

# STAKEHOLDERS

*Nursyahida Abdul Rahman*  
*Bahagian Perundangan* 





# STAKEHOLDERS



*Nursyahida Abdul Rahman*  
*Bahagian Perundangan*

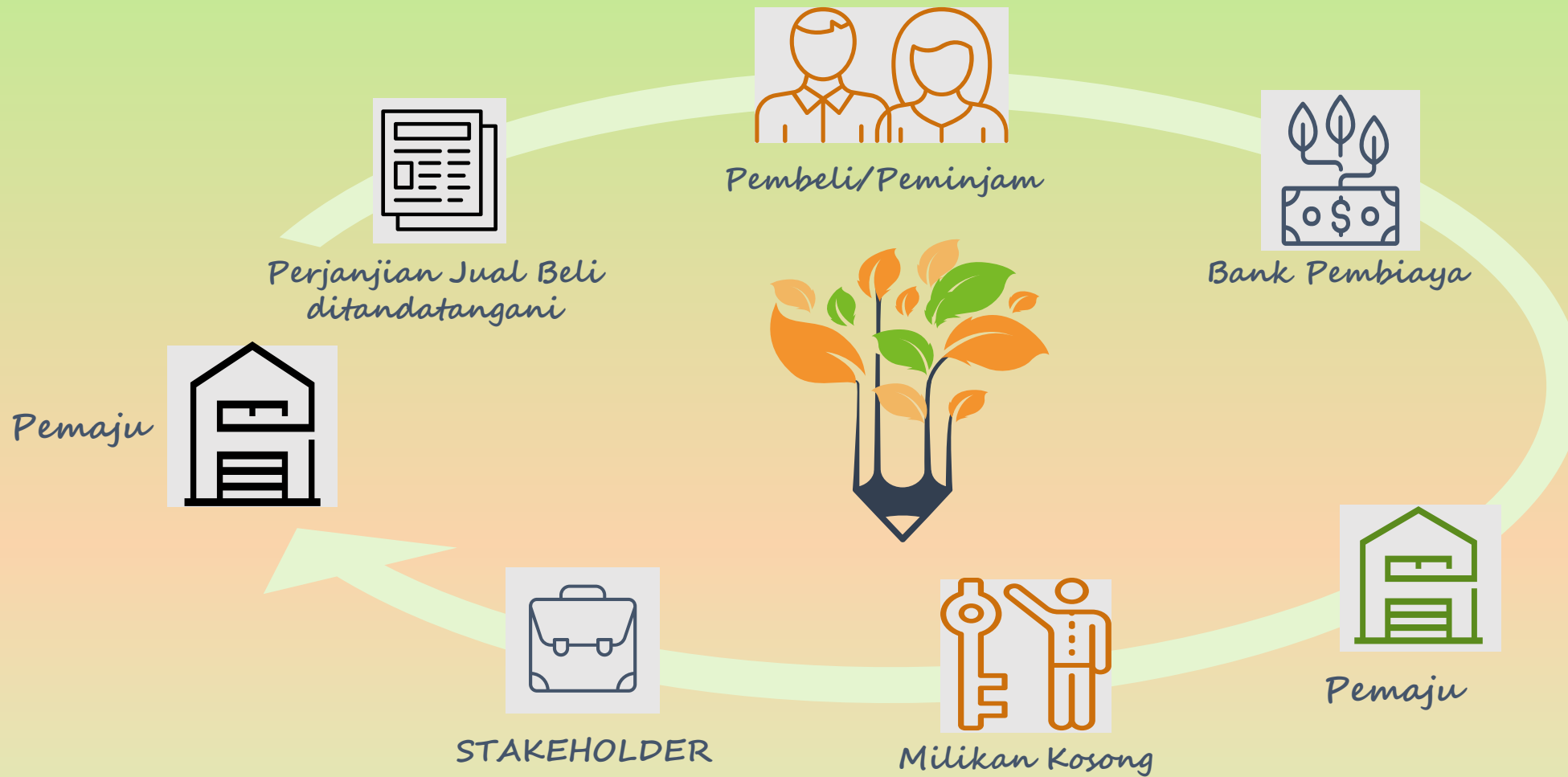






# Pengenalan

# Sepintas lalu...





# TAKEHOLDER?



"pihak berkepentingan terhadap satu organisasi"

"Wang Pegangan/  
Wang Pertaruhan 5%  
di Lawyer"



"Stakeholder ialah pemegang taruh atau pemegang amanah"



"...peguam yang bertanggungjawab memegang taruh atau menyimpan sebahagian bayaran wang pembeli dan akan dilepaskan bayaran tersebut tertakluk kepada syarat-syarat dan terma mengikut SNP."



"Wang Pertaruhan dimana wang yg perlu dibayar sebanyak 2.5% dari harga jualan setelah tempoh 6 bulan dr pembeli mngambil kunci dan 2.5% setelah tempoh 18 bulan dr tarikh ambil kunci"



"mengenai wang pertaruhan dimana bank bayar terus kepada peguam untuk simpanan sementara tarikh yang telah dapat dicapai untuk tuntutan pkns seperti mot, tarikh 8 bulan dan 24 bulan."

# Stakeholder @ Law

Akta Pemajuan Perumahan  
(Kawalan & Pelesenan 1966) (HDA)

## 3. Tafsiran:

Pemegang amanah harta : peguam cara memegang wang sebagai pemegang amanah harta sebagai bayaran kepada suatu pemaju perumahan menurut SNP...

Jadual G & H Perjanjian Jual Beli

Seksyen 27 (4) / 30 (4) - penggantian peguam cara pemaju sebagai pemegang kepentingan

Jadual 5 - tarikh pembeli mengambil milikan kosong....dipegang oleh peguam cara pemaju sebagai pemegang kepentingan....





# Stakeholder @ Law

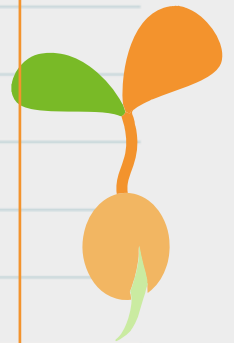
Akta Pemajuan  
Perumahan (Kawalan &  
Pelesenan 1966) (HDA)  
Jadual G

4. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sebagaimana dalam butiran 3 apabila Pemaju telah menyerahkan kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli dokumen hakmilik keluaran yang asal bagi Lot Bangunan tersebut yang didaftarkan atas nama Pembeli	2.5
---	-----

5. Pada tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut sebagaimana dalam butiran 3 dan dipegang oleh <b>peguam cara Pemaju sebagai pemegang kepentingan</b> bagi pembayaran kepada Pemaju seperti yang berikut:	5
---	---

(a) **dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh lapan (8) bulan** selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut; dan

(b) **dua persepuluh lima peratus (2.5%) apabila habis tempoh dua puluh empat (24) bulan** selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong Harta tersebut





# Stakeholder

## @ Peraturan Kewangan PKNS

### 16) Tuntutan Bayaran *Stakeholder* dan Pembukaan Akaun Simpanan Tetap

- a) 5% Pemegang Amanah Wang Pertaruhan (*Stakeholder*) hendaklah dituntut mengikut kaedah seperti berikut:
  - i) Dua perpuhuan lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh lapan (8) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong
  - ii) Dua perpuhuan lima peratus (2.5%) apabila tamat tempoh dua puluh empat (24) bulan selepas tarikh Pembeli mengambil pemilikan kosong.
- b) Setiap bayaran *stakeholder* hendaklah dimasukkan ke dalam Simpanan Tetap oleh pihak peguam perjanjian jual beli yang dilantik oleh PKNS bagi sesuatu projek. Bayaran stakeholder hanya boleh dikeluarkan setelah surat pengesahan ditandatangani oleh satu (1) orang pegawai PKNS yang dilantik.
- c) Penandatanganan bagi setiap pembukaan akaun bank oleh Pemegang Amanah Wang Taruhan hendaklah terdiri daripada satu (1) orang pegawai PKNS.

# Stakeholder



Pemegang Wang Amanah SNP



Pemegang Wang kepentingan SNP



Wang berkaitan dengan MOT / 8 Bulan & 24 Bulan selepas milikan kosong





PROSES



## Hasil & Jualan

Membuat semakan  
Penyata Akaun dan  
tarikh ambil kunci di  
dalam sistem IFCA

Mengeluarkan surat  
tuntutan stakeholder  
mengikut tempoh  
matang 8 bulan dan  
24 bulan dari tarikh  
ambil kunci (mengikut  
jadual ketiga SPA).

Legal

Tiada Bayaran - Memo  
kepada Bahagian  
Perundangan  
dikeluarkan untuk  
tindakan selanjutnya.

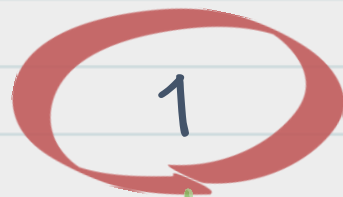
Menyediakan jadual  
pecahan stakeholder  
mengikut nama  
peguam dan perlu  
dikepilkan bersama  
surat tuntutan

Sekiranya tuntutan  
stakeholder masih belum  
diterima, surat  
peringatan pertama dan  
kedua akan dikeluarkan  
dan bayaran hendaklah  
dijelaskan dalam tempoh  
masa 14 dan 7 hari.

Bayaran diterima-  
direkodkan ke  
dalam akaun  
individu

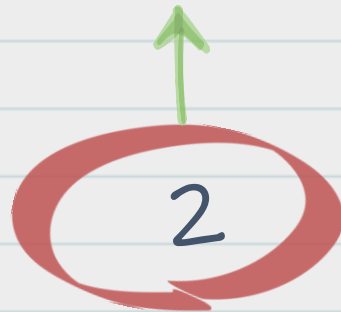
# Isu~isu di PKNS



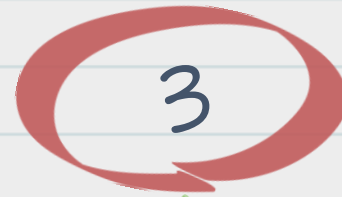


Tiada garis panduan yang khusus

Proses kerja yang berlainan/tidak seragam



Bayaran tidak boleh di perolehi tanpa bukti dr bank (notification)



masalah sama ada dah boleh tuntutan 2.5% MOT kerana tiada info lengkap daripada peguam spa dan peguam bank.



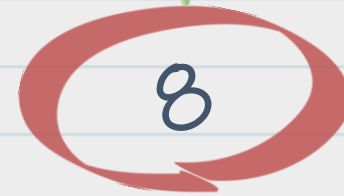
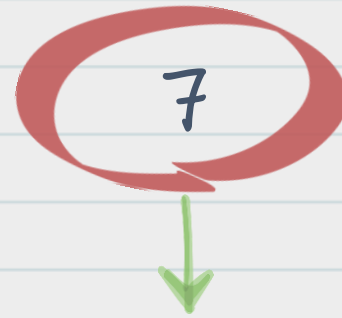
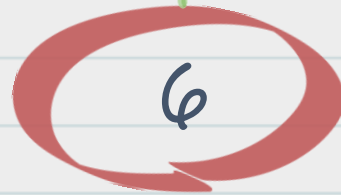
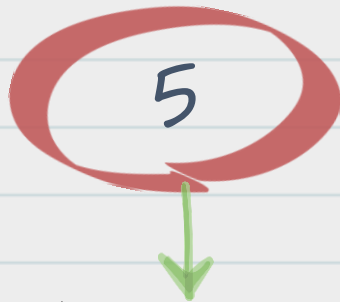
Ada projek yang tidak isi tarikh serah kunci di sistem ifca.



Dapatkan maklumat dari pembiayaan adakah sudah melepaskan wang stakeholder kpd peguam

Kurang kerjasama daripada pihak peguam

peguam mengambil masa yang lama untuk buat bayaran



bila tiba tempoh yang sepatutnya untuk pkns tuntutan duit stakeholder, kadang kala pkns terlepas pandang untuk buat tuntutan pada pihak peguam

Kurang jelas proses kerja stakeholder semasa PKP.

bayaran stakeholder sepatutnya hendaklah dibayar kpd pemaju tanpa menunggu surat tuntutan kerana sepatutnya pemegang wang taruhan telah tahu bila tempoh matang setiap wang yg diterima berpandukan SPA

Lawyer banyak tutup company (bankrup)



09

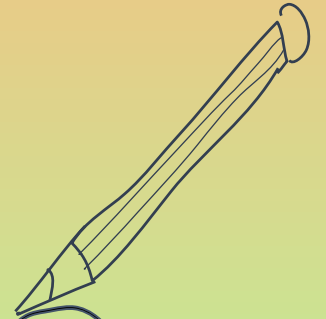
10

11

12

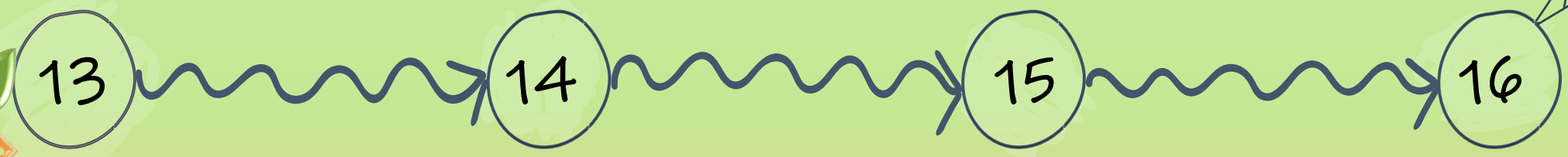
Peguam mengambil masa yang lama untuk buat bayaran

Bank terus bayar mot 2.5% kepada peguam stakeholder



Tidak mempunyai simpanan rekod yang tepat berkenaan penerimaan dan pelepasan bayaran stakeholder/subdivisions

tarikh VP dari Jualan tidak dikemaskini



Lawyer tidak mengaku terima bayaran duit stakeholder dari financier dan minta bukti bayaran.

Tiada akaun berasingan untuk setiap projek daripada pihak peguam



# KAWALAN RISIKO



# Fixed Deposit / Simpanan tetap



Solicitors' Accounts  
(deposit Rules) 1990

- Peguam dikehendaki untuk menyimpan duit Stakeholder di dalam Fixed Deposit Account
- Interest perlu dikemukakan kepada Klien

Solicitors' Account Rules  
1990

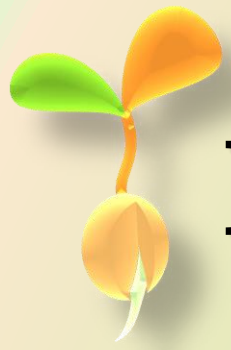
Kaedah / masa pengeluaran wang klien oleh peguam

Rules and Rulings of  
the Bar Council.

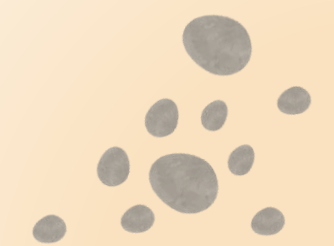
- Hanya Peguam sahaja yang boleh terlibat dengan Akaun FD
- Peguam boleh mengenakan caj munasabah
- Peguam perlu patuhi Jadual G & H untuk sebarang pengeluaran

Pekeliling Bahagian  
Perundangan PKNS

- Dinyatakan dalam Surat Lantikan Kerja Peguam
- Perlu bukan Akaun FD dan maklumkan kepada PKNS berserta salinan sijil/penyata akaun



# PROSES





Bil	Nama Pembeli	Unit	Tarikh VP	8 Bulan (RM)	No. Akaun FD	Due date 8 Bulan	24 Bulan (RM)	No. Akaun FD	Due date 24 bulan	MOT (RM)	Status Pmilik	No. Akaun FD



# Cadangan



01

Proses kerja perlu diseragamkan di antara semua bahagian terlibat supaya pemantauan dapat dibuat dengan teliti

02

Wujudkan akaun khas bagi setiap projek, dan mendapat kelulusan pkns utk mengeluarkan duit2 terbabit bagi mengelakkan lawyer enggan bayar.

03

Bahagian jualan sepatutnya memberitahu sama ada rumah atau projek ini telah selesai pindahmilik atau belum supaya bahagian kewangan dapat tuntutan tanpa ada isu atau bank simpan mot itu dulu sementara tunggu pindah milik selesai.

04

Tingkat baik komunikasi antara PKNS dan pihak peguam yang dilantik.

05

Setiap bukti transaksi pelepasan wang pertaruhan oleh pembiaya kepada peguam perlu ada disetiap fail pembeli. Mudah utk membuat tuntutan stakeholder akan dtg

# ...Cadangan



06

pastikan peguam masih beroperasi pada tempoh tersebut (pantau) / tidak menggunakan ramai peguam agar mudah di pantau

07

Peguam perlu mempunyai integriti yg tinggi dan seharusnya melepaskan pegangan 5% stakeholder dan 2.5 subdivisions/mot kepada PKNS selepas tempoh matang tanpa menunggu tuntutan dari PKNS.

08

Auto payment dr s/holder dan tidak perlu tunggu surat tuntutan dr pkns

09

Peguam perlu mempunyai rekod khas penerimaan bayaran dan pelepasan bayaran stakeholder/subdivisions/mot untuk memudahkan kedua2 pihak membuat carian sekiranya terdapat isu berbangkit. Mereka juga perlu membuka fixed deposit/client akaun sebelum membuat permohonan sebagai panel PKNS dan syarat ini perlu diwajibkan





Nak Tanya...?

## STRENGTHS

Pengalaman, Ilmu & kepakaran

S

## WEAKNESS

Tidak bertanya,  
Rujukan lama,

W

## OPPORTUNITIES

O

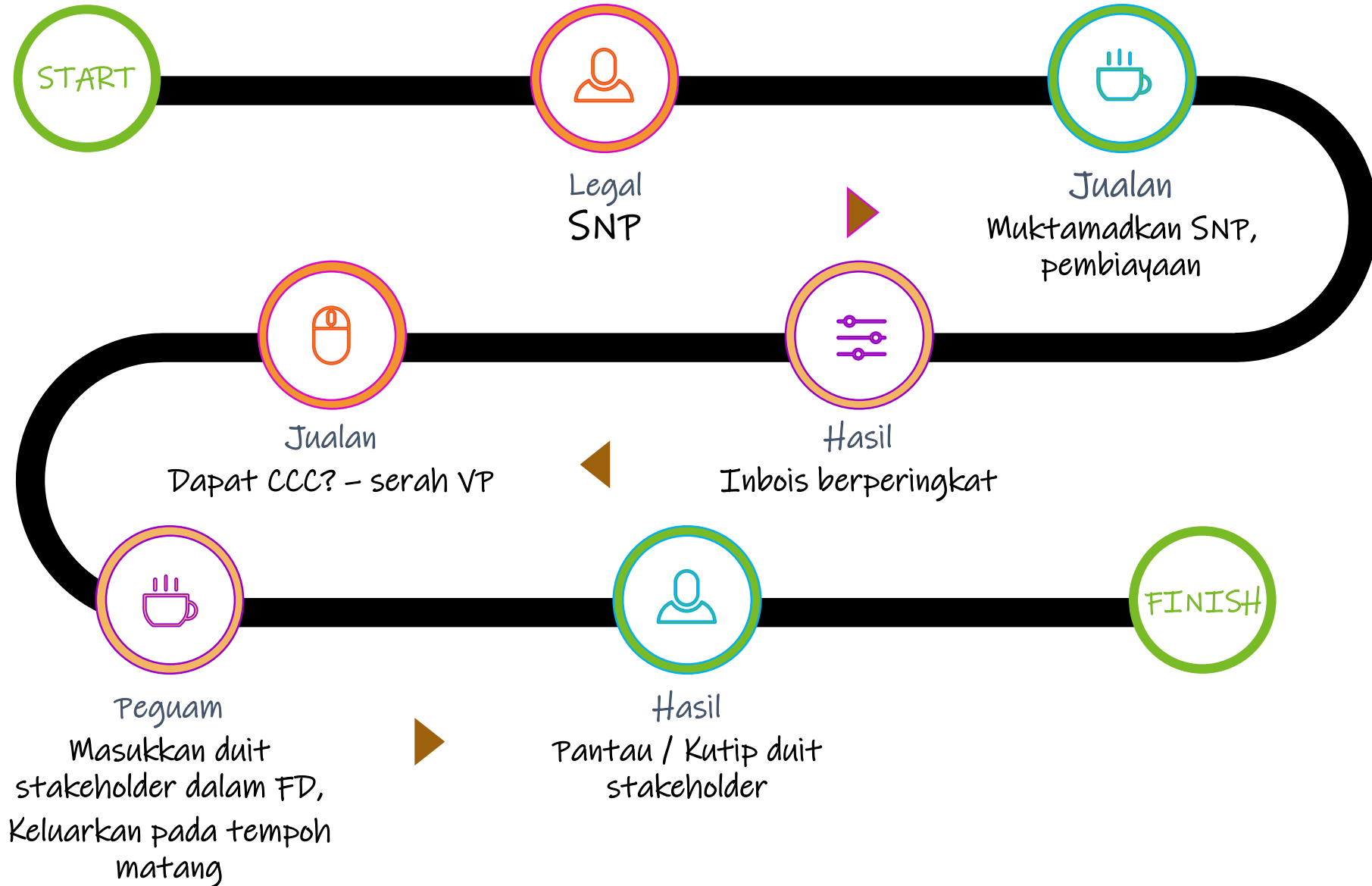
## THREATS

Rotation kerja,  
Peguan gulung tikar

T



# RINGKASAN







Terima Kasih

[nursyahida@pkns.gov.my](mailto:nursyahida@pkns.gov.my)