	: 10	Daerah	: KUALA LUMPUR
Nombor Petak	: 560	Unit Syer Bagi Petak	: 9
Nombor Petak Aksesori	: A824	Jumlah Syer	: 7093
Bandar/Pekan/Mukim	: Mukim Kuala Lumpur		
Keluasan	: 77 Meter Persegi		
Nombor Syit Piawai	:	Nombor Pelan	: PA(B) 60073-23
Taraf Pegangan	: Pajakan 99 tahun	Tarikh Luput Pajakan	: 10 Januari 2078
(Selama-lamanya atau Pajakan)		(Jika Berkenaan)	
Kawasan Rizab	: Tiada	Cukai Petak	: RM 20.00
(Jika berkenaan)			
Tarikh Daftar	: 21 Julai 2004	No. Buku Daftar	: 1640

Bahawa pada tarikh dan waktu perakuan ini dikeluarkan,
butir-butir tanah tersebut adalah seperti berikut :

Kategori Kegunaan : Bangunan
Syarat Nyata : Pangsapuri.
Sekatan Kepentingan : Tanah ini tidak boleh dipindahmilik atau dipajakkan melainkan dengan
kebenaran Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan.

Nama dan Alamat Perbadanan Pengurusan :

PERBADANAN PENGURUSAN ABADI INDAH
Jalan 3/109C,
TMN. ABADI INDAH,
OFF JLN. KELANG LAMA,
58100 KUALA LUMPUR,
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Pemilikan dan Alamat :

NO.7-10-12, JALAN 3/109C, TAMAN ABADI INDAH, 58100 KUALA LUMPUR, WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

Tanggungan dan endosan-endosan lain : Tiada

Hakmilik : 140005PN00023615/M4B/10/560
Muka Surat : 1 [2]
Tarikh : 06/07/2020

BAB 2

MEMAHAMI HAL TANAH

TIPS PANTAS TANAH

Berikut adalah panduan umum untuk perihal tanah di Malaysia sebagai panduan Perunding Hartanah. Namun dicadangkan untuk mengesahkannya melalui geran terkini.

- I.** Freehold biasanya tanah asal dulu-dulu ladang.
- II.** Tanah lombong biasanya leasehold.
- III.** Leasehold tidak semestinya murah. Kota Damansara semuanya leasehold tapi mahal
- IV.** Freehold tidak semestinya tiada sekatan kepentingan. Ada juga kawasan yang perlu consent seperti Cyberjaya, Putrajaya, sebahagian Kelana Jaya, dan Sendayan.
- V.** Status freehold atau leasehold tetap kerajaan boleh ambil jika ikut prosedur betul melalui Akta Pengambilan Tanah
- VI.** Status freehold dan leasehold tidak boleh bertukar melainkan berlaku amalgamation (penggabungan dua atau lebih geran).
- VII.** Rizab Melayu hanya boleh dijual beli oleh orang Melayu walaupun statusnya freehold jika pemilik asalnya adala berketurunan Melayu. Namun jika pemilik asalnya adalah bukan Melayu hakmilik tersebut boleh dijual kepada bukan Melayu tetapi jika ianya telah dijual kepada Melayu hakmilik tersebut tidak lagi boleh di jual kepada bukan Melayu. (Rujuk Enakmen Rezab Melayu negeri masing-masing).
- VIII.** Freehold bukan bermaksud boleh jual kepada sesiapa sahaja jika ada sekatan. Baca apakah sekatan yang ditulis jika ada.
- IX.** Leasehold boleh disambung jika hamper tamat tempoh. Tidak berlaku lagi di Malaysia, Kerajaan ambil balik setakat ini kerana ia akan jadi isu politik.
(Contohnya di Petaling Jaya)
- X.** Bumi lot dan bukan bumi lot adalah kuota yang dikenakan kepada pemaju. Apabila masuk kepasaran subsale, kena rujuk geran individu atau strata (rujuk samada terdapat sekatan kepentingan). Dalam keadaan biasa sukar mendapatkan kebenaran memindahmilik hartanah bumi ke bukan bumi. Sukar tetapi boleh jika dibenarkan dengan bersyarat. (Contoh : bayaran levi dikenakan)

LOT BUMI, SEKATAN KEPENTINGAN, PAJAKAN, PEGANGAN BEBAS & RIZAB MELAYU

Semua terma di atas selalu membuatkan semua orang keliru. Sebagai Perunding Hartanah anda tidak sepatutnya keliru seperti mereka. Malahan anda perlu memberi pencerahan kepada orang awam berkenaan terma-terma ini.

1. LOT BUMI

Ini terma yang wujud jika anda beli daripada pemaju sahaja atau bila subsale master title yang memerlukan Developer's Confirmation. Ini adalah satu kaedah yang dikuatkuasa oleh Kerajaan Negeri bagi mengawal pemilikan hartanah bumiputera.

Bumiputera khususnya orang Melayu baiknya beli unit bumi dan jangan membeli lot bukan bumi yang mahal sedikit dengan harapan di masa depan boleh jual kepada bukan bumi dengan harga mahal jika nyata hartanah berkenaan memerlukan kebenaran memindahmilik daripada Kerajaan Negeri.

2. SEKATAN KEPENTINGAN

Ianya merupakan batasan atau sekatan ke atas hak-hak tuan tanah bertujuan untuk mengawal kepentingan tanah tersebut. Jika tanah tersebut mempunyai sekatan kepentingan, ianya akan dinyatakan di dalam geran tanah tersebut seperti berikut :-

- I.** Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah hak milik digadaikan atau dipajakkan.
- II.** Tanah ini tidak boleh dipindah hak milik atau dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri dan sekatan kepentingan ini dikecualikan kepada orang Melayu.
- II.** Tanah yang terkandung di dalam hak milik ini tidak boleh dijual atau dipindah milik dengan apa cara sekali pun kepada Bukan Warganegara/ Syarikat Asing tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

3. PEGANGAN PAJAKAN (LEASEHOLD) & PEGANGAN BEBAS (FREEHOLD)

Hakmilik Pegangan Bebas(Freehold) merupakan tanah dimana pemilik tanah pegangan bebas miliki tanah tersebut selamanya tanpa tertakluk kepada tanah tersebut kembali kepada hak milik Kerajaan selepas sesuatu tempoh tertentu (kecuali melalui pengambilan balik tanah oleh Kerajaan).

Hakmilik Pegangan Pajakan(Leasehold) merupakan jenis pegangan ke atas hartanah untuk suatu tempoh yang telah ditetapkan. Pada masa ni tempoh pajakan yang biasa dilihat stsu dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri/ Pejabat Tanah adalah selama 99 tahun manakala jangka masa pajakan diberikan yang paling pendek hanya 30 tahun.

Hartanah Pegangan Pajakan (Leasehold) merupakan jenis hakmilik tanah yang kurang mendapat sambutan di dalam pasaran.

4. RIZAB MELAYU (MALAY RESERVED)

Tanah Rizab Melayu adalah berbeza dari Lot Bumiputera dimana Lot Bumiputra dibuka untuk dijual kepada orang bukan Melayu, orang asli Sabah, Sarawak dan juga orang Islam bukan Melayu, Tanah Rizab Melayu hanya untuk orang Melayu Islam
Orang asli Sabah, Sarawak dan juga orang Islam bukan Melayu tidak layak untuk membeli harta yang berstatus Tanah Rizab Melayu

Terdapat 2 objektif utama :-

1. Menyekat tanah kerajaan di dalam kawasan Rizab Melayu daripada dilupuskan dengan apa cara juapun kepada bukan Melayu.
2. Menyekat tanah Pegangan Melayu atau tanah Rizab Melayu daripada dibuat apa-apa urusniaga persendirian (private dealings) di antara Melayu dan bukan Melayu.

Tanah yang boleh diisytiharkan sebagai Rizab Melayu adalah:-

- Tanah Kerajaan
- Tanah Hutan Simpan
- Tanah Rizab Awam
- Tanah Milik

Tanah Rizab Melayu tidak boleh dijual beli kepada bukan Melayu kecuali pemilik asalnya adalah bukan Melayu. Namun bagi maksud tertentu permohonan boleh dibuat kepada pihak Berkuasa Negeri untuk mengisytiharkan seseorang individu atau syarikat sebagai 'Melayu' bagi maksud memiliki hakmilik yang dipohon sahaja.

Rujukan : JKPTG Enakmen Rizab Melayu

Portal Rasmi



BAB 3

TUKARAN HAK MILIK

3.1 TEMPOH SIAP TUKARAN HAK MILIK

Proses pertukaran hak milik sepenuhnya bagi jual beli hartanah biasanya mengambil masa:

- I.** 3 hingga 4 bulan bagi hartanah yang tidak memerlukan kebenaran Kerajaan Negeri (yang tiada sekatan kepentingan)
- II.** 6 hingga 10 bulan bagi hartanah yang memerlukan kebenaran Kerajaan Negeri (mempunyai sekatan kepentingan)
- III.** 12 hingga 18 bulan bagi hartanah geran master di mana pemaju telah digulung dan berada di bawah pelikuidasi swasta (liquidator)
- IV.** 10 hingga 12 bulan bagi hartanah yang perlu buat dua kali pindahmilik (double transfer) kerana penjual tidak menyempurnakannya sebelum ini dan pemaju tidak membenarkan pindahmilik terus kepada pembeli (direct transfer).

Nota: Ini yang biasa. Yang luar biasa pun banyak. Keseluruhan proses juga bergantung kepada komunikasi di antara banyak pihak yang terlibat iaitu peguam S&P dan peguam pinjaman bagi kedua-dua penjual dan pembeli, pejabat tanah, pelikuidasi swasta, dsb. Kalau kes tiada pinjaman bank lebih pantas.

1. Soalan

Siapakah pelikuidasi(liquidator)?
Pegawai Penerima (Ketua Pengarah Insolvensi (DGI) atau Pelikudasi persendirian (individu yang berlesen sebagai Pelikudasi)

Rujukan : MDI atau Jabatan Insolvensi Malaysia

Portal Rasmi

BAB 4

PROSEDUR JUAL BELI

APA ADA DALAM “*AGREEMENT TO PURCHASE*” ATAU “*LETTER OFFER TO PURCHASE*”

Borang “Agreement to Purchase” atau “Letter Offer to Purchase” adalah surat tawaran membeli oleh pembeli kepada penjual (pemilik) dan apabila diterima oleh penjual akan menjadi perjanjian setuju terima sementara perjanjian jual beli sebenar akan disiapkan.

Semua borang ini walaupun daripada agensi hartanah yang berbeza tetapi mengandungi terma standard seperti berikut:

- i.** Nama penjual, alamat harta, jenis harta, harga belian.
- ii.** Terma bayaran yang dipersetujui
- iii.** Tempoh selesaikan keseluruhan bayaran
- iv.** Penalti lewat (8% setahun terhadap baki yang belum dibayar dikira harian)
- v.** Komitmen menyiapkan perjanjian jual beli dalam tempoh 14 hari bekerja
- vi.** Kesan kegagalan mana-mana pihak untuk menandatangani perjanjian jual beli
- vii.** Penyerahan milikan



4.2 EMPAT BELAS (14) HARI BEKERJA KENA TANDATANGAN PERJANJIAN JUAL BELI

Borang "*Agreement to Purchase*" atau "*Letter Offer to Purchase*" agensi menyatakan pembeli perlu menandatangani perjanjian jual beli dalam tempoh 14 hari bekerja (daripada tarikh penjual menandatangani borang berkenaan. Ini selalu jadi salah fahaman Perunding Hartanah. Borang standard tidak tulis pembeli hanya boleh tandatangan perjanjian jual beli bila pinjaman lulus. 14 hari bekerja itu bersamaan dengan 3 minggu (termasuk Sabtu dan Ahad). Ia sangat mencukupi untuk peguam menyediakan S&P dan pembeli menandatangani.

Pembeli boleh meminta menambah syarat tetapi mesti atas persetujuan penjual. Jika penjual tidak bersetuju, maka penjual mungkin sekali boleh tidak meneruskan jualan kepada pembeli. Contoh syarat tambahan yang boleh dibuat:

- i. Tempoh 21 hari bekerja untuk menandatangani perjanjian jual beli, atau
- ii. Bergantung kepada kelulusan pinjaman dengan margin maksima 90% daripada harga jual.

Syarat (i) adalah pengubahsuaian terma 14 hari tadi manakala syarat (ii) adalah tertakluk kepada 14 hari bekerja jika pembeli tidak meminta melanjutkan tempoh. Maksudnya, jika dalam tempoh 14 hari bekerja pembeli masih tidak mendapat pinjaman yang bersesuaian, kedua-dua pihak boleh memilih membatalkan jual beli.

Syarat

(iii) itu adalah lebih baik ditulis "pemulangan bayaran penuh deposit, jika pembeli tidak berjaya mendapat pinjaman dengan margin maksima 90% daripada harga jual".

Rujukan : *Malaysian Estate Agency Standards 2020*

4.3 KONGSI PEGUAM



Sebagai Perunding Hartanah kita sememangnya mempunyai panel peguam yang kita yakini dan kita harap penjual dan pembeli akan menggunakan khidmat peguam berkenaan. Namun demikian, Perunding Hartanah tidak boleh memaksa mereka menggunakan peguam tersebut, tetapi cukup sekadar mencadangkan sahaja.

Bagi memudahkan kerja, mempercepatkan proses, Perunding Hartanah selalunya suka jika penjual dan pembeli berkongsi satu peguam (firma guaman) bagi keseluruhan urusan jual beli. Dari segi undang-undang satu peguam tidak boleh mewakili dua belah pihak kerana ia ada konflik kepentingan di situ. Maka di dalam perjanjian jual beli akan dinyatakan peguam tersebut hanya mewakili pembeli manakala penjual tidak diwakili @ mewakili diri sendiri, peguam hanya membantu membuat presentasi dokumen bagi pihak penjual.

Ini tips yang saya cadangkan kepada anda. Jika penjual dan pembeli bukan orang yang banyak ragam boleh diaturkan cara ini, ia bukanlah masalah besar. Tetapi jika salah seorang banyak ragam, lebih baik biarkan mereka menggunakan dua peguam bagi mewakili diri masing-masing supaya memastikan perjanjian jual beli tidak berat sebelah.

Apabila hanya satu peguam sahaja digunakan, kos guaman akan signifikan rendah bagi penjual dan sedikit rendah bagi pembeli kerana kurang satu pihak sebagai koresponden.

4.4 JANGAN KONGSI PEGUAM, JIKA...

Berikut adalah keadaan di mana sangat wajib Perunding Hartanah galakkan kedua belah pihak menggunakan peguam masing-masing:

- i. Kalau penjual ajak guna peguamnya
- ii. Kalau pembeli ajak guna peguamnya

Walaupun berkongsi boleh menjimatkan kos, tetapi potensi untuk perjanjian jual beli menjadi berat sebelah adalah tinggi. Jika mereka hendak jimatkan kos, Perunding Hartanah boleh mencadangkan peguam yang dua-dua pihak tidak kenal

Bagaimanakah untuk menyemak kesahihan peguam?

Langkah-langkah

1. Buka laman web Majlis Peguam Malaysia
2. Lihat dibahagian atas ada perkataan Directories
3. Tekan Find A Lawyer
4. Letak nama Peguam dan tekan search.
5. Selepas nama tertera tekan di nama tersebut dan segala butiran berkaitan peguam tersebut akan tertera contohnya tahun mula diterima sebagai peguamcara dan peguambela, universiti, alamat firma, nombor telefon dan butiran-butiran lain.

Sekiranya nama tidak tertera dalam laman web tersebut berkemungkinan besar peguam yang dicari tidak berdaftar atau sijil pemraktisan masih belum diperolehi.

Bar Council Malaysia



4.5 AJAR PENJUAL & PEMBELI HUBUNGI PEGUAM UNTUK MAKLUMAT TERKINI

Tugas Perunding Hartanah tamat apabila perjanjian jual beli telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli serta telah dimatikan setem. Namun begitu selalu juga kedua-dua pihak meminta kemaskini kes mereka melalui Perunding Hartanah. Mereka tidak berminat hendak bertanya dengan peguam yang telah mereka lantik. Keadaan ini berlaku kerana:

- i. Kepercayaan yang tinggi yang telah terbina di antara mereka dengan Perunding Hartanah sejak awal transaksi lagi.
- ii. Pihak peguam yang terlalu suka bercerita dengan bahasa teknikal sampai mereka tidak faham.

Jika peguam adalah atas cadangan Perunding Hartanah maka dia tidak dapat mengelak daripada bertanggungjawab memberi penjelasan kepada penjual dan pembeli sehingga tamat transaksi.

Rujukan : Mohd Anuar & Co

Portal Rasmi



BAB 5

PERJANJIAN JUAL BELI

APA ADA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

Pertama sekali yang ada dalam perjanjian jual beli adalah apa yang ditulis dalam "Agreement to Purchase" atau "Letter Offer to Purchase" seperti yang dinyatakan sebelum ini termasuklah perkara-perkara lain seperti berikut:

- I.** Butiran penjual dan pembeli
- II.** Butiran hartanah - alamat, saiz, no geran dll
- III.** Harga hartanah
- IV.** Keadaan hartanah semasa pembelian
- V.** Tanggungjawab penjual dan pembeli
- VI.** Apa yang akan berlaku jika berlaku pembatalan jualan / belian
- VII.** Apa yang akan berlaku jika terdapat kelewatan belian
- VIII.** Cara bayaran kepada penjual
- IX.** Tempoh jual beli
- X.** Cara serahan milikan kosong
- XI.** Bayaran utiliti

Namun demikian, jika terdapat permintaan lewat daripada mana-mana satu pihak untuk memasukkan perkara baru dalam perjanjian berkenaan ia perlu dipersetujui oleh pihak yang lagi satu. Perjanjian jual beli akan menggantikan (supercede) "Agreement to Purchase" atau "Letter Offer to Purchase" tadi dan menjadi dokumen yang mengikat kedua-dua belah pihak.



Adakah semua perjanjian jual beli sama?

Setiap jenis hartanah memerlukan perjanjian jual beli yang berbeza.

Rujukan : Mohd Anuar & Co

Portal Rasmi



AKHIR KATA

Terima kasih kerana telah membaca e-buku ini sehingga akhir.

Diharap

apa yang ditulis di dalam e-buku ini walaupun ringkas dapat memberi

manfaat kepada para pembaca sekalian. Semoga anda semua dapat memberi nasihat yang tepat kepada pihak penjual dan pembeli hartanah selepas ini.