

Pembelian hartanah (rumah atau tanah) di lelongan awam adalah salah satu cara untuk memiliki rumah atau tanah sendiri, selain daripada membeli rumah daripada pemaju ataupun mana-mana pemilik rumah.

Seseorang bakal pembeli rumah di lelongan awam dipanggil “pembida.” Sebelum seseorang membida untuk membeli hartanah di lelongan awam, dia hendaklah mengambil kira beberapa faktor terlebih dahulu

Ini disebabkan oleh ramai pembida yang berjaya dalam lelongan awam ini gagal menyempurnakan pembelian hartanah tersebut dan mengalami kerugian besar. Misalnya, seseorang pembida yang gagal menyempurnakan jual beli hartanah dalam tempoh 120 hari dari tarikh lelong, akibat daripada kegagalan mendapatkan pembiayaan, akan mendapati bahawa wang deposit sebanyak 10 peratus daripada harga rezabnya dimiliki oleh pihak bank. Adakala, tunggakan bayaran-bayaran lain yang tidak dilunaskan oleh pemilik asal hartanah tersebut sebelum lelongan dibuat, terpaksa ditanggung oleh pembida kerana syarat-syarat perintah perisytiharan lelongan yang berat sebelah.

Maka seseorang pembida hendaklah mengambil kira faktor-faktor berikut sebelum meneruskan pembelian hartanah di lelongan awam.

Sebelum tarikh lelongan

1. Terlebih dahulu seseorang bakal pembeli ataupun pembida perlu memiliki salinan Pengisytiharan Jualan Lelongan Awam. Pengisytiharan perintah ini dikeluarkan sebelum hari lelongan oleh juru lelong berlesen, bank ataupun pemilik hartanah terlibat. Adakalanya ia disiarkan dalam surat khabar. Pembida, selain daripada mengenal pasti butir-butir hartanah yang terlibat, juga perlu membaca dan memahami maksud segala terma dan syarat yang terdapat di dalam pengisytiharan tersebut.
2. Pembida perlu mengenal pasti tempat, hari dan masa jualan lelongan.
3. Pembida hendaklah memastikan harga rezab hartanah yang akan dilelong. Harga rezab akan memberi satu petunjuk kepada pembida tentang kemampuan untuk membeli hartanah tersebut.
4. Sesuatu hartanah yang statusnya rezab bumiputra tidak boleh dibeli oleh bukan bumiputra.
5. Isu kebenaran pindah milik juga perlu diberi perhatian. Ada hartanah-hartanah yang memerlukan kelulusan kebenaran pindah milik daripada Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (Exco). Jadi pastikan terlebih dahulu pihak yang bertanggungjawab untuk mendapatkan kelulusan tersebut.
6. Pembida mesti mengenal pasti nombor hak milik dan lot; mukim, daerah dan negeri; jenis pegangan terhad, pajakan ataupun pegangan bebas; keluasan; cukai tanah dan cukai taksiran semasa; kategori kegunaan tanah; syarat kepentingan nyata dan tidak nyata; pemilik

berdaftar dan beban kewangan seperti gadaian. Pembida juga perlu memastikan ketiadaan kaveat, sewaan, sebarang tanggungan ke atas hak milik dan sebarang kesilapan yang boleh membatalkan jualan atau proses pindah milik yang memaksa tanggungan ganti rugi kepada pembida.

7. Pembida perlu mendapatkan satu pengesahan daripada pemaju atau pemilik tanah. Dalam hal ini satu carian rasmi ke atas hartanah di pejabat tanah adalah sangat penting.

8. Seseorang pembida hendaklah memeriksa sendiri hartanah berkenaan. Ini hanya boleh dilakukan apabila pembida melihat keadaan sebenar hartanah tersebut.

9. Pembida hendaklah membaca semua terma dan syarat di dalam perisytiharan lelongan tersebut. Keadaan perintah tersebut akan menentukan tanggungjawab setiap pihak dalam urusan lelong ini. Antaranya ialah siapakah yang perlu bertanggung jawab untuk membayar segala bayaran tunggakan kepada pemaju / pemilik asal, seperti kegunaan air, elektrik, cukai tanah dan pintu, kos-kos penyelenggaraan dan sebagainya, sekiranya ada, sebelum hari jualan lelongan.

10. Jika sesuatu lelongan dibuat oleh bank, maka pembeli boleh menghubungi pihak bank ataupun pemaju untuk mendapatkan penjelasan tentang tunggakan hartanah tersebut.

11. Pada umumnya, terma dan syarat di dalam sesuatu perisytiharan jualan lelongan adalah berbeza bagi setiap bank. Umpamanya, pelbagai jenis pembayaran seperti cukai taksiran, cukai tanah, bayaran servis, yang masih tertunggak sehingga hari lelongan, adakalanya dibayar oleh bank sendiri daripada harga jualan lelongan, dengan syarat pembeli atau peguamnya menghantar semua tuntutan kepada bank dalam tempoh masa telah dipersetujui, biasanya dalam tempoh selama 120 hari.

12. Pembida hendaklah memastikan bahawa, selepas berjaya membeli hartanah tersebut, dia dapat menduduki ataupun memilik hartanah itu tanpa sebarang halangan seperti sewaan, pajakan dan sebagainya.

Hari lelongan

1. Pembida dikehendaki menandatangani bank deraf sebanyak 10 peratus daripada harga rezab hartanah tersebut kepada juru lelong berlesen yang mengendalikan proses lelongan berkenaan, sebelum jualan lelongan dimulakan untuk layak menjadi seorang pembida.

2. Semasa proses lelongan dijalankan pada hari, masa dan tempat yang ditetapkan, pembida hendaklah memberi tumpuan kepada pengumuman juru lelong. Pada masa itu mungkin terdapat perkara-perkara baru akan diumumkan dan memberi peluang terakhir kepada pembida untuk membuat satu keputusan muktamad untuk membeli hartanah tersebut dan menarik diri sekiranya perlu.

3. Dalam proses ini, seseorang pembida yang menawarkan harga yang tertinggi akan dipilih sebagai pembeli yang berjaya.

4. Selepas selesai pemilihan, pembida dikehendaki menandatangani satu perjanjian dengan pemilik hartanah, seperti dengan bank.

Selepas lelongan

Sejurus selepas selesai proses lelongan, pihak pembida dan bank hendaklah menandatangani satu kontrak jual beli hartanah.

Pembeli baru ini perlu berusaha mendapatkan pembiayaan kewangan, jika perlu, dalam satu tempoh masa yang telah dipersetujui, biasanya dalam masa 120 hari, untuk menyempurnakan jual beli hartanah tersebut.

Vasudavan Perumal
Pusat Khidmat Aduan Pengguna Nasional
29 Mac 2010