

KAJIAN TERHADAP HUBUNGAN KONTRAKTUAL ANTARA PEMAJU
PERUMAHAN DAN PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI SETARA

CHONG WAN SIANG

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

APRIL, 2001

ABSTRAK

Perjanjian jual beli adalah satu dokumen kontrak yang menjadi bukti kepada urusan jual beli dalam industri perumahan. Sebagai dokumen kontrak, perjanjian jual beli ini telah menggariskan antara lain hak-hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang berkontrak iaitu pemaju perumahan dan pembeli rumah. Objektif utama penyelidikan ini adalah untuk mengkaji hak dan tanggungjawab pemaju dan pembeli dalam perjanjian jual beli yang berasaskan Jadual G. Selain itu, penyelidikan ini juga bertujuan untuk menentukan pengamalan hak dan tanggungjawab pemaju dan pembeli serta mengenalpasti kelemahan-kelemahan yang ada pada perjanjian jual beli tersebut. Dalam menjalankan kajian ini, penulis telah memfokuskan kepada tiga perkara yang utama iaitu pemilikan kosong, perakuan layak menduduki dan tempoh liabiliti kecacatan. Penelitian terhadap ketiga-tiga aspek ini telah menghasilkan pelbagai persoalan berkaitan seperti isu penyambungan bekalan air dan elektrik, permohonan lanjutan masa untuk kelewatan, pembayaran gantirugi tertentu, perakuan layak menduduki sementara, pematuhan syarat-syarat tambahan, permohonan perakuan layak menduduki dianggap siap dalam masa dua minggu, penangguhan pemaju dalam membaik pulih kecacatan dan kesukaran pembeli untuk mendapatkan bayaran pampasan daripada pemaju. Seterusnya, kajian temuramah yang dijalankan ke atas pembeli dan pemaju di empat buah taman menunjukkan bahawa tahap pengamalan hak dan tanggungjawab pembeli dari segi kesedaran, kefahaman dan pelaksanaan adalah masing-masing 85%, 84% dan 82%. Bagi pihak pemaju perumahan pula tahap pengamalan hak dan tanggungjawab adalah sekitar 96%. Kelemahan peruntukan dalam perjanjian jual beli termasuklah peruntukan mengenai fasal pinjaman, jadual pembayaran, bahan dan pertukangan yang menepati jadual, penyambungan bekalan air dan elektrik, pembayaran gantirugi tertentu, kelewatan pengeluaran perakuan layak menduduki dan penangguhan pemaju dalam membaik pulih kecacatan.

ABSTRACT

Sales and purchase agreement is a contract document for a property transaction in the housing industry. As it is, the agreement outlines the rights and obligations for each contracting party, i.e the housing developers and the housebuyers. The research main objective is to study the rights and obligations of both parties under the contract based on the Schedule G. Apart from that, this research would also determine the practice of the developers' and the buyers' rights and obligations. In addition, this research also look into the weaknesses of the sales and purchase agreement. The focus of this research is on three major aspects of the agreement, i.e. the vacant possession, the certificate of fitness for occupation and the defect liability period. The study on these areas have raised a few question on some associated matters such as the connection of water and electrical supply issue, application for extension of time, payment of liquidated damages, temporary certificate of fitness, obligation of extra rules and regulations, application for the certificate of fitness which is deemed to be ready in two weeks time , developers' delay in making good defects and the hardship suffered by the buyers to get compensation from the developers. The structured interview analysis on buyers and developers in four housing estates shows that the level of practice of buyers in terms of awareness, understanding and discharging their rights and obligations are respectively at 85%, 84% and 82%. Meanwhile, for the developers, their level of practice is at around 96%. The research has also highlighted some weaknesses found in the agreement which are on loan, schedule of payment, material and workmanship to conform to description, the connection of water and electrical supply, payment of liquidated damages, delay in obtaining certificate of fitness and developers' delay in making good defects.