

PEGUAM SEBAGAI PEMUDAHCARA DI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HARTANAH

Oleh: Roshazwani Mohd Jamil (roshazwani@gmail.com) & Mohd Syahril Ibrahim (syah86@uitm.edu.my)

Pernahkah kita terfikir mengapa seseorang peguam itu perlu dilantik di dalam urusan jual beli hartanah? Tidak bolehkah sekiranya penjual dan pembeli yang menguruskan sendiri urusan jual beli tersebut tanpa melibatkan peguam? Mungkin ada pihak memikirkan bahawa urusan transaksi jual beli hartanah boleh menjadi lebih jimat daripada melantik peguam kerana anda boleh menguruskan sendiri transaksi jual beli tersebut dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan untuk didaftarkan di pejabat tanah di atas nama pembeli.



Untuk pengetahuan anda, urusan jual beli hartanah ini bukanlah mudah seperti yang disangka. Terdapat pelbagai keadaan di mana kehadiran peguam itu diperlukan untuk memudah cara urusan jual beli tersebut. Akan tetapi, anda perlu melantik peguam yang betul bagi memastikan hak dan kepentingan anda dilindungi. Peguam yang dipercayai untuk mengendalikan urusan jual beli hartanah anda ialah peguam yang mahir di dalam bidang '*conveyancing*'. *Conveyancing* bermaksud perkara-perkara yang berkaitan dengan dokumentasi dan urusan perpindahan hakmilik hartanah dari satu individu ke individu yang lain.



Urusan Jual Beli Hartanah Melibatkan Undang-Undang



Sesuatu transaksi jual beli hartanah adalah tertakluk di bawah **Akta Kontrak 1950**, **Kanun Tanah Negara (Akta 828)**, **Akta Duti Setem 1949**, dan juga **Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976**. Sekiranya anda kurang mahir dalam isu perundangan, janganlah mengambil sebarang risiko untuk menguruskan sendiri urusan jual beli hartanah anda. Urusan jual beli hartanah hendaklah dimeterai di dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan Peguamcara yang mempunyai sijil amalan yang sah di Malaysia.



Seterusnya, perjanjian tersebut hendaklah disetem untuk memastikan perjanjian jual beli itu sah dan boleh diguna pakai di mahkamah jika terdapat sebarang isu membabitkan perundangan. Anda perlu memastikan bahawa peguam yang anda lantik melindungi hak-hak dan kepentingan anda di dalam perjanjian tersebut.



Sekiranya terdapat sebarang permasalahan di dalam perjanjian jual beli di antara penjual dan pembeli, maka peguam yang dilantik dapat membantu untuk menyelesaikan masalah tersebut ataupun peguam tersebut dapat menguruskan pemberian ganti rugi yang sewajarnya kepada pihak yang menanggung kerugian. Contohnya, di dalam perjanjian jual beli seringkali terjadi kelewatan daripada pihak pembeli untuk menyelesaikan baki harga belian di mana pihak pembeli perlu menanggung ganti rugi untuk membayar penalti di atas kelewatan tersebut dan juga penjual terpaksa menunggu masa yang lama untuk mendapat wang hasil jualan tersebut daripada pembeli.

Hal ini terjadi kerana urusan jual beli melibatkan banyak pihak iaitu penjual, pembeli, pemaju bank, pejabat tanah, dan Lembaga Hasil Dalam Negeri. Amatlah sukar untuk anda mempertahankan hak anda sekiranya anda tidak diwakili peguam di dalam transaksi jual beli hartanah di mana terdapat kelewatan dari pihak-pihak terbabit seterusnya mendatangkan kerugian di pihak anda.

Pembiayaan Hartanah



Peguam yang dilantik bukan sahaja bertindak dalam menguruskan perjanjian jual beli hartanah anda, sebaliknya mereka juga boleh menolong di dalam menguruskan permohonan pembiayaan pembelian hartanah di institusi-institusi kewangan atau badan-badan kerajaan yang berkaitan. Kelebihannya adalah urusan tersebut akan menjadi lebih mudah dan cepat untuk diluluskan berbanding sekiranya anda menghantar sendiri permohonan tersebut terus kepada institusi-institusi kewangan yang terlibat. Anda hanya perlu melantik seorang peguam untuk urusan jual beli dan pinjaman perumahan, mudah bukan?

Jaminan Profesional



Bayaran yuran guaman bagi urusan jual beli hartanah telah ditetapkan di dalam **Perintah Saraan Peguam Cara 2005** berdasarkan harga jualan/nilai sesuatu hartanah. Maka bukan mudah untuk seseorang peguam itu untuk menguruskan jual beli hartanah sehingga selesai kerana pihak peguam berhadapan dengan pelbagai liabiliti dan tanggungjawab sekiranya pihak peguam gagal melaksanakan tanggungjawab yang munasabah untuk memastikan hak dan kepentingan anak guam dilindungi.

Anak guam juga boleh menyaman pihak peguam sekiranya terdapat kecuaiian dan kegagalan daripada pihak peguam untuk melindungi hak dan kepentingan mereka. Pihak peguam juga berhadapan dengan risiko kelucutan sijil amalan mereka sekiranya anak guam membuat laporan kepada Badan Peguam Malaysia. Oleh sebab itu, bayaran guaman tersebut adalah berbaloi dengan jaminan profesional yang diberikan oleh pihak peguam dalam menguruskan urusan jual beli tersebut sehingga selesai.



Peguam Bertindak Sebagai Pemegang Pertaruhan



Di dalam perjanjian jual beli, sebarang urusan pembayaran harga jualan hendaklah melalui peguam yang bertindak sebagai pemegang pertaruhan supaya hak dan kepentingan pembeli dan penjual dapat dilindungi. Pembeli akan membayar wang harga jualan kepada pemegang pertaruhan melalui *Client's Account* dan segala transaksi ini direkod untuk memastikan proses jual beli berjalan dengan lancar. Seterusnya, pemegang pertaruhan bertindak untuk menguruskan harga jualan dengan membayar segala bebanan hutang terdahulu pihak penjual, membayar segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan yuran penyelenggaraan hartanah, bil-bil utiliti (sekiranya ada) sebelum memajukan wang tersebut kepada penjual.



Peranan pemegang pertaruhan di dalam urusan jual beli amat besar untuk memastikan hak dan kepentingan semua pihak terjaga dan dilindungi.

Justeru, amatlah wajar mendapatkan khidmat peguam sebagai pemudah cara bagi menyempurnakan transaksi jual beli hartanah di antara penjual dan pembeli. Selain memilih peguam yang mahir dan berpengalaman dalam urusan transaksi jual beli hartanah anda, mencari seorang peguam yang mudah untuk berurusan dengan anda adalah satu bonus bagi memastikan urusan jual beli hartanah tersebut berjalan dengan lancar.

RUJUKAN

Bhatt, R. K. (2020, March 5). 5 Cara Peguam Dapat Membantu Anda Dalam Urusan jual Beli Rumah. [iproperty.com.my](https://www.iproperty.com.my). Retrieved March 30, 2022, from <https://www.iproperty.com.my/guides/5-cara-peguam-dapat-membantu-anda-dalam-urusan-jual-beli-rumah/>

Ismail, M. R. (2020, October 30). Penting Lantik Peguam. <https://www.hmetro.com.my/PnP/2020/10/636133/Penting-Lantik-Peguam>. Retrieved March 30, 2022.

