

## Soal jawab pemilihan peguam

### Soalan 1 : Berapakah bayaran yang dikenakan oleh peguam untuk transaksi hartanah dan bolehkan mendapat sebarang diskaun untuk yuran guaman?

Jawapan : Bayaran yang diterima pihak peguam adalah tertakhluk pada undang-undang yang telah menyatakan berapa jumlah boleh dikenakan. Jadi, bayaran yang dikenakan adalah berdasarkan kepada peratusan tertentu yang dikenakan kepada tingkat harga hartanah tertentu. Undang-undang telah menetapkan bahawa pihak guaman tidak boleh memberikan diskaun sewenang-wenangnya pada anak guaman mereka. Namun, kerajaan telah mengutuskan untuk memberi diskaun ke atas yuran guaman bagi hartanah yang dibeli terus daripada pemaju perumahan. Diskaun ini hanya di benarkan untuk pembelian rumah kediaman daripada pemaju dan hanya untuk harga rumah tertentu sahaja.

\* CONTOH :

#### JUMLAH DISKAUN YANG DIBENARKAN

| HARGA BELIAN TANAH                  | JUMLAH DISKAUN YANG DIBENARKAN (PERATUSAN) | ANGGARAN YURAN GUAMAN          |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|
| Antara RM 0 sehingga RM45 000       | 0 %  | Yuran guaman ditetapkan RM 250 |
| Antara RM45 000 sehingga RM100 000  | 25 %                                       | Antara RM 337 sehingga RM 750  |
| Antara RM100 001 sehingga RM500 000 | 30 %                                       | Antara RM700 sehingga RM2 765  |
| Lebih dari RM500 000                | 35 %                                       | RM 1 750 ke atas               |

### Soalan 2 : Apakah Disbursement ?

Jawapan : Disbursement adalah kos yang perlu di bayar kepada peguam di mana bayaran utama yang dikenakan adalah yuran guaman dan sesuatu yang dikenali sebagai "disbursement". Di dalam bil yang di dikeluarkan oleh firma guaman , perincian akan di buat ke atas setiap disbursement yang dikenakan. Peguam boleh mengenakan beberapa yuran lain mengikut Perintah Saraan Peguam 2006. Bayaran yang dikenakan bergantung pada jenis hartanah yang di beli.

### Soalan 3 : Apakah Duti Setem dan bagaimanakah Duti Setem dikira ?

Jawapan : Duti setem adalah sebahagian daripada disbursement. Ia adalah bayaran yang perlu di bayar kepada kerajaan bagi sesetengah dokumen untuk membolehkan ia digunapakai di mahkamah. Duti setem dikira menggunakan formula yang telah di tentukan di dalam Akta Setem 1949. Duti setem juga dikenakan oleh kerajaan untuk pelbagai transaksi lain, kebiasaannya melibatkan kontrak antara dua pihak, dan termasuklah transaksi hartanah.

\*Contoh

DUTI SETEM UNTUK PINDAH MILIK, PENUKARAN NAMA DAN PENJUALAN HARTANAH

| Harga Pembelian Hartanah               | Skala Duti Setem ( Peratusan ) | Taksiran Duti Setem                 |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| RM 100,000 Pertama                     | 1%                             | Di antara RM0 sehingga RM1,000      |
| Di antara RM100,001 sehingga RM500,000 | 2%                             | Di antara rm3,001 sehingga RM11,000 |
| RM 500,001 ke atas                     | Tambah 3% lagi                 | Lebih RM27,000                      |

ILUSTRASI 1

Sebagai contoh, sekiranya anda memindahkan milik satu hartanah yang berharga RM150,000, di bawah ini dinyatakan bagaimana anda mengira duti setem anda:

|  |
|--|
| Harta hartanah: RM150,000                            |
| RM100,000 pertama: $RM100,000 \times 1\% = RM1,000$  |
| RM50,000 seterusnya: $RM50,000 \times 2\% = RM1,000$ |
| Jumlah keseluruhan = $RM1,000 + RM1,000$             |
| Duti setem: RM2,000                                  |

**Soalan 4 : Adakah terdapat pengecualian dari membayar Duti Setem ?**

Jawapan : Sebagaimana anda mendapat diskaun ke atas yuran guaman bagi hartanah yang anda beli dari pemaju perumahan, kerajaan juga telah memutuskan untuk memberi diskaun ke atas duti setem untuk transaksi beberapa jenis hartanah apabila anda membelinya. Diskaun atau pengecualian yang diumumkan di dalam Bajet 2007 dan di bentangkan di parlimen ini berkuatkuasa sehingga penghujung 2010. Pada masa ini, pengecualian dari pembayaran duti setem diberikan kepada hartanah yang dibeli dari mana-mana pemaju perumahan yang berharga di bawah RM 250,000.

**Soalan 5 : Bagaimanakah bentuk invois dari firma guaman untuk pihak pemaju?**

Jawapan : \*contoh

**Contoh 1**

**BIL YANG DIKELUARKAN OLEH FIRMA GUAMAN UNTUK HARTANAH DI MANA BANGUNAN DIBINA DI ATAS TANAH**

(Ditaip di atas kepala surat firma guaman)

|           |          |
|-----------|----------|
| Nama :    | Tarikh : |
| Rujukan : |          |
| kami      |          |

PER: PERJANJIAN JUAL BELI HARTANAH BERHARGA RM 500,000.00

Hartanah:

|   |    |
|---|----|
| A. FI PROFESIONAL<br>Untuk caj profesional kami bagi menghadirkan diri untuk mengambil araban, menyiapkan dan memastikan dokumen-dokumen yang dinyatakan di bawah dan menjawab telefon, memeriksa, surat-menyurat dan menasihati secara am apa-apa yang tidak dinyatakan di sini Untuk perkara-perkara berikut: | RM |
|---|----|

|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
| 1. Perjanjian Jual Beli   | 3,950.00            |             |
| FI PENUH  | 3,950.00            |             |
| Seperti Yang Dibenarkan Di Bawah Perintah Saran Peguam 2006-70% Dari Fi Penuh |                     | 2,765.00    |
|   | Jumlah              | RM 2,765.00 |
|   | Cukai servis k'jaan | RM 138.25   |
|   | Jumlah              | RM 2,903.25 |

| <b>B. DISBURSMEN</b> |   |                                  |
|----------------------|---|----------------------------------|
| 1.                   | Duti Setem Surat Tawaran  |                                  |
| 2.                   | Duti Setem Untuk Perjanjian Pinjaman Serta Surat Ikatan Serah Hak/ Perjanjian Jualan Hartanah + 3 Salinan |                                  |
| 3.                   | Duti Setem Untuk Perjanjian Perjanjian Belian Hartanah  |                                  |
| 4.                   | Duti Setem Untuk Surat Ikatan Serah Hak/ Gadaian (4 Salinan )   |                                  |
| 5.                   | Duti Setem Untuk Surat Kuasa Wakil ( 4 Salinan )  |                                  |
| 6.                   | Duti Setem Untuk Surat Gerenti & Indemniti  |                                  |
| 7.                   | Duti Setem Untuk Ikatan Serah Hak Semula "DRR"/Pelepasan Gadaian  |                                  |
| 8.                   | Duti Setem Untuk Pindah Milik (Anggaran)  | 9,000.00                         |
| 9.                   | Duti Setem Untuk SPA (4 Salinan )   | 40.00                            |
| 10.                  | Fi Adjudikasi   | 10.00                            |
| 11.                  | Fi Penfail Surat Kuasa Wakil  |                                  |
| 12.                  | Fi Pendaftaran Gadaian  |                                  |
| 13.                  | Fi Pendaftaran Untuk Surat Ikatan Serah Hak Semula "DRR" / Pelepasan Gadaian                              |                                  |
| 14.                  | Fi Pendaftaran Untuk Memasukkan Dan Menarik Semula Kaveat Persendirian                                    |                                  |
| 15.                  | Fi Pendaftaran Untuk Permohonan Kebenaran Pindah Milik  |                                  |
| 16.                  | Salinan Akui Sah/Carian Rasmi Untuk Permohonan Unuk Kebenaran Pindah Milik                                |                                  |
| 17.                  | Fi Pendaftaran Untuk Kebenaran Pindah Milik   |                                  |
| 18.                  | Fi Pendaftaran Untuk Memorandum Pindah Milik  | 100.00                           |
| 19.                  | Fi Pendaftaran Untuk Penukaran Nama   | 300.00                           |
| 20.                  | Fi Pendaftaran Untuk Perintah Perletakan Hak  |                                  |
| 21.                  | Carian Bankrupsi / Carian Syarikat  |                                  |
| 22.                  | Carian Rasmi Tanah  |                                  |
| 23.                  | Setem Dan Fi Pengesahan Untuk Surat Aduan Bersumpah   | 30.00                            |
| 24.                  | Pelbagai  | 50.00                            |
| 25.                  | Caj Percetakan  | 50.00                            |
| 26.                  | Caj Pengakutan  |                                  |
| 27.                  | Pembelian Dokumen Perjanjian Pinjaman   |                                  |
|                      |   | <b>Jumlah RM 9,580.00</b>        |
|                      |   | <b>JUMLAH PENUH RM 12,483.25</b> |

Ringgit Malaysia : **Dua Belas Ribu Empat Ratus Lapan Tiga Dan Sen Dua Puluh Lima Sahaja**  
 Mengikut Perintah Saraan Peguam 2006, faedah 8% setahun boleh dikenakan ke atas disbursmen dan kos setelah bil ini telah melebihi tempoh 1 bulan dari tarikh atas.

**Soalan 6 : Apakah cukai servis dan adakah semua peguam perlu mengutip cukai servis ?**

Jawapan : Cukai servis adalah cukai yang dikenakan oleh kerajaan ke atas mana-mana peguam yang telah melepasi kadar kutipan yuran guaman setiap tahun melebihi RM 150,000. Cukai servis di kutip oleh peguam yang layak bagi pihak kerajaan . Jadi, pihak peguam akan mengenakan cukai servis ke atas semua yuran guaman, menyimpannya dan membayar kepada Jabatan Kastam dan Eksais Diraja setiap dua bulan dari tarikh kutipan tersebut. Hanya sesetengah perniagaan yang mencapai jumlah pendapatan tertentu sahaja yang dikenakan cukai servis.

**Soalan 7 : Apakah cara yang boleh saya gunakan untuk membayar peguam saya ?**

Jawapan : Pelbagai cara bayaran boleh digunakan, di mana anda boleh membayar secara tunai, cek, kad kredit dan sebagainya. Oleh itu, ia terpulung kepada anda cara bayaran yang bagaimana anda perlu lakukan dan ia juga bergantung kepada pihak guaman itu sendiri.

**Soalan 8 : Siapakah yang membayar peguam-peguam di dalam transaksi hartanah ?**

Jawapan : Secara ringkasnya siapa yang melantik peguam tersebut adalah orang yang akan membayarnya. Sekiranya anda telah melantiknya, anda sebagai pengguna sepatutnya mendapat servis yang berbaloi dengan apa yang anda bayar. Namun, kebanyakan pemaju perumahan di Malaysia menawarkan skim di mana mereka yang membayar peguam yang bertindak bagi pihak pembeli. Ini bermakna anda sebagai pembeli tidak perlu membayar walau sesen pun kepada peguam yang menyempurnakan transaksi hartanah tersebut. Ada sesetengah pemaju perumahan hanya akan membayar yuran guaman sahaja tetapi tidak membayar disbursmen. Oleh itu, sekiranya anda membaca iklan atau *brochures* yang dikeluarkan oleh pemaju perumahan, anda perlu meneliti betul-betul maklumat yang diberikan.

\*Contoh

| YURAN GUAMAN UNTUK TRANSAKSI HARTANAH   |   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|
| Harga Belian Hartanah                   | Jadual Yuran Guaman (Peratusan)                     | Anggaran Yuran Guaman             |
| Antara RM0 sehingga RM150,000           | 1% dengan jumlah minimum RM300                      | Di antara RM300 sehingga RM1,500  |
| Antara RM150,001 sehingga RM1,000,000   | 0.7%  | Antara RM1,501 sehingga RM7,450   |
| Antara RM1,000,001 sehingga RM3,000,000 | 0.6%  | Antara RM7,451 sehingga RM19,450  |
| Antara RM3,000,001 sehingga RM5,000,000 | 0.5%  | Antara RM19,451 sehingga RM29,450 |
| Antara RM5,000,001 sehingga RM7,500,000 | 0.4%  | Antara RM29,450 sehingga RM39,450 |
| Di atas dari harga RM7,500,000          | Boleh dirunding tetapi tidak boleh kurang dari 0.4% | RM39,450 ke atas                  |

Berikut adalah beberapa contoh tentang bagaimana yuran guaman dikenakan berdasarkan kepada hartanah masing-masing berharga RM200,000 dan RM2,500,000:-

**ILUSTRASI 1**

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Harga Hartanah     | : RM200,000                        |
| RM150,000 pertama  | : $RM150,000 \times 1\% = RM1,500$ |
| Lebih RM50,000     | : $RM50,000 \times 0.7\% = RM350$  |
| Jumlah keseluruhan | = $RM1,500 + RM350$                |
|                    | = <b>RM1,850</b>                   |

**Soalan 9 : Apakah syarat-syarat untuk melantik peguam?**

Jawapan : Tiada syarat-syarat tertentu yang dikenakan kepada pemohon berkaitan lantikan peguam. Pemohon boleh melantik peguam yang sama atau melantik peguam yang lain bergantung kepada kepuasan individu tersebut terhadap peguam. Cadangan peguam juga boleh didapatkan dari admin kami ditalian 0196692728.

**Soalan 10 : Sekiranya saya membayar peguam panel pemaju perumahan , peguam itu bertindak bagi pihak siapa di dalam transaksi tersebut ?**

Jawapan : Kebiasaannya pemaju perumahan akan mencadangkan kepada pembeli firma guaman yang boleh digunakan. Apabila anda melantik firma guaman, maka firma guaman tersebut akan bertindak bagi pihak anda sepanjang transaksi tersebut tanpa mengira siapa yang menyarankan kepada anda untuk menggunakan mereka. Sekiranya peguam tersebut tidak bertindak dengan sempurna bagi pihak anda, anda boleh menukar peguam anda pada bila-bila masa.

**Soalan 11 : Sekiranya peguam tersebut dibayar oleh pemaju perumahan, adakah hak saya terpelihara dalam transaksi tersebut?**

Jawapan : Peguam tersebut hanya akan bertindak bagi pihak pemaju perumahan itu. Seorang peguam tidak boleh mewakili dua pihak di dalam satu transaksi. Tugas mereka adalah untuk memastikan hak anak guam mereka dilindungi sepenuhnya. Seksyen 84 Akta Profesion Guaman 1976 telah menyatakan dengan jelas bahawa seorang peguam tidak boleh bertindak bagi pihak pembeli sekiranya dia bertindak bagi pihak pemaju perumahan. Oleh itu, apabila anda membeli satu hartanah daripada mana-mana pemaju perumahan dan di dalam tawaran anda terdapat tawaran untuk pemaju perumahan tersebut menanggung keseluruhan kos guaman anda tanpa perlu membayar satu sen pun, memahami dokumen yang anda tandatangani dan lebih baik melantik peguam anda sendiri.

**Soalan 12 : Bolehkan saya melantik peguam saya sendiri jika membeli dari pemaju perumahan?**

Jawapan : Setiap pihak boleh melantik peguam mereka sendiri di dalam satu transaksi hartanah. Sebagai pembeli, anda boleh melantik peguam anda sendiri dan pemaju perumahan pula yang bertindak sebagai penjual, boleh melantik peguam lain untuk mewakili mereka. Perlu diingat, anda tidak akan mendapat perlindungan yang sepatutnya anda terima dari peguam sekiranya anda menggunakan peguam yang disediakan dan dibayar oleh pemaju perumahan yang menjual rumah kepada anda. Oleh yang demikian, anda dinasihatkan untuk melantik seorang peguam sahaja agar anda tidak menanggung kos guaman yang lebih tinggi.

**Soalan 13 : Bagaimanakah saya dapat memastikan bahawa peguam saya melakukan tugasnya?**

Jawapan : Anda perlu bertanya beberapa soalan kepada diri anda sendiri. Adakah anda telah menandatangani sebarang kertas yang menyatakan anda telah bersetuju mengabaikan hak anda melantik seorang peguam lain mewakili anda? Adakah anda faham sekiranya transaksi hartanah tersebut hanya mempunyai seorang peguam, dia hanya disitu untuk menjadi saksi ketika anda menandatangani dokumen - dokumen tersebut di depannya? Adakah peguam tersebut mengambil masa untuk menerangkan kepada anda terma dan syarat dalam dokumen yang anda tandatangan? Dapatkan status terkini fail anda. Tanya peguam anda tentang bila dan bagaimana transaksi anda akan diselesaikan. Sekiranya anda gagal memastikan peguam anda untuk mewakili anda dengan baik setelah melakukan perkara-perkara di atas, anda boleh mengadu masalah anda kepada Majlis Peguam iaitu badan yang mengawal selia peguam Malaysia.



**Soalan 14 : Apakah perlindungan yang saya dapat sekiranya peguam saya melakukan apa-apa kesalahan?**

Jawapan : Perlindungan terbaik adalah penyeliaan yang dilakukan oleh Majlis Peguam Malaysia ke atas semua peguam pada setiap masa. Majlis peguam akan menyelia perlakuan semua peguam dan memastikan sebarang masalah yang dihadapi oleh khalayak ramai ditangani. Majlis Peguam seterusnya boleh memanjangkan aduan kepada Lembaga Disiplin yang akan mengadili kesalahan seseorang peguam. Perlindungan kedua adalah Insurans Pampasan Gantirugi Profesional. Anda juga boleh mengambil tindakan sivil ke atas peguam tersebut. Anda juga boleh melantik seorang peguam lain untuk mengambil tindakan bagi pihak anda. Laporan polis juga boleh dibuat dan jabatan yang mengendalikan kes-kes ini adalah Jabatan Jenayah Komersil.

**Soalan 15 : Apakah Insurans Pampasan Ganti rugi Profesional?**

Jawapan : Sesuatu yang wajib untuk diperolehi oleh setiap peguam sebelum mereka boleh mendapat lesen dan menjadi peguam. Ia dijadikan satu kewajipan ke atas semua peguam bermula dari tahun 1990-an kerana peguam mengendalikan banyak wang milik awam sebagai pemegang pertaruhan dan ada ketika mereka tidak dapat mengeluarkan semula wang tersebut pada masa yang telah ditetapkan. Jumlah minima yang diwajibkan untuk diinsuranskan oleh setiap peguam adalah RM250,000 untuk satu firma guaman yang hanya mempunyai seorang peguam. Jumlah yang diinsuranskan bergantung kepada jumlah peguam dalam satu-satu firma dan jenis kerja yang dilakukan. Insurans Pampasan Ganti rugi Profesional ini adalah kayu ukuran untuk peguam-peguam memenangi keyakinan anak guam mereka. Lebih tinggi jumlah Insurans Pampasan Gantirugi Profesional yang peguam anda miliki, lebih tinggi kemungkinan anak guam tersebut untuk mendapat bayaran apabila mereka menuntut sebarang pampasan daripada peguam mereka. Anda hanya akan dibayar oleh penanggung insurans sekiranya anda dapat membuktikan kesilapan yang dilakukan oleh peguam anda. Selain dari itu, mereka boleh kehilangan lesen perkhidmatan mereka.

**Soalan 16 : Bolehkah saya menukar peguam saya ketika transaksi masih berjalan?**

Jawapan : Sekiranya anda tidak berpuas hati dengan peguam yang telah anda lantik, anda boleh memutuskan untuk menukar peguam pada bila-bila masa. Sekiranya anda telah menandatangani perjanjian jual beli dengan peguam pemaju perumahan, yang telah menyatakan yang mereka tidak bertindak bagi pihak anda dalam transaksi tersebut, anda sebenarnya bukanlah menukar peguam. Anda hanya melantik seorang peguam untuk mewakili pihak anda dan peguam anda akan menyampaikan kepada peguam pemaju perumahan bahawa anda telah melantik mereka untuk mewakili anda. Anda perlu ingat bahawa menukar peguam ketika sesuatu transaksi hartanah sedang berjalan boleh menyebabkan anda menanggung kos yang lebih tinggi. Ia juga akan menimbulkan masalah berkaitan fail pinjaman anda.

**Soalan 17 : Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya firma guaman yang saya lantik mengendalikan transaksi hartanah saya ditutup?**

Jawapan : Kebanyakan peguam yang disediakan oleh pemaju perumahan dan bank selalunya mempunyai rekod yang baik. Untuk menjadi panel peguam pemaju perumahan bukannya mudah. Biasanya firma guaman di dalam panel pemaju perumahan mampu mengendalikan banyak fail pada satu-satu masa. Insurans Pampasan Gantirugi Profesional (Profesional Indemniti) untuk firma guaman sebegini juga biasanya agak tinggi. Kebiasaannya, Majlis Peguam akan mengarahkan firma guaman yang ditutup itu untuk melantik satu firma lain untuk mengendalikan baki fail-failnya yang masih tinggal. Menjadi tanggungjawab firma baru untuk mengendalikan baki fail-fail yang tertinggal.



**Soalan 18 : Apakah Perjanjian Jual Beli (S&P)?**

Jawapan : Merupakan kontrak jual beli antara penjual dan pembeli serta terma dan syarat bagaimana sesuatu transaksi hartanah tersebut berjalan. Perjanjian Jual Beli perlu ada untuk memastikan setiap pihak mengikut terma dan syarat yang telah ditetapkan di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut (S&P). Antara perkara yang perlu diperhatikan dari S&P ialah : (Contoh kes kakitangan kerajaan membeli rumah)

18.1- Terms sama ada 3+1=4 bulan, 5+1=6 bulan atau 6+1=7 bulan. Bermaksud semua bayaran transaksi mesti selesai dalam tempoh 4,6 atau 7 bulan. Peguam yang faham kebiasaannya akan menggunakan term 6+1 jika hartanah tersebut menggunakan pinjaman kerajaan atau ada ND consent.

18.2- Interest 8% jika gagal mematuhi terms di atas. Anda boleh berbincang dengan peguam anda supaya meletakkan interest serendah mungkin. Ini bermaksud pembeli rumah akan dikenakan interest jika transaksi tidak selesai dalam tempoh 4,5 atau 6 bulan.

Contoh kes:

Harga rumah (transaksi) = RM200,000

Berlaku kelewatan, pembeli kena penalti 6% = RM12,000

Berlaku kelewatan, pembeli kena penalti 8% = RM16,000

Rumusan:

- Implikasi jika berlaku kelewatan, anda terpaksa menggunakan kos 8%=RM16,000 atau jika S&P 6%= RM12,000.
- Walau bagaimanapun jika ini berlaku, ada kes dimana pelanggan boleh berbincang untuk menurunkan lagi penalti di atas. Tertakluk kepada budi bicara peguam anda.

### 18.3- Contract Agreement

Maksudnya ialah perjanjian di antara pembeli rumah dengan pemaju jika rumah masih dalam pembinaan. Kebiasaannya anda selaku pembeli, peguam akan meletakkan 9+1 = 10 bulan. Bermaksud kontraktor atau pemaju kena menyiapkan rumah (ada CF) dan serah kunci dalam tempoh 10 bulan dari tarikh S&P. Kegagalan berbuat demikian, pembeli boleh mengenakan 1% atau 2% (tertakluk S&P) kepada pemaju atau kontraktor dan bayaran penalti, kelewatan menyiapkan bangunan setiap bulan sehingga bangunan siap.

Contoh kes: Harga rumah(transaksi) = RM150,000

Kontraktor/pemaju gagal siapkan mengikut tempoh 1% = RM1,500 sebulan sehingga rumah siap.

Rumusan:

- Jika anda selaku pembeli rumah (kakitangan kerajaan) berurusan dengan peguam tetapi peguam anda gagal menjelaskan tentang contract agreement, terms atau interest berkaitan, eloklah anda berfikir dua kali sebelum membuat apa-apa keputusan.
- Peguam akan bertanggungjawab terhadap anak guamnya dari mula urusan permohonan pembiayaan perumahan sehingga selesai bayaran rumah tersebut mengikut tempoh pembiayaan. Ingat peguam anda akan menjaga anda sehingga S&P tamat. Jika S&P 30 tahun, maka 30 tahunlah firma guaman anda akan membantu anda. Diwajibkan kepada peminjam untuk menyimpan segala butiran dan maklumat urusan guaman bagi memudahkan urusan dikemudian hari.
- Pastikan anda memahami semua terma, faedah dan perjanjian supaya anda tidak tersilap langkah.

### **Soalan 19 : Apakah perbezaan antara cukai pintu dengan cukai tanah?**

Jawapan : Cukai tanah adalah yuran tahunan yang perlu anda bayar kepada pejabat tanah, dibayar sekiranya geran telah menjadi hakmilik individu atau ditukar milik atas nama anda. Cukai pintu adalah yuran tahunan yang dibayar kepada majlis daerah. Pengiraan adalah berkadar sewaan rumah sesuatu daerah.

## Soalan 20 : Bagaimanakah untuk saya membatalkan pembelian hartanah?

Jawapan : Terdapat klausa pembatalan secara amnya di dalam format S&P yang telah digariskan di dalam jadual G, H, I, dan J (Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan). Semua jadual mempunyai klausa pembatalan yang menyatakan bagaimana seseorang pembeli boleh membatalkan pembelian satu-satu hartanah dengan menyatakan tidak dapat menyempurnakan bayaran seperti di dalam S&P. [Jadual G,H,I,J.pdf](#)

## Soalan 21 : Apakah kesannya jika saya membatalkan transaksi pembelian hartanah dan jelaskan jenis-jenis penalti?

Jawapan : Kos yang timbul dari pembatalan tersebut perlu ditanggung oleh penjual atau pembeli mengikut terma & syarat di dalam S&P. Berikut adalah jenis-jenis penalti:

### 21.1 Penalti kepada pemaju:

Pemaju hendaklah menyiapkan rumah dan menyerahkan milikan kosong rumah tersebut kepada Pembeli dalam masa 24 bulan daripada tarikh S&P. Tarikh S&P tidak semestinya sama dgn tarikh yang ditandatangani oleh pembeli. Ia mungkin lewat sedikit daripada tarikh tandatangan S&P. Biasanya tarikh S&P adalah tarikh dimana S&P tersebut dimati setem. Sekiranya Pemaju gagal menyiapkan dan menyerahkan milikan kosong rumah tersebut kepada pembeli dalam tempoh 24 bulan dari tarikh S&P tersebut, Pemaju dikehendaki membayar ganti rugi kelewatan kepada pembeli pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun daripada harga beli bermula dari tarikh sepatutnya penyerahan pemilikan kosong dibuat hingga tarikh sebenar pembeli mengambil pemilikan kosong rumah tersebut. Dan bayaran ganti rugi tersebut hendaklah dijelaskan oleh pemaju kepada pembeli pada masa penyerahan milikan kosong rumah tersebut dibuat.

Butir-butir tuntutan:

√ Harga rumah = RM 68,808.00

√ Tarikh S&P ditandatangani (Bayaran 10% deposit) = 03 Mei 2012

√ Tarikh serahan sepatutnya dalam S&P (24 bulan) = 03 Mei 2014

√ Tarikh serahan sebenar Milikan Kosong oleh Pemaju = 11 Mei 2015 (Kiraan lewat bermula dari 03 Mei 2014 hingga 11 Mei 2015 = 372 hari)

Pengiraan Kelewatan Serahan Milikan Kosong:

Kiraan Sehari :

$10\% \times (\text{Harga Rumah}) \times 1/365 \text{ hari}$

$= 10\% \times \text{RM } 68,808.00 \times 1/365 \text{ hari}$

$= \text{Rm } 18.85$

Kiraan Keseluruhan :

$10\% \times (\text{Harga Rumah}) \times (\text{Bilangan Hari Kelewatan}) / 365 \text{ hari}$

$= 10\% \times (\text{RM } 68,808.00) \times (372 \text{ hari}) / 365 \text{ hari}$

$= \text{RM } 7,012.76$

Jumlah Tuntutan = RM7,012.76

## 21.2 Penalti kepada pembeli:

Jika pembeli ingkar untuk menjelaskan bayaran harga jual beli dalam tempoh masa yang ditetapkan, pemaju berhak untuk menamatkan S&P tersebut. Kesan dari penamatan, pemaju boleh melucutkan (*profit*) 10% daripada harga jual beli yang telah dijelaskan oleh pembeli dan bakinya (sekiranya ada) hendaklah dikembalikan kepada pembeli. Selain itu, pemaju boleh membatalkan perjanjian sekiranya pembeli lewat menjelaskan bayaran harga jual beli dan boleh mengenakan faedah lewat bayar sebanyak 10% setahun, (dikira dari hari kehari) kepada pembeli, sekiranya bayaran tuntutan *progress* gagal dijelaskan oleh pembeli kpd pemaju dalam tempoh masa 21 hari bekerja daripada tarikh notis tuntutan pembayaran diterima.

Antara cadangan apabila dikenakan Interest atas sebab LPPSA lewat bayar progressive billing ialah :

- ✓ Buat surat penjelasan & masalah kepada LPPSA beri tarikh penting seperti :
  - Tarikh lulus Tarikh surat setuju terima
  - Tarikh peguam submit 16a/14a
  - Tarikh LPPSA kembalikan 16a/14a
  - Tarikh peguam submit geran ke LPPSA dan lain lain
- ✓ Beri alamat & nombor telefon peguam & pemaju jika ada
- ✓ Bawa salinan surat TSBT jumpa peguam & pemaju mohon pengurangan Interest
- ✓ Jika beli rumah dengan pemaju, boleh rujuk KPKT kerana dimaklumkan ada memo.
- ✓ Jika tarikh lulus kurang 6 bulan pemohon tidak boleh dikenakan Interest. Pemohon boleh buat aduan jika situasi diatas berlaku.
- ✓ Penalti akan dikenakan kepada pembeli sekiranya kenaikan Interest berlaku. Antaranya ialah :-
  - Pemaju berhak untuk menamatkan S&P
  - Pemaju boleh melucutkan profit 10% daripada harga jual beli yang telah dijelaskan oleh pembeli dan bakinya (sekiranya ada) hendaklah dikembalikan kepada pembeli.
  - Pemaju boleh membatalkan perjanjian sekiranya pembeli lewat menjelaskan bayaran harga jual beli.
  - Pemaju boleh mengenakan faedah lewat bayar sebanyak 10% setahun, (dikira dari hari kehari) kepada pembeli Sekiranya, bayaran tuntutan *progress* gagal dijelaskan oleh pembeli kepada pemaju dalam tempoh masa 21 hari bekerja daripada tarikh notis tuntutan pembayaran diterima.

## 21.3 Penalti kepada penjual:

Apabila berlaku pembatalan jual beli rumah oleh *owner* (penjual) sedangkan pembeli sudah *booking*, *downpayment* dan tandatangan dalam S&P, owner perlu memulangkan segala duit *booking* + *downpayment* dan kos-kos yang terlibat semasa proses urusan jual beli rumah tersebut. Selain itu, pembeli mesti membuat surat pembatalan secara rasmi. Pada masa yang sama dapatkan nasihat peguam yg uruskan S&P tersebut kerana kandungan S&P terdapat terma dan syarat yg melibatkan pembatalan bagi kedua-dua pihak penjual dan pembeli.

**Soalan 22 : Apakah remedi yang boleh saya tuntutan sekiranya pemaju perumahan melakukan apa-apa kesalahan?**

Jawapan : Di dalam S&P telah menentukan jumlah gantirugi khas yang telah ditentukan oleh pemaju perumahan membayar kepada pembeli pada kadar faedah 10 % setahun dari harga jualan dan mempunyai masa 24 bulan dari tarikh milikan kosong tersebut untuk mencari dan membuat aduan terhadap sebarang kecacatan yang terdapat di hartanah tersebut. Ia juga untuk membuat aduan kepada pemaju untuk membaiki pulih sebarang kecacatan hartanah.

**Soalan 23 : Berapa lamakah masa untuk sesuatu transaksi hartanah selesai?**

Jawapan : Bergantung pada jenis hartanah dan sekatan-sekatan yang ada.



**HARTANAH**

- Hartanah di Malaysia dikategorikan kepada tiga iaitu pertanian, bangunan dan industri.
- Jenis pegangan tanah pula dibahagikan kepada tanah pegangan bebas (freehold land), tanah pajakan (leasehold land) selama 99 tahun dan Rizab Melayu (Malay reservation land). Untuk negeri Melaka, ada Tanah Adat Melaka (Malacca Customary Lands).
- Tanah pegangan bebas sedikit kebelakang dari pusat bandar, tetapi nilai tanahnya lebih kurang sama dari tanah di pusat bandar.
- Leasehold/ pegangan jenis pajakan merupakan jenis pegangan ke atas hartanah untuk suatu tempoh yang telah ditetapkan.
- Tanah Adat yang lebih dikenali sebagai Tanah Adat Melaka merujuk subseksyen 94(1) Akta 518 bermaksud tanah yang sebelum 1.1.1996 adalah tanah adat yang dalam pengertian Ordinan tersebut dan termasuk tanah yang telah diendorskan sebagai tanah adat di bawah subseksyen 109A(2) dan tanah yang diberi milik semula atau dilupuskan di bawah subseksyen 109B(3) Akta 518.

Sekatan hartanah yang ada terbahagi kepada dua iaitu Kod A dan Kod B. Kod A untuk Bumiputra, manakala Kod B untuk Bukan Bumiputra..

[www.mohdelam.com](http://www.mohdelam.com)

**soalan 24: Apakah maksud RPGT (Real Property Gain Tax) serta contoh pengiraannya?**

Jawapan : Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) atau *Real Property Gain Tax (RPGT)* merupakan cukai yang dikenakan oleh Lembaga Hasil Dalam Negara (LHDN) ke atas keuntungan daripada pelupusan semua jenis hartanah seperti rumah kediaman, bangunan komersial, tanah dan saham dalam syarikat hartanah. Berkuat kuasa mulai 01.01.2010 kadar cukai yang dikenakan bergantung kepada tempoh pegangan aset dari tarikh pemerolehan iaitu seperti berikut:

| TEMPOH PELUPUSAN                  | SYARIKAT (%) | INDIVIDU /PEMASTAUTIN TETAP (%) |
|-----------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Dalam tempoh 2 tahun              | 30           | 30                              |
| Dalam tahun ketiga                | 20           | 20                              |
| Dalam tahun keempat               | 15           | 15                              |
| Dalam tahun kelima                | 5            | 5                               |
| Dalam tahun keenam dan seterusnya | 5            | 0                               |

Individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap adalah tertakluk kepada kadar berikut:

| TEMPOH PELUPUSAN                  | KADAR CUKAI (%) |
|-----------------------------------|-----------------|
| Dalam tempoh 5 tahun              | 30              |
| Dalam tahun keenam dan seterusnya | 5               |

Contoh pengiraan cukai keuntungan harta tanah

|  |                      |          |
|--|----------------------|----------|
| Harga beli ikut SNP (dibeli pada 2012)                 | RM 280,000.00        | A        |
| Harga jual ikut SNP (dijual pada 2014)                 | RM 430,000.00        | B        |
| Keuntungan Kasar                                       | <b>RM 150,000.00</b> | C= B-A   |
| <b>Kos</b>   |                      |          |
| Kos Pengubahsuaian (dengan resit)                      | RM 20,000.00         | D        |
| Bayaran Agen (3%)                                      | RM 12,900.00         | E= A×3%  |
| Bayaran Guaman   | RM 5,000.00          | F        |
|  | <b>RM 37,900.00</b>  | G= D+E+F |
| Keuntungan Bersih                                      | <b>RM 112,100.00</b> | H= C-G   |
| Pengecualian (10% @ RM 10,000; mana-mana lebih tinggi) | <b>RM 11,210.00</b>  | I= H×10% |
| Jumlah dikenakan cukai                                 | <b>RM 100,890.00</b> | K= H-I   |
| Tempoh 2 tahun (RPGT) 30%                              | <b>RM 30,267.00</b>  | L= K×30% |

**Soalan 25 : Siapakah pihak-pihak yang terlibat dalam sesuatu transaksi hartanah?**

Jawapan : Penjual, pembeli dan agensi berkaitan.