

Keperluan undang-undang dalam krisis hartanah

Datuk Nazri Mustafa



Presiden Hartaguan dan Peguam di Tetuan Nazri Azmi Islinda, Kuala Lumpur

Penularan wabak COVID-19 dan penguatkuasaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) memperlakan pergerakan aktiviti komersial dan ekonomi negara.

Ia memberi kesan kepada semua golongan. Lebih membimbangkan, ia memberi kesan kepada beribu-ribu kontrak dan perjanjian yang sudah ditandatangani sebelum bermulanya PKP.

Antara kontrak hartanah yang terbabit ialah perjanjian jual beli hartanah, perjanjian jual beli hartanah dengan pemaju, perjanjian sewa, pengisytiharan jualan untuk kes lelongan awam, perjanjian ubahsuai rumah dan perjanjian pembinaan.

Hampir semua perjanjian biasanya menyatakan bahawa masa adalah intipati kontrak. Dalam erti kata lain, masa di mana jua dinyatakan di dalam perjanjian, adalah penting dan mesti dipatuhi serta tidak boleh diubah, melainkan dengan persetujuan kedua belah pihak, kecuali perjanjian jual beli dengan pemaju perumahan yang tertakluk kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pellesenan) 1966.

Perkhidmatan firma guaman juga turut terkesan dengan arahan PKP kerana tidak dapat beroperasi seperti biasa memandangkan beberapa agensi kerajaan dan pihak yang penting dalam urusan niaga hartanah seperti Pejabat Tanah dan Galian (PTG), Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH), Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN), Pesuruhjaya Sumpah serta mahkamah diarahkan tutup.

Justeru, peguam menghadapi kesulitan untuk mengurus dan mengendalikan fail anak guam sepanjang tempoh PKP.

Perjanjian jual beli antara pemilik dan pembeli akan memperuntukkan masa yang tetap di dalam perjanjian.

Biasanya 90 hari dengan kelayakan untuk masa tambahan (tertakluk kepada bayaran denda lewat).

Andainya perjanjian itu



ditandatangani pada 1 Mac 2020, maka tempoh penyempurnaan perjanjian itu akan jatuh pada 31 Mei 2020. Namun, apabila PKP dilaksanakan, kerja berkaitan perjanjian dan transaksi jual beli berkenaan dibekukan selama hampir lapan minggu.

Ada pula kes di mana tempoh penyempurnaan perjanjian itu jatuh dalam tempoh PKP. Masalah yang berlaku ialah wang yang diterima oleh peguam dari pihak pembiayaan dengan tujuan untuk dibayar kepada penjual, tidak dapat dibayar oleh peguam kerana pejabat peguam tidak beroperasi.

Dalam tempoh PKP

Jika boleh dibayar sekalipun, penjual tidak berkeupayaan untuk menyerahkan pemilikan kosong serta kunci rumah. Ia mustahil untuk dilakukan dalam tempoh PKP.

Seorang pembeli tidak dapat pergi ke rumah yang dibeli untuk memeriksa kembali rumah berkenaan sebelum diserahkan, bagi memastikan bahawa keadaan rumah adalah sama seperti keadaan semasa perjanjian ditandatangani.

Pembeli dan penjual juga tidak dapat bertemu dengan peguam masing-masing.

Di samping itu, pembeli pasti menghadapi risiko kehilangan deposit yang dibayar semasa menandatangani perjanjian kerana kegagalan mematuhi tempoh yang ditetapkan.

Perjanjian jual beli ada menggariskan bentuk tindakan

yang boleh diambil oleh mana-mana pihak, jika salah satu pihak mengingkari perjanjian, termasuk kelewatan membuat bayaran baki harga jual beli.

Ada sedikit perbezaan isu berkenaan perjanjian jual beli yang ditandatangani dengan pemaju perumahan. Perlu diingat, pembeli dan pemaju ada tanggungjawab masing-masing di bawah perjanjian terbabit.

Pemaju perlu menyiapkan pembinaan dan menyerahkan pemilikan kosong dalam masa 24 bulan menurut perjanjian jual beli (Jadual G) atau 36 bulan (Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan & Pellesenan) 1966).

Sebarang kelewatan pembinaan akan menyebabkan pemaju bertanggungjawab untuk membayar denda lewat kepada pembeli, berdasarkan harga jual beli dan jumlah hari yang lewat menurut formula kiraan yang telah ditetapkan.

Manakala di pihak pemaju pula, pemaju mungkin mengeluarkan notis bayaran kemajuan untuk kerja pembinaan yang sudah siap dan mencapai tahap pembinaan ditetapkan di dalam jadual pembayaran.

Bayaran itu hendaklah dijelaskan oleh pembeli (melalui bank jika ada pembiayaan) dalam masa 30 hari dari tarikh notis.

Sekiranya berlaku kelewatan, maka caj pembayaran lewat berhak dikenakan ke atas ansuran yang tidak dibayar, dikira hari ke hari pada kadar 10 peratus setahun.

Bagi perjanjian dengan

pemaju perumahan, lanjutan masa atau pindaan bukan boleh sewenang-wenangnya diberi.

Terdapat dua keadaan yang berlainan bagi kes-kes lelongan awam. Untuk kes lelongan hartanah yang belum memiliki surat hakmilik individu atau strata, lelongan akan dilaksanakan oleh pelelong berlesen yang dilantik oleh pihak bank.

Tempoh masa untuk membayar baki harga bidaan akan dinyatakan dalam pengisytiharan jualan dan biasanya masa yang diberikan ialah selama 90 hari.

Dalam kes lelongan sedemikian, pembida boleh memohon lanjutan masa berdasarkan alasan yang kukuh dan munasabah.

Keputusan akhir sama ada lanjutan masa akan diberikan adalah tertakluk kepada budi bicara pihak bank yang memulakan lelongan itu.

Kes lelongan di pejabat tanah ataupun lelongan di mahkamah tinggi bagi kes hartanah yang memiliki surat hakmilik individu atau strata pula adalah berbeza. Masa yang diberi kepada pembida untuk membayar baki harga bidaan ialah 120 hari.

Kanun Tanah Negara 1965

Tempoh ini disebut di dalam Seksyen 257(1)(g) Kanun Tanah Negara 1965 yang menyatakan bahawa bagi tiap-tiap perintah jualan yang dibuat oleh Mahkamah, baki harga belian hendaklah diselesaikan pada tarikh tidak lewat daripada 120 hari dari tarikh jualan dan

bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah dinyatakan.

Manakala Seksyen 263(2)(g) berhubung perintah jual oleh Pentadbir Tanah turut menyatakan bahawa baki harga belian hendaklah diselesaikan pada mana-mana tarikh tidak lewat daripada 120 dari tarikh jualan dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah dinyatakan.

Berikut adalah antara pilihan yang boleh membantu untuk menyelesaikan kemelut yang dinyatakan di atas.

• Rundingan

Antara cara untuk menyelesaikan kekusutan ini ialah dengan mengadakan rundingan semula antara pihak-pihak yang terbabit untuk mendapatkan lanjutan masa atau pengubahsuaian kepada tanggungjawab masing-masing di bawah perjanjian.

• Pemaju mohon lanjutan masa

Bagi kes yang melibatkan pemajuan perumahan, pemaju harus membuat permohonan untuk lanjutan masa kepada Menteri yang berkenaan. Yang kedua ia perlu dimaklumkan kepada semua pembeli dan memberi hak kepada pembeli untuk didengar.

• Permohonan di mahkamah

Bagi kes lelongan di pejabat tanah dan mahkamah tinggi pula, satu permohonan perlu di failkan di mahkamah untuk mendapatkan perintah mahkamah yang membenarkan lanjutan masa untuk tempoh membayar baki harga bidaan.

• Force Majeure

Pemakaian klausa 'force majeure' adalah bergantung kepada beberapa faktor. Faktor utama ialah bahawa klausa berkenaan memang terdapat di dalam perjanjian yang terbabit. Faktor kedua ialah mendapatkan kepastian bahawa pandemik COVID-19 dan PKP yang dikenakan adalah termasuk di dalam maksud 'force majeure'.

**** Penulis adalah Presiden Hartaguan dan Peguam di Tetuan Nazri Azmi Islinda, Kuala Lumpur. Pandangan ini adalah pandangan peribadi beliau. Nazri boleh dihubungi melalui e-mel nazriland@gmail.com**