Jual beli tanah, semak dahulu sebelum menyesal



Peguam Hartanah, Tetuan Nazri Azmi Islinda

Oleh Datuk Nazri Mustafa

Isu pembelian tanah yang tidak menepati apa yang dijanjikan bukanlah perkara baharu. Dari semasa ke semasa kita mendengar pembeli mendakwa tertipu selepas mendapati tanah yang dibeli tidak sama seperti yang mereka fahami ketika membuat bayaran.

Baru-baru ini turut tular satu isu membabitkan seorang pempengaruh dari Pantai Timur yang dikatakan menghadapi masalah berkaitan pembelian tanah.

Tanpa mengulas secara khusus fakta kes terbabit kerana kita tidak mengetahui keseluruhan dokumen dan keadaan sebenar transaksi, isu seperti ini wajar dijadikan pengajaran kepada masyarakat.

Dalam urusan hartanah, khususnya pembelian tanah, perkara paling penting ialah jangan membeli berdasarkan apa yang dilihat dan didengar semata-mata.

Apa yang ditunjukkan oleh penjual atau ejen belum tentu sama dengan apa yang tercatat dalam dokumen hak milik.

Apabila sesuatu transaksi bermasalah, masyarakat cepat menggunakan perkataan 'scam' atau penipuan. Dari sudut undang-undang, kita perlu berhati-hati.

Ada perbezaan antara penipuan yang dilakukan dengan sengaja dengan pertikaian yang berlaku akibat salah faham, kecuaian, maklumat yang tidak lengkap atau kegagalan pihak-pihak membuat semakan sewajarnya.

Unsur penipuan biasanya melibatkan representasi atau kenyataan palsu yang dibuat dengan pengetahuan bahawa kenyataan itu tidak benar, dengan tujuan mendorong pihak lain membuat keputusan berdasarkan kenyataan berkenaan.

Sebagai contoh, seseorang mungkin menunjukkan satu kawasan tanah kepada pembeli sedangkan tanah yang sebenarnya hendak dijual berada di lokasi lain atau tidak wujud.

Ada juga keadaan penjual mengaku mempunyai hak menjual tanah sedangkan namanya langsung tidak tercatat sebagai pemilik berdaftar. Sebab itu setiap kes perlu dilihat berdasarkan fakta dan dokumennya.

Antara kesilapan pembeli ialah pergi melihat tanah, berkenan dengan lokasi dan terus membuat bayaran.

Pembeli perlu bertanya, tanah yang saya lihat ini betulkah tanah yang terdapat dalam geran? Nombor lot, mukim, daerah, keluasan dan kategori kegunaan tanah perlu disemak.

Jika perlu, dapatkan bantuan juruukur untuk memastikan kedudukan dan sempadan tanah. Pokok, pagar, jalan, parit atau tiang yang terdapat di atas tanah bukan semestinya menunjukkan sempadan sebenar tanah itu.

> *"Dapatkan bantuan juruukur untuk memastikan kedudukan dan sempadan tanah. Pokok, pagar, jalan, parit atau tiang yang terdapat di atas tanah bukan semestinya menunjukkan sempadan sebenar tanah itu"*

Begitu juga dengan keluasan. Jangan sekadar percaya apabila diberitahu tanah itu mempunyai keluasan tertentu. Semak keluasan yang dinyatakan dalam hak milik dan bandingkan dengan tanah yang ditunjukkan.

Pembeli juga perlu lebih berhati-hati apabila ditawarkan pembelian sebahagian kecil daripada satu bidang tanah yang lebih besar.

Contohnya, satu geran mempunyai keluasan dua ekar tetapi penjual menawarkan kepada pembeli sebidang tanah berkeluasan 5,000 kaki persegi sahaja.

Persoalannya, bahagian 5,000 kaki persegi itu berada di mana? Adakah ia telah diukur?

Adakah pecah bahagi atau pecah sempadan boleh dilakukan? Adakah pihak berkuasa akan meluluskannya? Siapakah pemilik berdaftar tanah tersebut?

Jika terdapat beberapa pemilik, adakah kesemua mereka bersetuju dengan penjualan itu?

Pembeli jangan membuat andaian bahawa selepas membayar harga pembelian, secara automatik mereka akan memperoleh geran individu bagi bahagian tanah berkenaan.

Kelulusan pihak berkuasa

Proses pecah bahagi, pecah sempadan atau urusan lain berkaitan tanah tertakluk kepada undang-undang dan kelulusan pihak berkuasa.

Sebelum membayar deposit yang besar, pembeli sepatutnya mendapatkan salinan hak milik dan membuat carian rasmi di Pejabat Tanah.

Carian boleh menunjukkan siapa pemilik berdaftar, sama ada terdapat gadaian kepada bank, kaveat, sekatan kepentingan dan maklumat penting lain berkaitan tanah terbabit.

Jika nama orang yang menerima wang tidak sama dengan nama pemilik berdaftar, pembeli perlu bertanya mengapa. Jika dikatakan orang berkenaan bertindak sebagai wakil, apakah kuasa yang diberikan kepadanya?

Jika pemilik telah meninggal dunia, adakah urusan pusaka telah diselesaikan? Ini semua bukan perkara remeh.

Satu lagi perkara yang sering mempengaruhi keputusan pembeli ialah harga.

Apabila tanah ditawarkan pada harga yang kelihatan jauh lebih murah daripada pasaran, pembeli mudah teruja dan bimbang peluang itu akan diambil orang lain. Di sinilah pembeli perlu lebih berhati-hati.

Buat perbandingan berdasarkan harga per kaki persegi, bukan sekadar melihat jumlah harga keseluruhan. Tanah RM100,000 tidak semestinya murah jika keluasannya kecil, tidak mempunyai akses yang sesuai atau mempunyai sekatan tertentu.

Sebaliknya tanah RM500,000 mungkin lebih munasabah jika keluasannya besar, lokasi baik dan mempunyai potensi pembangunan. Jangan membeli kerana takut 'orang lain ambil dahulu'.

Ramai pembeli hanya mencari peguam selepas deposit dibayar dan dokumen awal ditandatangani. Pada ketika itu kadangkala masalah sudah berlaku.

Peguam sepatutnya dirujuk sebelum pembeli membuat komitmen besar. Peguam boleh membuat semakan hak milik, meneliti syarat jual beli, memastikan pihak yang menjual mempunyai kapasiti untuk menjual dan menyediakan perjanjian yang melindungi kepentingan pembeli.

Kos mendapatkan nasihat undang-undang pada peringkat awal biasanya jauh lebih kecil berbanding kerugian yang mungkin dialami apabila transaksi bermasalah.

Sekiranya pembeli mendapati tanah yang dibeli tidak seperti yang dijanjikan, langkah pertama ialah mengumpulkan semua bukti.

Simpan resit pembayaran, perjanjian, WhatsApp, mesej, iklan, pelan, gambar dan apa-apa komunikasi dengan penjual atau pihak yang terlibat. Kemudian dapatkan nasihat undang-undang.

Bergantung kepada fakta kes, pembeli mungkin mempunyai hak untuk menuntut pemulangan wang, ganti rugi, pembatalan perjanjian atau remedi lain melalui tindakan sivil. Jika terdapat bukti bahawa penipuan telah dilakukan dengan sengaja, laporan kepada pihak berkuasa juga boleh dipertimbangkan.

Namun setiap tindakan bergantung kepada fakta dan bukti. Dalam pengalaman saya mengendalikan transaksi hartanah, masalah sering berlaku bukan kerana undang-undang terlalu rumit tetapi kerana semakan asas tidak dilakukan pada peringkat awal.

Kepercayaan adalah baik dalam hubungan sesama manusia. Tetapi apabila melibatkan transaksi bernilai puluhan atau ratusan ribu ringgit, kepercayaan perlu disokong dengan dokumen dan semakan.

Dalam urusan hartanah, beberapa ratus ringgit yang dibelanjakan untuk membuat semakan pada peringkat awal mungkin dapat menyelamatkan ratusan ribu ringgit kemudian.Semak dahulu sebelum membeli. Jangan tunggu sehingga selepas membayar baru hendak bertanya.

