



Jabatan Bantuan Guaman

HAK DAN TANGGUNGAN DI BAWAH AKTA SEWA BELI 1967 [AKTA 212]

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

- (i) Seksyen 38 memperuntukkan bahawa –
Sesiapa yang melalui pelupusan atau penjualan barang di bawah perjanjian sewa beli, atau melalui pengubahan barang, atau apa-apa cara lain, menraud atau cuba menraud pemunya adalah melakukan kesalahan di bawah Akta ini dan jika didapati bersalah boleh dihukum dengan denda tidak melebihi RM30,000.00 atau dipenjarakan tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya.
- (ii) Seksyen 46 memperuntukkan bahawa mana-mana orang yang didapati bersalah di bawah Akta Sewa Beli 1967 atau mana-mana peraturan yang telah dibuat di bawahnya yang tidak memperuntukkan penalti secara nyata, jika disabitkan, boleh dikenakan –
- (a) sekiranya orang itu merupakan pertubuhan perbadanan, boleh didenda tidak melebihi RM100,000.00, dan bagi kesalahan kedua atau berikutnya boleh didenda tidak melebihi RM250,000.00;
- (b) sekiranya orang itu bukan merupakan pertubuhan perbadanan, boleh didenda tidak melebihi RM25,000.00 atau dipenjarakan tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya, dan bagi kesalahan kedua atau berikutnya boleh didenda tidak melebihi RM50,000.00 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 5 tahun atau kedua-duanya.

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 perjanjian.
- Semua dokumen disimpan di tempat yang selamat.
- Semua pembayaran dibuat kepada pemunya atau orang yang diberi kuasa oleh pemunya

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

Buat laporan polis bagi membolehkan siasatan dilakukan.



13. Siapakah yang boleh mengambil pemilikan semula barang tersebut?

Pemunya hendaklah melantik ejen pemilikan semula yang mempunyai permit yang dikeluaran oleh Pengawal untuk menjalankan pemilikan semula barang.

14. Apakah perkara yang perlu dipatuhi oleh ejen pemilikan semula?

- Ejen hendaklah menunjukkan permitnya kepada penyewa.
- Ejen hanya boleh memasuki premis dengan izin penyewa.
- Ejen 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, ejen hendaklah membuat laporan polis dengan serta-merta.

15. Apakah tindakan yang perlu diambil sekiranya pembayaran ansurans yang telah melebihi 75% harga belian?

- (a) Subseksyen 16(1A) Akta Sewa Beli 1967 memperuntukkan sekiranya bayaran ansurans telah melebihi 75% dari jumlah harga belian tunai barang tersebut, maka pemunya perlu mendapatkan perintah mahkamah terlebih dahulu sebelum mengambil semula milikan barang tersebut; dan
- (b) Subseksyen 16(1B) Akta Sewa Beli 1967 memperuntukkan, selepas mendapatkan perintah mahkamah di bawah subseksyen 16(1A), pemunya perlu menyerahkan notis dalam Jadual Keempat Akta kepada penyewa sebelum boleh mengambil semula milikan barang tersebut.

16. Bolehkah Jabatan Bantuan Guaman memberi bantuan sekiranya seseorang menghadapi masalah berhubung dengan sewa beli?

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-menyerat antara penyewa dengan pemunya.

IBU PEJABAT:
JABATAN BANTUAN GUAMAN

ARAS 1,
BANGUNAN HAL EHWAL UNDANG-UNDANG,
PRESINT 3,
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
62692 PUTRAJAYA

NO. TELEFON:
03-88851827 (Sivil) | 03-88851826 (Syariah)
NO. FAKSIMILE: 03-88851829/1830/1831
PORTAL: www.jbg.gov.my

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



www.jbg.gov.my

[jabatanbantuanguaman](#)



1. Apakah perjanjian sewa beli?

Perjanjian sewa beli ialah suatu perjanjian menyewa barang dengan pilihan untuk membelynanya. Pembayaran dibuat secara ansuran. Anda ialah penyewa dan syarikat yang memberi pinjaman ialah pemunya. Hak milik hanya akan dipindahkan kepada penyewa setelah semua bayaran ansuran dijelaskan.

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



Barangan berikut yang tersenarai dalam Jadual Pertama kepada Akta Sewa Beli 1967 [Akta 212] merupakan barangan yang dikawal di bawah Akta Sewa Beli 1967:

- 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 taxi 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 sewa beli hendaklah bertulis dalam Bahasa Kebangsaan atau Bahasa Inggeris yang mengandungi maklumat penting berikut:

- (a) tarikh kuat kuasa perjanjian;
- (b) bilangan ansuran bulanan;
- (c) jumlah ansuran bulanan;
- (d) masa, tempat dan nama orang yang kepadanya ansuran perlu dibayar;
- (e) perihal barang;
- (f) alamat barang tersebut biasanya disimpan;
- (g) deposit;

- (h) pengiraan jumlah yang perlu dibayar;
- (i) caj tempoh dan kadar peratus tahunan untuk caj tempoh;
- (j) caj lewat bayar;
- (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) tidak membayar fi tempahan (tidak melebihi 1% daripada harga tunai barang) sebelum menerima notis Jadual Kedua;
- (c) menerima bayaran balik sebanyak 90% daripada fi tempahan sekiranya perjanjian sewa beli tersebut tidak dimasuki;
- (d) menerima sesalinan perjanjian sewa beli dalam masa 21 hari selepas perjanjian ditandatangani;
- (e) memperoleh maklumat mengenai akaun;
- (f) meminta penyata baki belum jelas (sekali setiap 3 bulan);
- (g) menyelesaikan kemudahan sewa beli lebih awal dan menerima rebat;
- (h) menamatkan perjanjian sewa beli pada bila-bila masa;
- (i) tidak menandatangani perjanjian, borang-borang dan dokumen yang tidak diisi dengan lengkap; dan
- (j) meminta secara bertulis sijil pendaftaran kenderaan daripada pemunya dan apabila menerima permohonan tersebut pemunya hendaklah membekalkan sijil tersebut kepada penyewa.



5. Apakah tanggungjawab anda sebagai penyewa?

Tanggungan penyewa adalah seperti yang berikut:

- (a) membayar ansuran seperti yang tercatat dalam perjanjian;
- (b) tidak memindahkan atau menjual kenderaan 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 pemilikan semula barang?

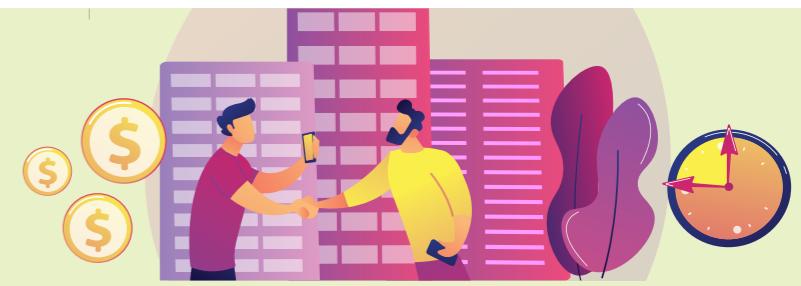
Pemunya berhak mengambil pemilikan semula barang sekiranya bayaran ansuran telah melebihi 75% daripada harga tunai keseluruhan melainkan jika penyewa telah gagal membayar ansuran bulanan sebanyak dua kali berturut-turut dan pemunya telah mendapat perintah daripada mahkamah. Sekiranya bayaran ansuran belum melebihi 75% daripada harga keseluruhan tunai pemunya juga berhak mengambil semula hak milik apabila;

- (a) penyewa gagal membayar ansuran bulanan sebanyak dua kali berturut-turut atau gagal membayar ansuran terakhir;
- (b) penyewa telah meninggal dunia dan terdapat kegagalan membayar 4 ansuran bulanan dengan berturut-turut.

7. Apakah prosedur berhubung dengan pemilikan semula barang?

Prosedur berhubung dengan pemilikan semula barang dalam kes yang bayaran ansuran tidak melebihi 75% daripada jumlah harga keseluruhan tunai 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;
- (b) tamatnya tempoh 21 hari selepas notis Jadual Keempat diserahkan kepada penyewa.
- Seseorang penyewa yang dengan sukarela memulangkan barangan dalam tempoh dua puluh satu hari selepas penyampaian notis Jadual Keempat tidaklah bertanggungjawab membayar –
 - (a) kos pemilikan semula barang;
 - (b) kos bersampingan yang timbul kesan daripada pemilikan semula barang; dan
 - (c) kos penyimpanan.
- Pemunya diwajibkan memberi notis (Jadual Kelima) kepada penyewa dalam masa 21 hari selepas pemilikan semula hakmilik untuk memberi peluang kepada penyewa menyempurnakan perjanjiannya.
- Pemunya diwajibkan membuat pengakuan tentang pemilikan semula hakmilik dengan memberi kepada penyewa dokumen yang menyatakan barangan telah diterima, perihal barangan dan tarikh, masa dan alamat tempat barangan diambil semula hakmilik.
- Pemunya berhak menjual barang yang dibuat pemilikan semula itu setelah tamat tempoh 21 hari Notis Jadual Kelima diserahkan kepada penyewa.



- Pemunya hendaklah melantik ejen yang mempunyai permit yang dikeluarkan oleh Pengawal untuk menjalankan pemilikan semula barang.
- 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 pemilikan semula barang, penyimpanan, penjagaan dan pemberian); atau
- (b) selepas menyempurnakan perjanjian dengan membayar baki pinjaman dan perbelanjaan pemilikan semula barang, penyimpanan, penjagaan dan pemberian.

- Sebelum tarikh luput Notis 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 selepas pemilikan semula barang dibuat?

Apabila seseorang pemunya membuat pemilikan semula barang di bawah perjanjian sewa beli dan bercadang menjual barang itu –

- (a) jika melalui lelongan awam, pemunya hendaklah memberi penyewa salinan notis mengenai lelongan itu tidak kurang daripada 14 hari sebelum tarikh lelongan awam tersebut; atau
- (b) selain melalui lelongan awam, pemunya hendaklah memberi penyewa suatu pilihan untuk membeli barang itu pada harga yang pemunya bercadang menjual barang itu sekiranya harga itu kurang daripada nilai anggaran oleh pemunya sebagaimana yang dinyatakan dalam Notis Jadual Kelima.

9. Bolehkah barang dijual (trade in) kepada pihak ketiga tanpa kebenaran pemunya?

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