



PENGGUNA

Reformasikan Undang-undang Perumahan dan Penggulangan demi Keadilan kepada Pembeli

Oleh Nuarrual Hilal Md. Dahlan

Diterbitkan pada 30 September 2024, 16:09

Kongsi



[Langgan Sekarang](#)

Pada bulan Ogos yang lalu, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, YB Nga Kor Ming menyatakan bahawa kerajaan akan meminda beberapa peruntukan dalam Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dengan menambah kadar hukuman kepada pemaju ingkar yang menyebabkan berlaku projek perumahan terbengkalai. Tujuan hukuman tambahan ini adalah untuk memberikan pengajaran agar pemaju tidak sesemudah menyebabkan projek perumahan menjadi terbengkalai dan merugikan para pembeli.

Penulis berpandangan ini suatu cadangan yang baik.

IKLAN

Adalah menjadi suatu amalan bahawa selepas sebuah syarikat digulung oleh mahkamah, hal ehwal syarikat itu diberikan kepada pelikwidasi bagi menguruskan syarikat itu. Tanggungjawab pelikwidasi adalah untuk mengumpulkan semua aset, harta dan dana syarikat yang digulung dan mengagihkannya secara adil kepada para pemiutang dan pihak lain yang berhak, menurut prinsip prioriti berdasarkan seksyen 292(1) Akta Syarikat 1965 (Akta 125) (dimansuhkan) (kini seksyen 527(1) Akta Syarikat 2016 (Akta 777)).

Malangnya, senarai pihak-pihak yang berhak dibayar keutamaan hutang mereka tidak termasuk para pembeli. Secara umum, tiada peruntukan

boleh dianggap sebagai undang-undang yang telah lapuk yang rata-rata bersifat menidak hak pembeli-pengguna dan bersifat menyebelahi pemiutang (creditors centric).

Senarai hutang untuk penyelesaian oleh pelikwidasi, menggunakan dana terkumpul dalam proses likwidasi adalah seperti yang berikut: [Seksyen 292(1) Akta Syarikat 1965 (Akta 125) (dimansuhkan) (kini seksyen 527(1) Akta Syarikat 2016 (Akta 777)]:

1. Kos dan perbelanjaan yang terlibat dalam penggulangan.
2. Semua gaji atau gaji di bawah mana-mana kontrak pekerjaan atau perjanjian pemberian.
3. Semua amaun yang perlu dibayar berkenaan dengan dana pampasan pekerja.
4. Semua imbuhan yang perlu dibayar kepada mana-mana pekerja berkenaan dengan cuti bercuti, dan sebagainya.
5. Semua amaun yang perlu dibayar berkenaan dengan caruman yang berkaitan dengan persaraan pekerja, kumpulan wang simpanan atau faedah persaraan, yang merupakan skim yang diluluskan di bawah undang-undang persekutuan yang berkaitan dengan cukai pendapatan.
6. Amaun semua cukai kerajaan persekutuan yang ditaksir.

Selepas kesemua senarai hutang di atas telah dilangsaikan, barulah hutang tidak bercagar lain pula akan diselesaikan. Dengan perkataan lain, sekiranya ada lagi baki dana (wang dan aset terkumpul), dana tersebut akan digunakan untuk melangsaikan hutang lain yang tidak dinyatakan dalam senarai di atas, dibayar secara sama rata [Seksyen 292(1) Akta Syarikat 1965 (Akta 125) (dimansuhkan) (kini seksyen 527(1) Akta Syarikat 2016 (Akta 777))].

IKLAN

Dalam kes projek perumahan terbengkalai, pembeli yang terkilan tidak termasuk dalam senarai pihak berkeutamaan untuk diberikan pembayaran semasa penggulangan syarikat pemaju. Mereka mungkin menerima bayaran hanya jika terdapat lebihan dana yang berbaki selepas semua hutang lain diselesaikan. Pembeli yang terkilan mesti memfailkan bukti hutang sebagai pemiutang tidak bercagar kepada pelikwidasi untuk membuktikan hak mereka terhadap dana dan aset syarikat pemaju yang digulung [Seksyen 500 dan 524 Akta Syarikat 2016 (Akta 777)]. Jika tiada lebihan dana, para pembeli tidak akan menerima sebarang bayaran, tidak kira sama ada mereka telah membayar harga pembelian rumah sepenuhnya atau sebahagian.

Sebagai contoh, projek perumahan terbengkalai yang melibatkan pembeli yang terkilan ini termasuklah Taman Desa Surada di Kajang, Selangor; Kondominium Esplanade di Klebang, Melaka; Taman Lingkaran Nur, Kajang, Selangor; dan Taman Perdana Muar di Mukim Serong, Muar, Johor.

Perkara di atas adalah situasi undang-undang semasa di Malaysia.

Namun begitu, berdasarkan kes penting baru-baru ini di New Zealand, keputusan Mahkamah Tinggi yang dipengerusikan oleh Hakim Venning J dalam kes *Maginness v Tiny Town Projects Ltd. (dalam likwidasi)* [2023] 2 NZLR 826) telah memberikan impak yang besar terhadap prinsip keadilan dalam pentadbiran likwidasi. Kes ini merupakan analisis mahkamah mengenai konflik kepentingan dalam projek pemajuan perumahan terbengkalai di Taranaki, Pulau Utara, New Zealand, membawa keputusan yang memihak kepada para pembeli yang terkilan. Hakim tersebut memutuskan bahawa para pembeli mempunyai hak lien ekuiti terhadap unit rumah yang terbengkalai kerana mereka telah membayar sepenuh atau

likwidasi dan perumahan termasuklah di Malaysia.

IKLAN

Dalam kes New Zealand ini, mahkamah telah memutuskan bahawa para pembeli yang telah membayar harga beli secara penuh atau sebahagian, berhak mendapat lien ekuiti ke atas rumah yang telah mereka beli daripada syarikat pemaju. Menurut seksyen 23(b) Akta Sekuriti Harta Peribadi 1999 ('PPSA'), pemaju perumahan sebagai penjual tidak boleh menuntut milikan penuh ke atas lien tersebut (unit rumah).

Sebagai akibatnya, bagi unit rumah yang telah siap sepenuhnya atau separuh siap, unit tersebut hanya boleh dijual dalam proses likwidasi bagi menyelesaikan hutang syarikat pemaju, tertakluk pada lien ekuiti para pembeli.

Dalam kes New Zealand ini, walaupun selepas penggulungan syarikat pemaju, hak milik unit rumah yang telah dibeli masih belum dipindahkan kepada nama para pembeli. Justeru, unit-unit rumah tersebut masih lagi merupakan hak milik syarikat pemaju kerana Sijil Pematuhan Kod (CCC), seperti yang dikehendaki di bawah seksyen 53 PPSA, belum diperolehi. Namun begitu, mahkamah telah memutuskan bahawa pemilikan syarikat pemaju ke atas unit-unit rumah tersebut tertakluk kepada lien ekuiti para pembeli. Hal ini membawa maksud, jika unit rumah yang siap atau separuh siap telah dijual kepada pihak ketiga, hasil jualan yang diterima itu hendaklah tertakluk kepada lien ekuiti para pembeli dan mesti dibayar kepada para pembeli, bersama-sama dengan apa-apa ganti rugi lain atas

2 NZLR 762 (Mahkamah Tinggi di Auckland), *Gross v Lumen Business Solutions Limited* [2023] NZHC 1107 (Mahkamah Tinggi di Auckland) dan *Hewett v Court* [1983] 149 CLR 639 (Mahkamah Tinggi Australia).

Penulis mencadangkan bahawa telah tiba masanya undang-undang perumahan dan likwidasi Malaysia yang bersifat lapuk dan tidak memihak kepada pembeli-pengguna ini disemak dan diperbaik untuk menangani isu-isu dinamik terkini seperti yang telah dibincangkan di atas.

Perkara ini boleh dicapai dengan memasukkan peruntukan ekuiti dan prinsip keadilan seperti kes-kes luar negeri yang diputuskan di atas, bagi menyediakan perlindungan yang lebih baik, menghormati hak asasi manusia, iaitu hak untuk mendapatkan rumah (Right to Housing) kepada para pembeli yang terkilan apabila syarikat pemaju perumahan telah digulung.

Penulis ialah Pensyarah Pusat Pengajian Undang-undang, Universiti Utara Malaysia

pilihan

pilihan utama

Hak cipta terpelihara © JendelaDBP. Sebarang salinan tanpa kebenaran daripada Pengarah Penerbitan Dewan Bahasa dan Pustaka (DBP) akan dikenakan tindakan undang-undang.

Buletin JendelaDBP

Inginkan berita dan artikel popular harian terus ke e-mel anda?

Yang Berkaitan

SOSIOEKONOMI

SOSIOEKONOMI