



P&P

PEMAJU DAN PEMILIK

RUU LINDUNG PEMBELI, PEMAJU

Pihak terjejas akibat penularan pandemik Covid-19 mendapat perlindungan sementara daripada tindakan saman

FOKUS

Oleh **Muhammad Razis Ismail**
razis@metro.com.my

Pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) untuk mengekang penularan pandemik Covid-19 mengakibatkan banyak sektor terkesan termasuk sektor hartanah. Situasi ini sekali gus menimbulkan banyak pertikaian membabitkan pembeli dan pemaju berkaitan rumah yang disebut dalam perjanjian dan apa jua kontrak yang sudah ditandatangani sebelum PKP.

Menyedari perkara itu, pihak kerajaan melalui Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Zuraida Kamaruddin dilaporkan berkata, Rang Undang-undang (RUU) Pelaksanaan Langkah Sementara yang akan dibentangkan akan mengutamakan kesan Covid-19 kepada pembeli dan pemaju.

"Sebab Covid-19, pemaju tidak dapat selesaikan

pembinaan mengikut masa ditetapkan. Kalau dia tak selesaikan (pembinaan) dia (pemaju) biasanya dikenakan saman dan didenda lewat penyerahan rumah (RAD) oleh pembeli. "Manfaat (pengsyalan RUU) ini juga akan dinikmati pembeli. Ia datang sekali. Pembeli tidak dikenakan caj faedah (oleh bank) disebabkan selewatnya siap projek," katanya.

RUU yang akan dibentangkan di Dewan Rakyat bertujuan melindungi pihak yang terjejas dengan penularan pandemik itu daripada tindakan saman termasuk perundangan, pembeli dan bank.

Jika RUU itu diluluskan di Dewan Rakyat dan dikuatkuasakan September depan, pihak yang terjejas termasuk pemaju perumahan yang lewat menyiapkan projek sekali gus melanggar perjanjian dengan pembeli, akan mendapat perlindungan sementara daripada

tindakan saman pembeli atau bank.

Presiden Hartanah, Darul Nazri Mustafa berkata, pihaknya menyambut baik langkah kerajaan yang dapat melindungi pihak yang terjejas dalam urusan pembelian hartanah daripada pemaju perumahan.

"Kita percaya antara objektif penggabalan RUU ini ialah untuk melindungi pembeli yang lewat melunaskan pembayaran tawaran kemajuan. "Selain itu, ia juga bertujuan melindungi pemaju perumahan yang lewat menyiapkan projek sekali gus melanggar perjanjian dengan pembeli, untuk mendapat perlindungan sementara daripada tindakan undang-undang dari salah satu pihak," katanya ketika dihubungi baru-baru ini. Menurut nya, setiap perjanjian jual beli untuk hartanah yang dibeli dari pemaju hendaklah menggunakan perjanjian



RANG Undang-undang RUU Pelaksanaan Langkah Sementara mampu mengurangkan kesan Covid-19 kepada pembeli dan pemaju.



BANYAK projek perumahan mengalami kelewatan untuk disiapkan.



PKP mengakibatkan proses pengambilan kunci tertangguh. *-(Gambar hiasan)*

jual beli sebagaimana jadual yang ditetapkan dalam Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

"Biasanya jadual yang digunakan ialah Jadual G untuk jual beli tanah dan bangunan atau Jadual H untuk jual beli bangunan atau tanah yang dkadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, biasanya kondominium, pangsapuri atau rumah pangsa.

"Dalam Jadual G jelas dinyatakan bahawa pemilikan kosong hartanah yang dibeli hendaklah diserahkan kepada pembeli dalam masa 24 bulan dari tarikh perjanjian. Manakala dalam Jadual H pula dinyatakan bahawa masa untuk penyerahan pemilikan kosong ialah 36 bulan dari tarikh perjanjian jual beli.

"Dalam kedua-dua keadaan, pemaju adalah bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi jumlah tertentu yang dikira dari hari ke hari pada kadar 10 peratus setahun daripada harga jual beli mulai habis tempoh 24

atau 36 bulan itu, hingga tarikh pembeli mengambil milikan kosong," katanya.

Mengulas lanjut, penangguhan kerja pembinaan dan penyipaan projek tertangguh kerana PKP, pemaju menghadapi risiko untuk membayar kepada pembeli denda lewat kerana kegagalan untuk menyipakan projek dalam masa yang ditetapkan.

"Sekiranya harga rumah yang dibeli ialah RM300,000 dan berlaku kelewatan penyerahan milikan kosong selama dua bulan, pemaju akan bertanggungjawab untuk membayar denda lewat lebih kurang RM4,931 kepada setiap pembeli. Sekiranya dalam projek berkenaan terdapat 300 unit rumah yang perlu disiapkan, pemaju terpaksa membayar hampir RM1,479,300 kepada semua pembeli.

"Manakala di pihak pembeli pula, pembeli berdepan risiko dikenakan denda atas kelewatan membayar ansuran harga jual beli berdasarkan peringkat kerja yang disiapkan pemaju,

seperti ditetapkan menurut Jadual Ketiga perjanjian jual beli," katanya.

Tambahnya, tuntutan bayaran akan dibuat melalui notis dan hendaklah dibayar oleh pembeli dalam masa 30 hari selepas pembeli menerima notis bertulis daripada pemaju.

"Kemungkinan besar terdapat banyak notis tuntutan bayaran yang sudah dikeluarkan pemaju sebelum tempoh PKP dan pasti ada yang tarikh akhir membuat bayaran jatuh dalam tempoh PKP.

"Melainkan pembeli membayar secara tunai, majoriti pembeli bergantung kepada pembiayaan bank dan pihak bank yang akan mengemukakan wang pembiayaan untuk membayar runtuhan oleh pemaju. Kemungkinan berlaku kelewatan tetap ada kerana ada di pihak bank mungkin tidak dapat beroperasi sepenuhnya atau tidak dapat berurusan dengan pihak tertentu bagi mengesahkan tuntutan bayaran, yang akhirnya menyebabkan

kelewatan pengeluaran jumlah bayaran seperti yang dituntut," katanya.

Katanya, perlu ditingar bahawa jika berlaku kelewatan bayaran, pemaju berhak menuntut denda lewat ke atas bayaran dan caj dikira dari hari ke hari pada kadar 10 peratus setahun atas jumlah yang dituntut.

"Sekiranya jumlah dituntut berjumlah RM30,000, jumlah faedah yang perlu dibayar pembeli kepada pemaju ialah lebih kurang RM216 untuk kelewatan selama 30 hari.

"Jumlah ini mungkin kelihatan kecil tetapi jika terdapat jumlah terkumpul kerana ada beberapa tuntutan bayaran sekaligus dan bayaran itu pula dituntut ketika hari pembeli hadir untuk mengambil kunci, ia boleh menjadi punca pertikaian antara kedua-dua pihak dan pembeli biasanya akan meminta pengiraan semula dibuat. Ini akan menyebabkan proses pengambil kunci tertangguh," katanya.

Bellau berkata, usaha



PROJEK perumahan hanya dapat beroperasi dengan mengikut SOP ditetapkan.

kerajaan untuk menggubal rang undang-undang seperti ini amatlah dialu-alukan untuk mengelakkan tambahan tuntutan undang-undang difailkan pemaju atau pembeli, di mahkamah atau di tribunal.

Namun begitu, pihaknya menyeru pihak kerajaan untuk membuat pertimbangan sewajarnya terhadap lain-lain kontrak jual beli hartanah seperti jual beli secara 'sub-sale' atau pembelian rumah siap dan pembelian melalui kelangan awam.

"Setiap transaksi mempunyai tempoh bayaran dan sebarang kelewatan akan dikenakan penalti. Beberapa kes kini sudah mula dikenakan denda apabila pihak pembeli meminta lanjutan masa untuk membayar baki harga belian.

"Setiap kes kini ditangani berdasarkan keadaan setiap kes dan setiap reaksi atau respons serta tindakan yang diambil adalah berbeza. Tiada satu solusi yang seragam yang boleh dipakai ke atas semua kes.

"Ada pihak yang membenarkan lanjutan masa tanpa penalti tetapi ada pihak yang mengenakan jumlah penalti yang agak tinggi kadar peratus dendanya.

"Demikian untuk semua transaksi jual beli hartanah, Hartaguan menyeru supaya rang undang-undang yang bakal digubal itu turut merangkumi transaksi jual beli sub-sale dan kelangan awam," katanya.



Kita percaya antara objektif penggubalan RUU itu ialah untuk melindungi pembeli yang lewat melunaskan pembayaran tuntutan kemajuan

NAZRI