

Hakmilik Strata Saya Telah Keluar – Apa Langkah Seterusnya?

Kami akan menjawab beberapa soalan yang anda
selalunya ingin bertanya kepada peguam dalam artikel ini



Apakah yang dimaksudkan dengan penyempurnaan pindahmilik dan gadaian?

Anda baru sahaja menerima surat daripada pemaju yang memaklumkan kepada anda bahawa hakmilik strata kondominium atau pangsapuri anda telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah. Anda diminta untuk menghubungi pihak peguam untuk menyempurnakan pindahmilik dan gadaian. Dalam artikel ini, kami cuba untuk menjelaskan kemusykilan anda yang mungkin timbul sepanjang proses ini.

Soalan anda: Saya telah menandatangani perjanjian jual beli sebelum ini. Adakah ini bermaksud tiada hakmilik strata dikeluarkan pada masa itu?

Sekiranya anda baru sahaja menerima surat daripada pemaju berkenaan penyempurnaan pindahmilik dan gadaian, ini bermaksud hakmilik strata belum dikeluarkan semasa anda menandatangani perjanjian jual beli dahulu. Surat ini juga bermaksud bahawa hakmilik induk pemaju telah dipecah bahagi kepada hakmilik-hakmilik strata individu untuk anda dan pembeli-pembeli lain.

Soalan anda: Bolehkah saya mengabaikan surat pemaju tersebut?

Jawapan ringkasnya ialah tidak. Sekiranya anda mempunyai pinjaman, pihak bank mungkin dimaklumkan tentang pengeluaran hakmilik strata dan boleh menggunakan surat kuasa wakil yang sedia ada untuk menyempurnakan pindahmilik dan gadaian tersebut sekiranya anda gagal untuk berbuat demikian. Kelewatan mungkin mengakibatkan pelbagai caj seperti caj penyimpanan dikenakan oleh pemaju sebelum hakmilik strata diberikan kepada peguam anda. Tambahan pula, sekiranya pemaju digulungkan atau sekiranya anda berniat untuk menjual hartanah anda, kelewatan ini akan menyebabkan komplikasi kepada anda. Perkara lain yang di luar jangkaan seperti kematian atau pertukaran dalam keadaan anda juga mungkin mengakibatkan kos tambahan kelak.

Soalan anda: Apakah yang terlibat dalam penyempurnaan pindahmilik dan gadaian?

Hakmilik strata yang baru dikeluarkan secara lazimnya didaftarkan atas nama pemaju walaupun hartanah tersebut telah dijual kepada anda. Proses penyempurnaan pindahmilik adalah proses pertukaran nama secara sah daripada pemaju kepada anda dan bertujuan untuk memastikan nama anda tertera sebagai pemilik dalam rekod hakmilik strata. Bersamaan dengan penyempurnaan pindahmilik, pihak bank anda juga akan mendaftarkan gadaianya untuk menjamin pinjaman yang telah diberikan kepada anda. Proses pendaftaran gadaian bank ke atas hakmilik strata tersebut dikenali sebagai penyempurnaan gadaian.

Hal-hal berkaitan kewangan

Memandangkan proses penyempurnaan hakmilik dan gadaian tidak dapat dielakkan, anda sudah pastinya akan mempunyai pelbagai soalan berkenaan isu kos yang terlibat. Oleh itu, kami akan menjawab soalan-soalan susulan anda yang seterusnya.

Soalan anda: Apakah kos yang perlu saya bayar untuk penyempurnaan pindahmilik dan gadaian?

Memandangkan proses penyempurnaan pindahmilik dan gadaian melibatkan hal undang-undang, anda perlu melantik seorang peguam untuk membantu anda. Kos-kos yang terlibat termasuk fi guaman, duti setem, fi pendaftaran, caj pentadbiran bank, dan perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada pelbagai pihak seperti Pejabat Tanah dan Pejabat Setem.

Soalan anda: Berapakah duti setem yang akan dikenakan?

Pada kebiasaannya, duti setem akan dikenakan ke atas memorandum pindahmilik (MOT), dan kadarnya bergantung kepada harga belian dan tarikh perjanjian jual beli antara anda dengan pemaju.

Mulai 1 Januari 2019, duti setem yang dikenakan ke atas MOT adalah dikira seperti berikut:-

Harga Belian	Kadar
RM100,000 yang pertama	1%
RM400,000 seterusnya	2%
RM500,000 seterusnya	3%
RM1,000,000 ke atas	4%

Soalan anda: Bolehkah saya mendapat diskaun ke atas duti setem?

Kerajaan Malaysia akan mengumumkan pelbagai pengecualian atau peremitan duti setem dari semasa ke semasa. Oleh itu, adalah penting untuk anda mengajukan pertanyaan berkaitan dengan pengecualian atau peremitan kepada seorang peguam yang akan menilai kelayakan anda.

Soalan anda: Saya ingat bahawa saya pernah membayar duti setem semasa saya membeli kondominium saya sebelum ini. Adakah anda pasti saya masih perlu membuat bayaran tersebut?

Sekiranya anda bukan pemilik pertama yang telah membeli hartanah anda daripada pemaju, duti setem ke atas suatu dokumen yang dikenali sebagai suratan penyerahhakan akan dikenakan semasa pembelian. Dalam keadaan ini, duti setem yang akan dikenakan ke atas MOT semasa penyempurnaan pindahmilik cuma sebanyak RM10.

Soalan anda: Bagaimana pula dengan duti setem bagi gadaian?

Duti setem ke atas gadaian adalah RM10 setiap salinan. Kebanyakan bank akan memerlukan 4 salinan gadaian untuk disempurnakan.

Langkah seterusnya

Soalan anda: Siapa yang harus saya lantik sebagai peguam saya?

Ini adalah pilihan peribadi. Anda harus memilih seorang peguam yang boleh membantu anda menyempurnakan proses ini dengan fi yang anda fikir wajar. Sebagai perbandingan, anda juga boleh meminta beberapa sebut harga sebelum anda membuat keputusan. Untuk [sebut harga](#), anda perlu memberikan maklumat harga belian, jumlah pinjaman, nama bank, dan sama ada hartanah anda adalah jenis pegangan kekal atau pegangan pajakan.

Soalan anda: Adakah saya hanya boleh melantik peguam asal perjanjian jual beli dan pinjaman?

Tidak. Anda tidak perlu melantik peguam asal perjanjian jual beli atau pinjaman, atau sesiapa yang disyorkan oleh mana-mana pihak ketiga seperti pemaju, badan pengurusan bersama, ataupun bank anda. Pelantikan peguam adalah hak dan pilihan anda sendiri.

Terma undang-undang yang lazim

Gadaian: Suatu kepentingan ke atas hartanah anda yang telah diberikan kepada bank anda. Ianya merupakan suatu sekuriti untuk pinjaman atau fasiliti perbankan yang telah diberikan oleh bank kepada anda. Gadaian tersebut adalah tertera di dalam hakmilik anda dan cuma boleh didaftarkan selepas hakmilik dikeluarkan.

Suratan penyerahhakan: Suatu perjanjian di mana kepentingan penyerahhak dalam hartanahnya telah diserahkan kepada penerima hak. Perjanjian ini digunakan dalam transaksi jual beli atau pinjaman sebelum hakmilik dikeluarkan untuk hartanah tersebut.

Hakmilik induk: Hakmilik ini adalah dipegang di bawah nama pemaju atau pemilik tanah untuk keseluruhan bangunan atau tapak pembangunan, yang akan dibahagikan seterusnya kepada hakmilik-hakmilik strata.

MOT: Kata singkatan bagi memorandum pindahmilik. Ianya adalah suatu dokumen yang digunakan untuk memindah milik sesuatu hartanah selepas hakmilik strata dikeluarkan oleh Pejabat Tanah.

Hakmilik strata: Hakmilik untuk sesuatu petak dalam sebuah bangunan atau tanah yang telah dibahagi, seperti sebuah pangsapuri, kondominium, jenis-SOHO, atau unit pejabat.

Tanggungjawab sosial kami

Artikel ini adalah sebahagian daripada inisiatif kami untuk mendidik masyarakat mengenai pelbagai isu undang-undang dan boleh dimuat turun secara percuma dari laman sesawang kami. Sekiranya anda ingin menyalin atau menggunakan semula mana-mana kandungan artikel ini untuk tujuan penyebaran, sila e-mel atau WhatsApp kami supaya kami dapat mengesahkan bahawa undang-undang berkenaan masih relevan. Untuk maklumat selanjutnya atau maklumat terkini mengenai pelbagai aspek undang-undang, sila kunjungi blog kami di **www.lochambers.com**.

Mengenai kami

Kami adalah firma guaman yang berpengalaman dan berdedikasi dalam menyediakan perkhidmatan undang-undang berkualiti tinggi kepada anakguam kami. Hubungi kami sekiranya anda mempunyai pertanyaan yang lebih lanjut.

Lo Chambers

Peguambela dan Peguamcara

13A-6, Menara 1 Mont' Kiara

No. 1, Jalan Kiara, Mont' Kiara

50480 Kuala Lumpur

Emel: manager@lochambers.com

Telefon bimbit / WhatsApp / SMS: [+6018-988-9222](tel:+6018-988-9222) / [+6018-988-7222](tel:+6018-988-7222)

Telefon: +603-6419 0551

Laman sesawang: www.lochambers.com

1 Oktober 2021