

**HAK DAN
TANGGUNGAN
DI BAWAH
AKTA
SEWA BELI
1967**



Diterbitkan oleh
JABATAN BANTUAN GUAMAN

1

Apakah perjanjian sewa beli?

Perjanjian sewa beli ialah suatu perjanjian menyewa barang-barang dengan hak pilihan untuk membelinya. Pembayaran dibuat secara ansuran. Anda ialah penyewa dan syarikat yang memberi pinjaman ialah pemunya. Hakmilik akan hanya dipindah kepada penyewa setelah semua bayaran ansuran dijelaskan.

2

Apakah barang-barang yang dikawal di bawah Akta Sewa Beli 1967?

Barang-barang yang tersenarai di bawah adalah tertakluk kepada Akta Sewa Beli 1967 [Akta 212] –

A. semua barangan pengguna iaitu barang-barang yang dibeli untuk kegunaan sendiri, keluarga atau untuk kegunaan isi rumah.

B. kenderaan bermotor -

- kenderaan orang cacat;
- motosikal;
- kereta termasuk teksi dan kereta sewa;
- kenderaan barang-barang (berat dengan muatan maksimum tidak melebihi 2540 kg);
- bas termasuk bas berhenti-henti.

3**Apakah bentuk dan kandungan perjanjian sewa beli?**

Perjanjian hendaklah bertulis dan mengandungi maklumat penting yang berikut:

- (a) perihal barangan;
- (b) tarikh kuat kuasa perjanjian;
- (c) pengiraan jumlah yang perlu dibayar;
- (d) deposit;
- (e) caj terma dan kadar peratus tahunan untuk caj terma;
- (f) caj lewat bayar;
- (g) bilangan ansuran bulanan;
- (h) jumlah ansuran bulanan;
- (i) masa, tempat dan nama orang yang kepadanya ansuran perlu dibayar;
- (j) alamat barangan tersebut biasanya disimpan;
- (k) nama, alamat dan tandatangan penyewa dan pemunya.

4

Apakah hak-hak penyewa?

Penyewa berhak -

- (a) menerima notis Jadual Kedua sebelum menandatangani perjanjian sewa beli;
- (b) menerima sesalinan perjanjian sewa beli dalam masa 14 hari selepas perjanjian ditandatangani;
- (c) memperoleh maklumat mengenai akaun;
- (d) meminta penyata baki belum jelas (sekali setiap 3 bulan);
- (e) menyelesaikan kemudahan sewa beli lebih awal dan menerima rebat;
- (f) menamatkan perjanjian sewa beli pada bila-bila masa; dan
- (g) tidak menandatangani dokumen yang tidak diisi dengan lengkap.

5

Apakah tanggungan-tanggungan penyewa?

Tanggungan penyewa adalah seperti yang berikut:

- (a) membayar ansuran seperti yang tercatat dalam perjanjian;
- (b) tidak memindahkan atau menjual barang tanpa kebenaran pemunya;
- (c) memaklumkan pertukaran alamat kepada pemunya dalam tempoh 14 hari;

- (d) menyimpan kad jaminan, semua resit dan surat yang berkaitan dengan perjanjian sewa beli;
- (e) memastikan kandungan perjanjian sewa beli adalah sama dengan kandungan dalam notis Jadual Kedua;
- (f) menginsuranskan kenderaan bermotor selepas tahun pertama dan memaklumkan pemunya mengenai pembaharuan polisi insurans tidak lewat daripada 14 hari sebelum polisi luput.

6

Bilakah pemunya mengambil semula hakmilik?

Pemunya berhak mengambil semula hakmilik apabila –

- (a) penyewa gagal membayar ansuran penuh sebanyak dua kali berturut-turut atau gagal membayar ansuran terakhir;
- (b) penyewa telah meninggal dunia dan terdapat kegagalan membayar empat ansuran bulanan dengan berturut-turut.

7

Apakah prosedur berhubung dengan pengambilan semula hakmilik?

Prosedur berhubung dengan pengambilan semula hakmilik adalah seperti yang berikut:

- (a) pemunya telah menyerahkan notis secara bertulis kepada penyewa yang menyatakan hendak mengambil semula mengikut Jadual Keempat Akta Sewa Beli 1967. Notis Jadual Keempat adalah seperti di Lampiran B;
- (b) tamatnya tempoh 21 hari selepas notis Jadual Keempat diserahkan kepada penyewa.
- Seseorang penyewa yang dengan sukarela memulangkan barang-barang dalam tempoh dua puluh satu hari selepas penyampaian notis Jadual Keempat tidaklah bertanggungjawab membayar –
 - (a) kos pengambilan semula hakmilik;
 - (b) kos bersampingan yang timbul kesan daripada pengambilan semula milik; dan
 - (c) kos penyimpanan.
- Pemunya diwajibkan memberi notis (Jadual Kelima) kepada penyewa dalam masa 21 hari selepas mengambil semula milik untuk memberi peluang kepada penyewa menyempurnakan perjanjiannya. Notis Jadual Kelima adalah seperti di Lampiran C.

- Pemunya diwajibkan membuat pengakuan tentang pengambilan semula milik dengan memberi kepada penyewa dokumen yang menyatakan barang telah diterima, perihal barang dan tarikh, masa dan alamat tempat barang diambil semula hakmilik.
- Pemunya berhak menjual barang yang diambil semula hak milik itu setelah tamat tempoh 21 hari Jadual Kelima diserahkan kepada penyewa.
- Penyewa pula berhak, sebelum tarikh luput Jadual Kelima, meminta pemunya mengembalikan barang kepadanya –
 - (a) selepas membayar jumlah tunggakan dengan faedah yang patut dibayar dan segala perbelanjaan yang telah ditanggung oleh pemunya (perbelanjaan pengambilan semula, penyimpanan, penjagaan dan pembaikan); atau
 - (b) selepas menyempurnakan perjanjian dengan membayar baki pinjaman dan perbelanjaan pengambilan semula, penyimpanan, penjagaan dan pembaikan.
- Sebelum tarikh luput Jadual Kelima, penyewa berhak memperkenalkan kepada pemunya bakal pembeli yang bersetuju membayar harga barangan sewa beli itu berdasarkan nilai harga oleh pemunya.

8**Bagaimanakah penjualan barang-barang selepas pengambilan semula hak milik boleh dibuat?**

Apabila seseorang pemunya mengambil semula hak milik barang-barang di bawah perjanjian sewa beli dan bercadang menjual barang-barang itu –

- (a) jika melalui lelongan awam, pemunya hendaklah memberi penyewa salinan notis mengenai lelongan itu; atau
- (b) selain melalui lelongan awam, pemunya hendaklah memberi penyewa suatu pilihan untuk membeli barang-barang itu pada harga yang pemunya bercadang menjual barangan itu sekiranya harga itu kurang daripada nilai anggaran oleh pemunya sebagaimana yang dinyatakan dalam Jadual Kelima.

9**Bolehkah barangan dijual (*trade in*) kepada pihak ketiga tanpa kebenaran pemunya?**

Tidak boleh. Penyewa tidak boleh menjual barang kepada pihak ketiga tanpa kebenaran bertulis daripada pemunya.

10

Apakah penalti bagi mereka yang melanggar peruntukan di bawah Akta Sewa Beli 1967?

- i. Seksyen 38 memperuntukkan bahawa –

Sesiapa yang menjual barang-barang yang dibeli secara perjanjian sewa beli tanpa kebenaran daripada pemunya adalah melakukan kesalahan di bawah Akta ini dan jika didapati bersalah boleh dihukum dengan denda tidak melebihi RM10000 atau dipenjarakan tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya sekali.

- ii. Seksyen 46 memperuntukkan bahawa –

Sesiapa yang melanggar peruntukan-peruntukan di bawah Akta ini dan jika didapati bersalah boleh dihukum dengan denda tidak melebihi RM3000 atau dipenjarakan tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya sekali.

11

Apakah langkah-langkah yang perlu diambil oleh penyewa sebelum memasuki perjanjian sewa beli?

- Pastikan mampu untuk membayar ansuran bulanan. Sebagai panduan, bayaran ansuran bulanan untuk rumah dan kenderaan bermotor hendaklah tidak melebihi 33% daripada pendapatan bulanan.
- Pastikan semua perjanjian dibuat secara bertulis.

- Baca setiap cetakan halus pada perjanjian bertulis.
- Pastikan harga belian dan terma perjanjian adalah sama dengan yang dipersetujui
- Pastikan mengetahui tanggungjawab sebagai penyewa bagi memastikan tidak melakukan sebarang tindakan yang melanggar kontrak.
- Semua dokumen disimpan di tempat yang selamat.
- Semua pembayaran dibuat kepada orang yang diberi kuasa oleh pemunya.

12

Apakah tindakan yang perlu diambil sekiranya pemunya menuntut pembayaran bagi perjanjian yang tidak dimasuki?

- Pertama sekali buat laporan polis bagi membolehkan siasatan dilakukan.
- Melantik peguam untuk mewakili kes di mahkamah.

13

Siapakah yang boleh mengambil semula barangan tersebut?

- Biasanya pemunya akan melantik penarik yang berdaftar dengan Persatuan Syarikat Sewa Beli Malaysia. Sebelum mengambil semula barang tersebut, penarik mestilah menunjukkan kad pengenalannya, kad kuasa dan surat arahan penarikan yang dikeluarkan oleh pemunya.

14

Apakah peraturan-peraturan yang perlu dipatuhi oleh penarik?

- Penarik hendaklah menunjukkan kad kuasanya kepada penyewa.
- Penarik hanya boleh memasuki premis dengan izin penyewa.
- Penarik perlu bertindak secara profesional.
- Tiada kekerasan dan paksaan digunakan.
- Penyewa hendaklah diberi peluang untuk mengeluarkan barang-barang peribadi daripada kenderaan bermotor yang akan ditarik.
- Selepas kenderaan tersebut ditarik, penarik hendaklah membuat laporan polis dengan serta-merta.

15

Bolehkah Jabatan Bantuan Guaman memberi bantuan sekiranya saya menghadapi masalah berhubung dengan sewa beli?

Boleh. Anda boleh datang ke mana-mana cawangan Jabatan Bantuan Guaman yang berdekatan dengan tempat tinggal anda dan membawa-

- (a) dokumen perjanjian sewa beli;
- (b) jadual-jadual yang berkaitan;
- (c) resit-resit yang berkaitan; dan
- (d) surat-menyurat antara penyewa dengan pemunya.

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung dengan mana-mana cawangan Jabatan Bantuan Guaman yang berdekatan atau Ibu Pejabat Jabatan Bantuan Guaman di alamat yang berikut:

**IBU PEJABAT
JABATAN BANTUAN GUAMAN
ARAS 1, BANGUNAN HAL EHWAL
UNDANG-UNDANG
PRESINT 3, PUSAT PENTADBIRAN
KERAJAAN PERSEKUTUAN
62692 PUTRAJAYA**

**NO. TELEFON : 03-88851000
NO. FAKSIMILE : 03-88851829/1830/1831
LAMAN WEB : www.jbg.gov.my
SMS : Taip JBG MENU dan
hantar ke 15888**

CATATAN:

RISALAH INI IALAH SUATU PENERANGAN RINGKAS UNTUK PENGETAHUAN ORANG RAMAI SAHAJA. IA BUKAN NASIHAT UNDANG-UNDANG YANG LENGKAP DAN TERPERINCI.