

# Proses dan cabaran beli hartanah lelong



Pengarah Penyelidikan Rahim & Co International

Oleh Sr Sulaiman Saheh

**Persepsi** negatif yang dikaitkan dengan hartanah yang dijual melalui lelongan biasanya datang daripada fakta bahawa hartanah ini telah dilelong oleh bank atas sebab kegagalan kewangan oleh pemilik asal.

Lebih dikenali sebagai lelongan 'foreclosure', kebanyakan lelongan awam (untuk hartanah) di Malaysia dilaksanakan sebagai

proses penebusan oleh pihak pemberi pinjaman, di mana pihak bank terpaksa menjual sesebuah rumah untuk menebus hutang daripada peminjam, iaitu pembeli rumah itu.

Namun, ada juga hartanah yang dilelong secara sukarela oleh penjual rumah dengan melantik jurulelong bertauliah atau Pelelong Berdaftar.

Melihat kepada negara-negara lain seperti Australia, United Kingdom (UK) dan Amerika Syarikat (AS), penjualan hartanah secara lelong bukan sesuatu konsep yang ganjil dan dipraktikkan secara lebih luas oleh pemilik hartanah, bukan hanya bank.

Kaedah ini dilihat sebagai cepat dan mudah bagi transaksi hartanah terbabit untuk mencapai harga jualan yang terbaik untuk penjual.

Walaupun ia kelihatan menarik dan mendebarkan, namun setiap pembeli atau pembida lelongan awam haruslah berwaspada dan menyediakan diri mereka dengan penyelidikan yang cukup.

Ini kerana, jika seseorang pembida yang tidak mempunyai pengetahuan mendalam berkenaan harga pasaran semasa dan keadaan hartanah yang dilelong boleh menjuruskan mereka menjadi mangsa kepada harga yang tidak berpatutan atau keadaan sebenar hartanah yang tidak berbaloi.

## Minat luar biasa

Kejadian ini juga boleh berlaku jika seseorang pembida mempunyai minat luarbiasa dan bertekad untuk membeli sesebuah hartanah hanya atas keinginan walaupun harga yang ditawarkan adalah lebih tinggi daripada harga semasa.

Disebabkan risiko seperti ini, penyelidikan yang menyeluruh dan terperinci perlu dilakukan sebelum



keputusan untuk membida di sesebuah lelong dibuat.

Perkara pertama yang penting dan perlu dilihat dengan teliti adalah maklumat perundangan yang berkaitan hartanah terbabit seperti status geran, pemilikan, kaveat dan keadaan semasa.

Bagi pemeriksaan keadaan fizikal hartanah dan sekelilingnya, bakal pembida disyorkan untuk melawat kawasan pembangunan tersebut untuk melihat dengan sendiri status sebenar.

Biasanya, orang awam tidak boleh memasuki rumah yang bakal dilelong dan hanya dapat melihat dari luar sahaja.

Selain daripada keadaan fizikal, bakal pembeli atau pembida juga perlu menyasat secara terperinci latar belakang rumah berkenaan sama ada daripada segi komitmen pembayaran lain yang tertunggak seperti kos penyelenggaraan rumah dan kebolehan memindah milik rumah tanpa sekatan atau mendapat kebenaran pihak berkuasa negeri bagi proses pindah milik jika perlu.

Bagi sesetengah hartanah lelong, ada kemungkinan hartanah itu masih dihuni oleh penyewa atau tuan rumah sendiri.

Jika ia berlaku, tanggungjawab me-

ngosong dan mengusir penghuni jatuh kepada pemenang bidaan itu.

Antara sumber yang boleh pembida rujuk untuk mendapatkan maklumat yang lebih mendalam berkaitan dengan hartanah lelong yang bakal dibeli adalah dokumen Perisytiharan Jualan atau 'Proclamation of Sale', lebih dikenali sebagai 'P.O.S.' melalui pihak bank atau pelelong.

Terkandung dalam dokumen ini adalah maklumat yang lebih terperinci daripada senarai hartanah yang bakal dilelong dan boleh didapati secara atas talian.

Maklumat asas yang sedia ada termasuk jenis hartanah, lokasi dan alamat, harga lelong, harga pasaran, tarikh dan waktu lelongan hartanah yang bakal dilelong.

Lanjutan itu, maklumat terperinci hartanah seperti nombor geran, lokasi, alamat, saiz tapak, tunggakan kos penyelenggaraan, cukai tanah dan syarat-syarat jualan yang akan dikenakan kepada pembeli juga boleh didapati daripada dokumen P.O.S.

Untuk pembida yang membeli sebagai pelaburan, risiko pembelian hartanah lelong yang tidak laku dapat

dilakkan dengan semakan status hartanah lelong berkenaan.

Ini termasuk berapa kali hartanah itu telah melalui proses lelongan kerana harga rizab untuk sesebuah hartanah akan berkurang setiap kali melalui proses lelongan.

## Perlu bertanya

Pembeli harus bertanya, mengapa ia tidak laku? Adakah ia mempunyai risiko yang lebih dari jangkaan?

Dari sudut undang-undang, pembida juga disarankan mendapat nasihat peguam bagi hal-hal dokumentasi dan prosedur yang diperlukan jika lelongan itu dimenangi.

Pihak peguam juga boleh menyumbang dalam mengesahkan ketepatan maklumat yang diberi. Dengan adanya maklumat sedemikian, pembida dapatlah menyertai sesi bidaan hartanah lelong secara selamat dan lancar.

Potensi hartanah yang dilelong dan kemungkinan pulangan lumayan bergantung kepada kebijaksanaan dan pengetahuan pembida.

Melihat keadaan ekonomi yang kekal menjadi cabaran bagi rakyat Malaysia, sebarang peluang untuk mendapatkan tawaran terbaik perlu diambil tetapi tidak secara terburu-buru dan melulu.

Mana-mana tawaran yang kelihatan terlalu baik mungkin mempunyai risiko yang tersembunyi dan memerlukan penyelidikan lebih lanjut untuk mengetahuinya.

Seperti mana pembelian rumah melalui pemaju atau agensi hartanah perlu penyiapan yang secukupnya, perkara yang sama juga berlaku untuk pembelian secara lelong.

