

KONFLIK PERUNDANGAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PEMAJU PERUMAHAN DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI BAWAH PERJANJIAN USAHA SAMA

(Legal Conflicts Between Landowners and Housing Developers in Housing Development Under Joint Venture Agreements)

Zalina Abdul Halim¹
zalina@um.edu.my

Erni Juliana Rosli²
s2100998@siswa-old.um.edu.my

Fakulti Undang-undang, Universiti Malaya, 50603 Kuala Lumpur, Malaysia.^{1&2}

Pengarang koresponden (Corresponding author):¹

Rujukan makalah ini (To cite this article): Zalina Abdul Halim, & Erni Juliana Rosli. (2026). Konflik perundangan antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan dalam pembangunan perumahan di bawah perjanjian usaha sama. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 38(2), 307–330. [https://doi.org/10.37052/kanun.38\(2\)no5](https://doi.org/10.37052/kanun.38(2)no5)

Makalah ini telah melalui proses penilaian sulit berganda
(This article has undergone a double-blind peer review process)

Perolehi: Received:	9/7/2025	Semakan: Revised	29/5/2026	Terima: Accepted:	15/6/2026	Terbit dalam talian: Published online:	31/7/2026
------------------------	----------	---------------------	-----------	----------------------	-----------	---	-----------

Abstrak

Dalam konteks pembangunan perumahan pada masa ini, kerjasama antara pemilik tanah dengan pemaju menjadi amalan biasa bagi merealisasikan sesuatu projek. Namun begitu, hubungan ini tidak terlepas daripada pelbagai isu dan kekeliruan, terutamanya apabila melibatkan tanggungjawab, hak dan risiko pihak yang tidak diperincikan dengan jelas dalam perjanjian. Perjanjian usaha sama di Malaysia tidak dirangka untuk memberikan perlindungan undang-undang kepada pemilik tanah. Permasalahan kajian ini tertumpu pada kekeliruan dalam penentuan kedudukan undang-undang, serta pembahagian tanggungjawab antara pemilik tanah dengan pemaju

perumahan. Masalah kelewatan projek dan projek terbengkalai sering menyebabkan tuan tanah berhadapan dengan pelbagai krisis dan masalah, termasuklah bebanan tanggungjawab untuk memulihkan projek. Perbincangan makalah ini terbahagi kepada tiga aspek konflik hubungan antara pemilik tanah dengan pemaju, iaitu: (i) kekeliruan untuk menentukan kewujudan tanggungjawab fidusiari antara perkongsian dengan usaha sama, (ii) risiko peralihan tanggungan liabiliti yang selaras dengan takrifan di bawah Seksyen 3 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Pindaan 2013), dan (iii) implikasi pemberian Surat Kuasa Wakil kepada pemaju. Kajian ini dilakukan untuk meneliti kedudukan undang-undang dalam ketiga-tiga aspek tersebut dan cadangan bagi mengatasi isu yang berlaku. Kebanyakan kajian terdahulu memfokuskan kesukaran dan rintangan yang dialami oleh pembeli rumah apabila projek perumahan terbengkalai, tetapi masalah yang dihadapi oleh pemilik tanah jarang-jarang diketengahkan. Kajian ini dilakukan berdasarkan penyelidikan perpustakaan tentang konflik dan dilema yang membelenggu tuan tanah yang terikat pada perjanjian usaha sama dengan pemaju perumahan, serta tinjauan literatur berdasarkan keputusan kes mahkamah dan dapatan daripada jurnal berwasit. Menerusi kajian ini, pengkaji mencadangkan penelitian peruntukan undang-undang di bawah akta yang berkaitan, serta penerapan liabiliti perkongsian terhad dalam perjanjian usaha sama pembangunan perumahan sebagai langkah strategik untuk memperkukuh perlindungan pemilik tanah dan mitigasi risiko. Di samping itu, pengkaji turut mencadangkan pendedahan melalui konsultasi agensi kerajaan bagi memastikan kejelasan tanggungjawab, ketelusan dan pengurusan liabiliti sebelum hubungan usaha sama dimuktamadkan.

Kata kunci: Usaha sama, perkongsian, kewajipan fidusiari, pemaju perumahan, Akta 1966 (Pindaan 2015), Surat Wakil Kuasa

Abstract

In the context of contemporary housing development, collaboration between landowners and developers has become a common practice in bringing projects to fruition. However, such relationships are not free from various issues and uncertainties, particularly when the responsibilities, rights, and risks of the parties involved are not clearly specified in the agreement. Joint venture agreements in Malaysia are generally not specifically structured to provide adequate legal protection to landowners. The research problem centres on uncertainties in determining the legal position and allocation of responsibilities between landowners and housing developers. Problems such as project delays and abandoned housing projects often expose landowners to various difficulties and crises, including

the burden of responsibility for rehabilitating the projects. This article focuses on three aspects of conflict in the relationship between the landowners and housing developers, namely; (i) uncertainties in determining the existence of fiduciary duties and a partnership under a joint venture agreement; (ii) the risk of transferring liability based on the definition under Section 3 of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Amendment 2013); and (iii) the implications of granting a power of attorney to the developer. This study aims to examine the legal position relating to these three aspects and to propose measures for addressing the issues that arise. Most previous studies have focused on the difficulties and obstacles faced by homebuyers when housing projects are abandoned, while the problems encountered by landowners have rarely been highlighted. This study is based on library research concerning the conflicts and dilemmas faced by landowners who are bound by joint venture agreements with housing developers. It also includes a literature review of court decisions and findings from peer-reviewed journals. Based on the study, the researcher that the relevant statutory provisions be reviewed and that the principle of limited partnership liability be incorporated into joint venture agreements for housing development. This measure is important strengthening the legal protection afforded to landowners and reducing their exposure to liability. The researcher further recommends that landowners be provided with appropriate information and consultation services by government agencies to ensure clarity of responsibilities, transparency, and effective liability management before the joint venture relationship is finalised.

Keywords: Joint venture, partnership, fiduciary duty, housing developer, Act 1966 (Amendment 2015), power of attorney

PENDAHULUAN

Sektor pembangunan perumahan merupakan sektor penting yang menyumbang pertumbuhan ekonomi di Malaysia (Mohd Razali Agus, 2002). Abraham dan Hendershott (1996) berpendapat bahawa industri perumahan berperanan penting terhadap ekonomi negara dari segi pekerjaan, pasaran modal, penggunaan sumber dan kekayaan kewangan, sekali gus merangsang kitaran perniagaan. Sejarah perumahan, khususnya perumahan awam, bermula lebih kurang era 1800-an hingga era 1950-an dengan rumah kuarters kakitangan kerajaan yang dibina oleh penjajah British pada era kolonial. Perumahan kuarters kerajaan tersebut didiami oleh pegawai yang dilantik dalam kalangan pegawai British dan rakyat tempatan, terutamanya orang Melayu yang berpendidikan Inggeris dan mempunyai pengaruh dalam kalangan masyarakat setempat, serta kakitangan kerajaan

(Junaidi Awang Besar, 2018). Setelah pengenalan Akta Perumahan (Kawalan Pemajuan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan peningkatan permintaan terhadap perumahan, mendorong Kerajaan membuka peluang kepada sektor swasta untuk terlibat dalam penyediaan perumahan untuk rakyat. Dalam hal ini, *Long title* Akta 118 digubal untuk menyediakan kawalan dan lesen bagi perkara yang berkaitan dengan pembangunan perumahan di Malaysia dan melindungi kepentingan pembeli rumah. Walau bagaimanapun, pelibatan sektor swasta menimbulkan pelbagai risiko, termasuklah projek perumahan terbengkalai (Noraziah Mohammad et al., 2022). Secara umum, risiko dibahagikan kepada dua jenis, iaitu risiko dalaman dan risiko luaran. Risiko daripada aspek dalaman melibatkan lima perkara yang berkaitan dengan pelanggan, perunding, kontraktor utama, subkontraktor dan pengedar bahan binaan. Risiko daripada aspek luaran pula melibatkan fizikal tapak bina, ekonomi, politik, perundangan dan tapak bina, yang menyebabkan projek perumahan lewat disiapkan (Teo Keang Sood, 1989).

Risiko yang dikenal pasti ini amat membimbangkan kerajaan kerana melibatkan hak dan kepentingan rakyat sebagai pembeli rumah (Abu Hassan Abu Bakar et al., 2010). Kementerian mengenal pasti sebanyak 285 projek bagi projek perumahan yang terbengkalai di seluruh Semenanjung Malaysia hingga 30 Jun 1989. Daripada jumlah tersebut, 35 projek baru dikenal pasti dan 57 siap dipulihkan. (Hansard House of Representative (HOR) Deb vol. 3 col. 42 (7 November 1989), Soalan No. 6, Projek Perumahan Terbengkalai). Hal ini bermakna bahawa projek yang sebenarnya dikesan sebagai terbengkalai hingga 30 Jun 1989 berjumlah 228 projek. Abu Hassan Abu Bakar et al. (2010) juga memberikan naratif bahawa kewujudan projek perumahan terbengkalai disebabkan oleh kegagalan pemaju swasta untuk menyiapkan skim perumahan yang diluluskan dan menyebabkan prestasi pembinaan projek perumahan kurang memuaskan.

Dalam perkembangan terkini hingga 30 April 2026, sebanyak 114 projek perumahan yang meliputi 30,914 unit rumah dan 16,006 pembeli diisytiharkan terbengkalai. Negeri Selangor mencatatkan bilangan projek terbengkalai paling banyak dengan jumlah 43 projek (Azizul Muhamad Osman, 2024). Namun begitu, bukan pembeli rumah sahaja yang terjejas dalam permasalahan ini, malah pemilik tanah juga turut dihambat dengan permasalahan ini (Nuarrul Hilal Md Dahlan, 2012).

Oleh itu, pengkaji memfokuskan penelitian kritikal terhadap kedudukan liabiliti dan tanggungjawab pemilik tanah dalam perjanjian usaha sama pembangunan perumahan di Malaysia, dengan memberikan perhatian khusus terhadap ketidakseragaman tafsiran undang-undang yang

Jadual 1 Statistik projek terbengkalai (berlesen) berdasarkan negeri hingga 30 April 2025.

Bil.	Negeri	Jumlah Keseluruhan		
		Jumlah Projek	Bil. Unit Lulus (Lesen)	Bil. Unit Dibina Bil. Unit Dijual
1.	Selangor	43	16,780	16,620
2.	Kelantan	18	1,156	1,125
3.	Terengganu	15	1,959	1,781
4.	Johor	10	5,450	5,484
5.	Pahang	6	992	992
6.	Perak	6	1,409	1,409
7.	WP Kuala Lumpur	6	1,749	1,749
8.	Kedah	3	791	755
9.	Negeri Sembilan	3	410	389
10.	Pulau Pinang	3	139	139
11.	Melaka	1	79	79

Nota. Diubahsuai sepenuhnya daripada Portal Transforming & Empowering Data Usage in Housing (Teduh), Jabatan Perumahan Negara, 30 April 2026, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

berkaitan dengan hubungan fidusiari, serta penentuan, sama ada sesuatu usaha sama membentuk suatu perkongsian atau tidak. Dalam konteks ini, pengkaji turut menghuraikan risiko peralihan liabiliti kepada pemilik tanah yang berpunca daripada faktor perundangan dan amalan kontraktual, termasuklah implikasi pindaan statutori dan pemberian Surat Kuasa Wakil. Seterusnya, pengkaji mengemukakan keperluan penambahbaikan terhadap kerangka perjanjian usaha sama bagi memastikan perlindungan undang-undang yang lebih jelas, adil dan berkesan, khususnya bagi menangani isu projek perumahan terbengkalai yang makin membimbangkan.

Persoalan yang diteliti dalam kajian ini ialah risiko dan liabiliti pemilik tanah yang melibatkan diri dengan sesuatu projek usaha sama, khususnya projek perumahan. Dalam hal ini, persoalannya ialah tanggungjawab pemilik tanah sama seperti pemaju di bawah perjanjian jual beli yang ditandatangani bersama-sama pembeli atau tidak. Pengkaji mengenal pasti kekeliruan yang berlaku dalam hubungan kontraktual yang terjalin antara pemaju dengan pemilik tanah yang terlibat dalam projek pembangunan

perumahan dan menyingkap had dan takat hubungan tersebut bagi mengelakkan konflik dan kekeliruan sekiranya berlaku kegagalan dalam projek yang dilaksanakan melalui perjanjian usaha sama.

KAJIAN LEPAS

Formaliti perancangan pembangunan projek perumahan bermula apabila dizahirkan secara kontraktual melalui perjanjian usaha sama (Malini Nik Mahdi et al., 2013). Dalam kajiannya, pengkaji tersebut menghuraikan elemen kontrak yang boleh dikuatkuasakan seperti yang dijelaskan melalui penghakiman oleh VC George dalam kes *Kajang Sri Rock Products Sdn Bhd lwn. Maybank Finance Bhd & yang lain* [1992] 1 CLJ 204. Dalam penjelasan pembentukan kontrak yang sah itu, perlu ada pihak yang berasingan dan pasti mengenainya. Pihak itu mesti bersetuju dan wujud konsensus *ad idem*. Pihak tersebut juga mesti berniat untuk mewujudkan hubungan undang-undang yang hendaklah dikuatkuasakan semata-mata kerana persetujuan, sama ada secara bertulis atau lisan merupakan janji kontrak. Janji setiap pihak pula mesti disokong oleh pertimbangan.

Kerjasama antara pemaju dengan pemilik tanah dalam pembangunan perumahan dapat dianggap sebagai suatu bentuk perkongsian sumber apabila pemaju menyediakan kekuatan kewangan, kepakaran dalam bidang pembinaan, kajian pasaran terhadap pelaksanaan pembangunan tersebut sebagai balasan kepada pemilik tanah yang memberikan hak pembangunan tanah kepada pemaju perumahan (Dimbab Ngidang, 2002). Pemilik tanah pula menawarkan tanah yang dimilikinya untuk diusahakan bagi mendapat balasan berharga daripada urus niaga yang dilakukan bersama-sama.

Perjanjian usaha sama merupakan suatu perjanjian yang ditakrifkan sebagai suatu aturan kerjasama yang terbentuk melalui tiga elemen, iaitu pengumpulan modal, perkongsian keuntungan atau kerugian, dan gabungan pengurusan. Salem (1981) berpendapat bahawa usaha sama berlaku apabila wujudnya elemen keanggotaan lembaga pengarah, guna sama sumber kewangan dan sasaran matlamat bersama bagi pembentukan struktur satu-satu usaha sama. Thacker (2015) mendefinisikan usaha sama sebagai suatu perjanjian antara dua pihak apabila kedua-dua pihak secara prinsipnya bersetuju untuk membangunkan satu aset melalui suntikan modal dalam tempoh tertentu. Secara umum, pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian usaha sama bersetuju dengan ketetapan tempoh dan garis masa yang disepakati bagi mencapai penyempurnaan satu usaha sama (Schuler & Tarique, 2005).

Menerusi rekod sejarah, perjanjian usaha sama mula diwujudkan sekitar abad ke-20 di Amerika Syarikat. Pada awalnya, kebanyakan penghakiman menjurus kepada pendirian bahawa usaha sama ialah suatu konsep perkongsian yang dikawal oleh undang-undang perkongsian. Namun begitu, pendirian ini disanggah oleh undang-undang Inggeris (common law) yang lebih cenderung untuk menerima usaha sama itu sebagai bentuk undang-undang yang bukan bersifat perkongsian. Pendirian ini kekal sebagai pandangan konvensional sepanjang abad tersebut (Flannigan, 2009).

Walaupun ditakrifkan dalam pelbagai terma, antaranya kuasi-perkongsian, aku janji bersama dan gabungan *enterprise*, terma yang lazimnya digunakan ialah usaha sama. Usaha sama ditafsirkan sebagai suatu konsep perundangan yang menarik, tetapi sukar difahami (Stahl & Björkman, 2006) kerana usaha sama sering dikelirukan sebagai suatu konsep perkongsian.

METODOLOGI

Pengkaji menggunakan pendekatan kualitatif yang berasaskan penyelidikan perpustakaan yang menumpukan analisis kandungan dokumen dan sumber sekunder. Sumber tersebut berkaitan dengan isu perundangan dan konflik yang berlaku daripada perjanjian usaha sama antara tuan tanah dengan pemaju perumahan yang melibatkan tafsiran undang-undang, prinsip kontrak dan realiti pelaksanaan.

Pengkaji memanfaatkan pelbagai sumber utama yang sah dan berwibawa yang meliputi keputusan kes mahkamah bagi membantu mengenal pasti prinsip undang-undang yang diputuskan oleh mahkamah dalam penyelesaian konflik yang berkaitan dengan perjanjian usaha sama. Pengkaji juga membuat rujukan terhadap sejumlah jurnal berwasit bagi memahami perspektif undang-undang, ekonomi dan sosial berhubung dengan kerjasama antara pihak terlibat dalam pembangunan hartanah.

Kerangka teori kajian ini berasaskan pendekatan doktrinal undang-undang yang menggabungkan prinsip undang-undang kontrak, undang-undang perkongsian, hubungan fidusiari dan liabiliti statutori, khususnya dalam konteks pembangunan perumahan secara usaha sama di Malaysia.

Pengkaji menganalisis isu ini dari tiga aspek utama, iaitu: (i) kekeliruan penentuan tanggungjawab fidusiari yang memberikan gambaran kewujudan perkongsian melalui hubungan kontraktual yang terbentuk, (ii) risiko peralihan tanggungan liabiliti yang selaras dengan takrifan di bawah Seksyen 3 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Pindaan 2013), dan (iii) implikasi pemberian Surat Kuasa Wakil dan cadangan penambahbaikan terhadap amalan sedia ada.

PERBINCANGAN

Di Malaysia, usaha sama mempunyai perkaitan yang mirip dan rapat dengan perkongsian walaupun hakikatnya, usaha sama merupakan suatu perjanjian yang bukan berteraskan undang-undang perkongsian (Choong Yeow Choy, 2000). Dalam kes *Kumpulan Perubatan (Johor) Sdn. Bhd.* lwn. *Dr. Mohd Adnan bin Sulaiman* [2015] *MLJU* 2109, mahkamah tinggi meneroka dan membuat dapatan yang lebih tegas berhubung dengan kedudukan undang-undang pihak yang terlibat dalam perjanjian usaha sama. Hal ini selaras dengan keputusan mahkamah agung dalam *Newacres Sdn. Bhd.* lwn. *Sri Alam Sdn. Bhd.* [1991] 3 *MLJ* 474, iaitu hubungan antara pihak dalam satu usaha sama bersifat fidusiari. Mahkamah menolak hujah keperluan untuk bergantung pada kewujudan perkongsian, tetapi memberikan takrifan yang lebih meluas mengenai hubungan fidusiari dalam usaha sama yang ditakrifkan sebagai penyatuan dua atau lebih syarikat atau individu yang terlibat dalam perusahaan perniagaan bersendirian untuk keuntungan tanpa perkongsian atau pemerbadanan sebenar. Dalam kes ini, dinyatakan bahawa setiap ahli usaha sama mempunyai tanggungjawab dan amanah terhadap satu sama lain, ahli lain dan mempunyai kewajipan untuk bertindak dengan suci hati dalam perkara yang melibatkan kepentingan bersama usaha sama. Pengertian usaha sama dapat dilihat melalui penghakiman dalam kes *Wong Jian On & seorang lagi* lwn. *Tan Swee Leong & yang lain* [2024] *MLJU* 3651 apabila hakim menyatakan bahawa satu perkara yang pasti ialah kata “usaha sama” tidak terdapat dalam mana-mana perjanjian. Namun begitu, perkara itu tidak menghalang mahkamah daripada menentukan, sama ada wujudnya usaha sama atau tidak. Penentuan kewujudan suatu usaha sama terbuka kepada mahkamah untuk melakukan penilaian secara objektif berdasarkan fakta yang telah dibuktikan dan diakui untuk menyimpulkan hubungan sebenar antara setiap pihak.

Penentuan hubungan ini penting kerana melibatkan isu liabiliti pihak yang berkontrak, khususnya pemilik tanah. Perkongsian didukung oleh prinsip liabiliti tanpa had yang merupakan elemen utama perkongsian yang menyebabkan ahli perkongsian terdedah pada tanggungan liabiliti perniagaan yang tinggi (Zuhairah Ariff Abd. Ghadas, 2002).

Perkongsian didefinisikan sebagai perhubungan yang wujud antara orang yang menjalankan perniagaan bersama-sama dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Terdapat tiga elemen utama yang perlu ada untuk mewujudkan satu perkongsian. Elemen tersebut ialah elemen keperluan hubungan yang dikuatkuasakan melalui undang-undang, elemen perniagaan dan elemen keuntungan (Abdul Rahim Samsudin, 1990).

Dalam kes *Amirul Syamil bin Mohamad Nizami sebelah pihak lwn. Bank Muamalat Malaysia Bhd.* [2021] *MLJU* 1819, mahkamah tinggi menghuraikan bahawa ciri khusus undang-undang perkongsian ialah liabiliti tanpa had yang dipertanggungkan kepada setiap rakan kongsi dalam aspek hutang dan obligasi. Undang-undang yang lazim di negara ini ialah setiap rakan kongsi biasa mendedahkan jumlah hartanya terhadap hutang dan ikatan tanggungjawab. Undang-undang tidak membezakan perkongsian sebagai sesuatu yang berbeza daripada orang yang mewujudkan dan melihat hutang dan tanggungjawab perkongsian itu sebagai hutang dan tanggungjawab rakan kongsi apabila setiap perkongsi perlu memegang tanggungjawab terhadapnya.

Pengkaji berpendapat bahawa tidak adil untuk mempertanggungkan pemilik tanah dengan liabiliti tanpa had, seperti perkongsian. Hal ini dikatakan demikian kerana dalam realiti sebenar pembangunan perumahan yang dilaksanakan, pemilik tanah tidak mempunyai pengalaman dan kepakaran bagi mengendalikan hal ehwal perniagaan, malah pelibatan pemilik tanah cenderung terhadap keuntungan hasil daripada usaha sama semata-mata.

Dalam kes *Suasana Indah Sdn. Bhd. (dalam penggulungan sukarela) lwn. Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri* [2006] 1 *MLJ* 539, fakta kes berkaitan dengan penamatan satu perjanjian usaha sama antara perayu dengan Syarikat Perumahan Selangor Sdn. Bhd. (SPSSB) untuk melaksanakan satu projek pembangunan. Walaupun berlaku penamatan, responden mengeluarkan notis kepada perayu bagi pengenaan cukai pendapatan yang merangkumi modal dan pampasan kehilangan hak akibat pembubaran perkongsian tersebut. Setiap pihak bersetuju untuk melalui perjanjian usaha sama tersebut, tetapi hubungan itu bukan satu perkongsian dan perayu mendakwa bahawa pembayaran sebanyak RM6.4 juta yang diberikan sebagai modal ditarik balik disebabkan oleh pembubaran perkongsian tidak tertakluk pada pengenaan cukai pendapatan. Pesuruhjaya khas menolak rayuan perayu dan mengesahkan penaksiran responden. Mahkamah tinggi seterusnya menolak rayuan perayu, seterusnya perayu merayu ke mahkamah rayuan.

Mahkamah rayuan dalam kes ini memutuskan untuk menolak rayuan perayu. Mahkamah berpendirian bahawa definisi perkongsian di bawah Seksyen 2 Akta Perkongsian tidak terpakai untuk menentukan keluasan aturan perkongsian antara kedua-dua pihak. Alasan penghakiman ini merujuk penghakiman Lord Macmillan yang memutuskan bahawa perjanjian yang berkaitan dengan struktur membuat keuntungan dalam organisasi komersial sesebuah syarikat adalah memadai untuk menunjukkan bahawa wujudnya perkongsian.

Kerumitan penentuan kewujudan perkongsian dalam perjanjian usaha sama juga dapat dilihat melalui keputusan dalam kes *Chooi Siew Cheong lwn. Lucky Height Development Sdn. Bhd. & seorang lagi* [1995] 1 *MLJ* 513. Dalam kes ini, mahkamah persekutuan merumuskan bahawa usaha sama tidak menghasilkan perkongsian. Tidak seperti syarikat, perkongsian hanyalah perhubungan yang mengawal hak dan kewajipan rakan kongsi dan hubungannya dengan seluruh masyarakat. Perbezaan utama antara perkongsian dengan syarikat ialah liabiliti. Perkongsian tidak membataskan liabiliti kepada rakan kongsi. Oleh itu, rakan kongsi bertanggungjawab tanpa had untuk hutang yang ditanggung oleh rakan kongsi lain dalam perjalanan perniagaan perkongsian.

Pengkaji berpendapat bahawa keputusan untuk meletakkan pemilik tanah dalam liabiliti yang sama seperti rakan kongsi dalam perkongsian merupakan suatu perkara yang adil dan wajar bagi pemilik tanah. Hal ini dikatakan demikian kerana niat sebenar pemilik tanah bersetuju untuk memasuki usaha sama membangunkan tanah adalah terhad pada balasan berharga yang diterima. Dengan berdasarkan premis ini, pemilik tanah melalui perjanjian usaha sama tidak sewajarnya dilihat sebagai suatu bentuk perkongsian bersama-sama dengan pemaju perumahan.

Bagi menghuraikan istilah usaha sama dan perkongsian, elemen yang sangat penting untuk dibincangkan ialah hubungan fidusiari. Dr. Sealy (1962) merumuskan bahawa kata “fidusiari”, bukanlah suatu yang konklusif untuk menterjemahkan satu kelas perhubungan semata-mata yang berlandaskan satu set peraturan dan prinsip tetap yang terpakai.

Fidusiari bermaksud pengurusan tadbir urus berdasarkan amanah yang tercetus daripada nilai, etika dan prinsip hubungan dan tatakelola yang dibentuk (Mohd Taufiq A. Aziz et al., 2023). Pengkaji berpandangan bahawa pengurusan tadbir urus berdasarkan amanah merupakan teras yang wujud dalam hubungan antara pemaju perumahan dengan pemilik tanah. Menerusi penelitian pengkaji melalui kes yang dirujuk, hubungan fidusiari merupakan elemen penentu yang membezakan kewujudan perkongsian dalam perjanjian usaha sama yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Kewujudan hubungan fidusiari dalam perjanjian usaha sama dibincangkan secara khusus dalam kes *Sri Alam Sdn. Bhd. lwn. Newacres Sdn. Bhd.* [2000] 2 *MLJ* 353. Dalam kes ini, kedua-dua pihak memeterai perjanjian usaha sama apabila pemilik tanah menyerahkan tanah kepada pemaju perumahan untuk dibangunkan dengan memperoleh balasan unit yang dibina mengikut jumlah yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Walau bagaimanapun, disebabkan oleh beberapa keperluan syarat yang ditetapkan oleh pihak berkuasa, pemaju perumahan

meminda komponen pembangunan. Tindakan pemaju perumahan ini tidak dipersetujui oleh pemilik tanah, namun pemaju perumahan tetap meneruskan pindaan yang didakwa menyebabkan kerugian balasan terhadap pemilik tanah. Antara persoalan undang-undang yang ditimbulkan dalam kes ini termasuklah kewujudan pelanggaran hubungan fidusiari antara kedua-dua belah pihak.

Mahkamah persekutuan berpuas hati dengan kewujudan hubungan fidusiari dalam perjanjian usaha sama antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan. Mahkamah persekutuan berpendirian bahawa mahkamah rayuan tidak terkhilaf apabila memutuskan bahawa pemaju perumahan melanggar kewajipan fidusiarinya. Oleh itu, apabila fidusiari wujud, jelaslah bahawa wujud perkongsian antara kedua-duanya.

Yang Amat Arif Hakim Mahkamah Persekutuan Malaysia ketika memberikan keputusan menyatakan pandangannya terhadap kehakiman zaman moden yang diterima pakai di Kanada, New Zealand dan Australia yang dilihat cenderung untuk menerima kehadiran perhubungan fidusiari dalam urusan niaga atau pengaturan komersial. Dalam hubungan yang terjalin antara peguam cara dengan anak guamnya, nasihat oleh peguam cara yang terbukti memudaratkan anak guamnya merupakan pelanggaran kewajipan yang timbul daripada hubungan kontrak dan pelanggaran kewajipan fidusiari seorang peguam terhadap anak guamnya. Selain itu, hubungan yang terjalin antara penganalisis pelaburan dengan klien, dan antara bank dengan pelanggan juga antara contoh hubungan fidusiari. Oleh itu, wujud hubungan fidusiari antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan.

Dalam konteks ini, komposisi pembangunan yang didirikan di atas tanah pemilik tanah berdasarkan kajian kebolehlaksanaan pemaju perumahan yang mempunyai kepakaran tentang perkara yang boleh dan tidak boleh dibangunkan di tanah tersebut. Sekiranya berlaku keadaan yang menyebabkan unit yang ingin dibina tidak dapat dibina dalam jumlah yang ditetapkan, pemaju perumahan perlu menyelaraskan jumlah keuntungan yang sepatutnya diperoleh dan sepatutnya diterima oleh kedua-dua pihak, bukannya mengurangkan balasan pemilik tanah semata-mata. Hal yang sama juga perlu dilakukan sekiranya berlaku kegagalan atau kelewatan penyiapan sesuatu projek perumahan. Dengan berdasarkan pendirian bahawa wujudnya hubungan fidusiari antara kedua-dua pihak, pemilik tanah juga mempunyai tanggungjawab terhadap penyiapan projek tersebut dan menanggung liabiliti untuk meremedikan kerugian yang dialami sekiranya projek perumahan gagal disiapkan dan gagal diserahkan kepada pembeli dalam tempoh yang sepatutnya.

ANALISIS DAN DAPATAN

Perbincangan mengenai hubungan antara usaha sama dengan perkongsian dalam konteks pembangunan hartanah terus menimbulkan polemik dalam perundangan Malaysia, khususnya yang berkaitan dengan penentuan kewujudan kewajipan fidusiari antara pihak yang berkontrak. Walaupun kedua-dua bentuk hubungan ini sering berkongsi ciri tertentu, seperti perkongsian keuntungan, kerjasama komersial dan tanggungjawab pengurusan projek, mahkamah secara konsisten menegaskan bahawa usaha sama tidak semestinya mewujudkan suatu perkongsian pada sisi undang-undang. Keadaan ini mewujudkan kekaburan dalam aplikasi prinsip perundangan, terutamanya apabila mahkamah perlu menentukan, sama ada sesuatu hubungan kontraktual melahirkan kewajipan fidusiari yang setara dengan hubungan antara rakan kongsi. Penentuan tersebut menjadi makin kompleks apabila pendekatan kehakiman dalam pelbagai kes menunjukkan tafsiran yang berbeza-beza bergantung pada niat setiap pihak, kandungan perjanjian, bentuk pengurusan projek dan keseluruhan keadaan fakta sesuatu kes. Oleh itu, penelitian terhadap keputusan mahkamah yang berkaitan dengan usaha sama dan perkongsian amat penting bagi memahami sempadan sebenar antara kedua-dua konsep ini, serta implikasinya terhadap kewujudan kewajipan fidusiari dalam pembangunan perumahan.

Kekeliruan Penentuan Kewujudan Tanggungjawab Fidusiari antara Perkongsian dengan Perjanjian Usaha Sama

Dengan berdasarkan kes *Sri Alam*, pengkaji berpandangan bahawa terdapat garis pemisah yang kabur dalam penentuan kewujudan hubungan fidusiari antara perkongsian dengan usaha sama. Hal ini dikatakan demikian kerana kewajipan fidusiari bukanlah perkaitan perundangan yang mudah difahami yang mencetuskan kekeliruan jalur fikir bahawa kedua-duanya merupakan dua perkara yang berbeza-beza. Malah, perkara ini menimbulkan konflik dalam penentuan hala tuju hubungan yang memberikan implikasi negatif terhadap pihak terlibat.

Konflik hubungan ini juga dihuraikan dalam kes *Sinnathamby a/l Klondakoundan & yang lain lwn. Brijkishore a/l Shuparshad* [1998] 1 *MLJ* 3. Mahkamah berpandangan bahawa usaha sama itu dapat terbentuk daripada suatu perkongsian atau sebaliknya. Mahkamah perlu melihat pematuhan Seksyen 4 Akta Perkongsian 1967 dan niat antara pihak yang dizahirkan melalui fakta kes secara keseluruhan apabila perjanjian usaha sama dimeterai.

Mahkamah merumuskan bahawa terdapat perbezaan antara usaha sama dengan perkongsian. Dalam penentuan, sama ada usaha sama mungkin ialah suatu perkongsian atau sebaliknya, mahkamah mesti mengambil kira elemen yang diperuntukkan di bawah Seksyen 4 Akta Perkongsian dan niat setiap pihak berlandaskan keseluruhan fakta kes ketika perjanjian usaha sama dimeterai. Dalam kes terkini yang diputuskan, iaitu *Plus Three Consultants (M) Sdn. Bhd. lwn. Landasan Kapital (M) Sdn. Bhd.* [2025] *MLJU* 303, hakim mahkamah tinggi memberikan direktif yang berkaitan dengan kewajipan fidusiari. Dalam keputusan ini, terdapat dua prinsip penting yang perlu dititikberatkan. Pertama, manfaat yang sewajarnya atau keuntungan yang akan diperoleh. Kedua, tanggungjawab mengakaunkan apa-apa faedah atau keuntungan yang diperoleh dengan menggunakan kedudukan fidusiarnya atau peluang yang terhasil daripadanya.

Kedua-dua prinsip ini sering mendukung terma dan syarat yang termaktub dalam perjanjian usaha sama. Manfaat dalam bentuk keuntungan merupakan objektif bagi sebab usaha sama direalisasikan, manakala tanggungjawab mengakaun juga berlaku dalam kebanyakan transaksi yang melibatkan usaha sama bagi menzahirkan ketelusan pengurusan kewangan antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan. Seseorang yang berada di bawah kewajipan fidusiari mesti mengakaunkan apa-apa yang terhutang atau apa-apa faedah atau keuntungan yang diperoleh atau diterima bagi mengelakkan kewujudan konflik dan tohmahan menggunakan kepentingan peribadi dalam penerimaan manfaat atau keuntungan. Penzahiran kepentingan sangat dituntut bagi mencerminkan ketelusan dalam urusan perniagaan dan hubungan kontraktual.

Dalam kes *Aw Yong Wai Choo & yang lain lwn. Arief Trading Sdn. Bhd. & seorang lagi* (1992) 1 *MLJ* 166, antara isu yang dibawa bagi mendapatkan pencerahan daripada mahkamah termasuklah kewujudan perkongsian dalam perniagaan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan. Dalam kes ini, mahkamah tinggi memutuskan bahawa perkongsian memang wujud antara tuan tanah dengan pemaju perumahan. Bagi menentukan kewujudan perkongsian, mahkamah perlu mencari niat sebenar pihak dalam pertikaian. Niat sebenar tidak semestinya niat yang tersurat. Walaupun setiap pihak menyatakan bahawa diri masing-masing ialah rakan kongsi, mahkamah boleh memutuskan sebaliknya selepas mahkamah mempertimbangkan semua faktor yang relevan, termasuklah apa-apa persetujuan bertulis atau lisan, kelakuan setiap pihak pada semua masa, dan semua hal keliling. Hal inilah yang dibahaskan melalui kes *Sri Alam* apabila mahkamah menimbangkan bahawa bukan setiap jenis hubungan fidusiari dapat menjustifikasikan percampuran tangan. Jenis hubungan fidusiari menentukan takat atau bidang tugas fidusiari itu dan justifikasi untuk percampuran tangan.

Walau bagaimanapun, pendekatan berbeza diputuskan dalam kes *Abd Razak M. Abd. Karim & yang lain lwn. Deras Cemerlang Sdn. Bhd.*, [2022] 9 *MLJ* 919. Dalam kes ini, mahkamah tinggi memutuskan bahawa usaha sama bukanlah perkongsian antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan. Dalam kes ini, plaintif ialah pemilik berdaftar bagi sebidang hartanah, manakala defendan ialah pemaju perumahan. Menurut perjanjian usaha sama, sebagai balasan terhadap persetujuan defendan untuk membangunkan tanah plaintif, setiap pihak bersetuju bahawa 18% daripada jumlah nilai jualan projek diberikan kepada plaintif. Walau bagaimanapun, defendan terpaksa meminda komponen pembangunan bagi mematuhi keperluan yang disyaratkan oleh pihak berkuasa. Hal ini menyebabkan balasan pemilik tanah berkurang kepada 17%. Walaupun fakta kes ini mirip dengan kes *Au Yong Wai Choo*, mahkamah tinggi memutuskan bahawa usaha sama bukanlah perkongsian antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan berdasarkan penilaian mahkamah terhadap terma perjanjian usaha sama dan tindak tanduk kedua-dua pihak dalam pengurusan projek pembangunan tersebut.

Hal yang sama juga berlaku dalam kes *Chooi Siew Cheng lwn. Lucky Height Development Sdn. Bhd. & seorang lagi* [1995] 1 *MLJ* 513 apabila mahkamah menyimpulkan bahawa pemaju perumahan dan pemilik tanah mempunyai kewajipan fidusiari tertentu antara satu dengan lain, namun kewajipan tersebut tidak menjadikannya rakan kongsi. Dalam kes ini, mahkamah mengambil kira bahawa setiap pihak dalam kes ini menjalankan perniagaan secara berasingan dan bukan berasal daripada satu perniagaan yang sama dari peringkat permulaan untuk meraih keuntungan secara bersama-sama melalui perjanjian usaha sama yang ditandatangani. Oleh itu, mahkamah berpendapat bahawa semua klausa yang berkaitan dengan perjanjian usaha sama perlu mengambil kira faktor dan keadaan keliling dengan sewajarnya. Walaupun kontrak memperuntukkan perkongsian keuntungan, perjanjian tersebut tidak membuktikan kewujudan perkongsian kerana perjanjian secara keseluruhan menunjukkan bahawa setiap pihak berusaha untuk mengelakkan hubungan sedemikian antara satu dengan lain. Perbezaan antara perkongsian dengan usaha sama ini ditunjukkan dalam Jadual 2.

Penentuan kewajipan fidusiari, sama ada dalam hubungan perkongsian atau usaha sama mahkamah, dapat dihayati melalui direktif beberapa kes yang diputuskan di mahkamah. Terdapat kes yang tidak selari dan konsisten, seperti kes *Au Yong Wai Choo* (1992) dan kes *Plus Tree Consultant* (2025) yang hakim secara tegas memutuskan bahawa usaha sama ialah perkongsian kerana kewujudan kewajipan fidusiari. Namun begitu, dalam kes *Sinnathamby, Lucky Heights Development* dan *Abd Razak*,

Jadual 2 Perbezaan antara perkongsian dengan usaha sama.

Elemen	Usaha Sama	Perkongsian
Liabiliti	Dapat ditanggung secara bersama-sama atau berasingan, tertakluk pada obligasi di bawah perjanjian	Ditanggung secara bersama-sama oleh semua rakan kongsi
Tempoh	Terhad dalam tempoh yang ditetapkan di bawah perjanjian usaha sama	Sehingga perkongsian tidak dibubarkan
Tujuan	Terhad dari segi manfaat yang dipersetujui bersama	Sehingga semua rakan kongsi melaksanakan perniagaan yang sama (common business)
Kewajipan fidusiari	Mungkin ada atau sebaliknya, bergantung pada niat setiap pihak dan obligasi di bawah perjanjian	Wajib mempunyai kewajipan fidusiari

hakim memutuskan sebaliknya. Walaupun sah, kepelbagaian penetapan undang-undang ini memberikan kesan terhadap pemilik tanah. Hal ini menyebabkan kesan dan akibat yang ditanggungnya sukar dijangka kerana perlu bergantung pada penilaian merit kes yang berbeza-beza.

Keperluan untuk menentukan kewujudan hubungan fidusiari sangat penting kerana tanggungan liabiliti tanpa had terpaksa ditanggung oleh pemilik tanah. Tanggungan tanpa had bukan sahaja memberikan implikasi terhadap kerugian keuntungan atas tanah yang dibangunkan, tetapi juga mengheret pemilik tanah supaya bertanggungjawab untuk menyiapkan unit rumah yang sepatutnya didirikan oleh pemaju perumahan bagi projek tersebut.

Risiko Peralihan Tanggungan Liabiliti yang Selaras dengan Takrifan di Bawah Seksyen 3 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Pindaan 2013)

Sesuatu yang sewajarnya dinyatakan dengan jelasnya melalui perjanjian usaha sama antara tuan tanah dengan pemaju perumahan ialah peralihan tanggungjawab dan kewajipan yang perlu digalas oleh pemilik tanah sekiranya projek usaha sama bagi pembangunan tersebut tidak dapat disiapkan oleh pemaju perumahan. Pemilik tanah seharusnya mempunyai pengetahuan bahawa tanggungjawab menyiapkan projek tersebut bukan sahaja terletak pada bahu pemaju perumahan, tetapi juga dipertanggungkan

kepada dirinya melalui tafsiran pemaju di bawah Seksyen 3 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Pindaan 2015).

Dari segi pemaju, sebelum berkuat kuasanya pindaan, pemaju perumahan hanya merujuk orang perseorangan atau sekumpulan orang, syarikat, firma atau persatuan (syarikat kerjasama) pada masa menjalankan aktiviti pembinaan projek perumahan dan mempunyai lesen (Nuarrul Hilal Md. Dahlan, 2021). Definisi yang agak longgar yang diberikan untuk maksud “pemaju perumahan” dan “pemajuan perumahan” menyebabkan tindakan terhadap pemaju perumahan tidak dapat dilaksanakan (Nuarrul Hilal Md. Dahlan, 2021). Oleh itu, Seksyen 3 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dipinda untuk memasukkan pihak pemilik tanah dalam takrifan pemaju perumahan. Oleh itu, pemaju perumahan bermaksud mana-mana orang, kumpulan orang, syarikat, firma atau pertubuhan yang terlibat dalam menjalankan, mengusahakan atau menyebabkan pembangunan perumahan dilaksanakan.

Kerasionalan pindaan Seksyen 3 dihuraikan melalui kes *Loh Tina & yang lain lwn. Kemuning Setia Sdn. Bhd.* [2020] 6 *MLJ* 191. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa borang standard berkanun Jadual G kontrak penjualan bagi pembangunan oleh pemaju perumahan menjadi kontrak penjualan tiga pihak kerana tanpa tandatangan dalam Memorandum Pindah Milik (Borang 14A Kanun Tanah Negara), hak milik yang dibahagi tidak boleh dipindah milik kepada pembeli. Oleh itu, kes ini menunjukkan bahawa terdapatnya merit tindakan perundangan yang diambil terhadap pemilik tanah. Pemilik tanah terlibat dengan cara yang sangat relevan dan akut kerana sementara pemaju perumahan menyelesaikan dan menyerahkan milikan kosong unit tersebut kepada pembeli, pemilik tanah telah merizabkan kepentingan berbalas. Pemilik tanah terikat secara bersama untuk memindahkan seluruh hak milik kepada setiap pembeli. Sebagai pihak dalam perjanjian jual beli pula, pembeli mempunyai kausa tindakan terhadap pemilik tanah, lebih-lebih lagi pemilik berdaftar bagi hak milik tersebut.

Perkembangan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini juga diputuskan melalui penghakiman dalam kes *Champion Score Sdn. Bhd. lwn. Mohd Sobri Chew bin Abdullah* [2025] *MLJU* 627. Dalam kes ini, pembeli rumah menyaman Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) yang merupakan pemilik tanah bagi suatu projek perumahan yang dibangunkan secara usaha sama bersama-sama dengan UDI Property Sdn Bhd. Terdapat dua persoalan undang-undang yang dibawa untuk diputuskan di mahkamah rayuan, iaitu: (i) skop kuasa yang diberikan di bawah Surat Kuasa Wakil (Power of Attorney) bagi membolehkan tanah pembangunan digadaikan kepada pemberi pinjam wang Champion

Score Sdn. Bhd., (ii) sama ada prinsip menyingkap tabir liabiliti pemaju perumahan dapat dilaksanakan bagi memberikan kesan terhadap peralihan tanggungjawab kepada pemilik tanah.

Hakim mahkamah rayuan dalam penghakimannya menyatakan bahawa walaupun SPNB selaku pemilik tanah menyerahkan Surat Kuasa Wakil tidak boleh ditarik balik (irrevocable PA) kepada pemaju perumahan bagi maksud usaha sama, obligasi perundangan masih disandarkan secara bersama antara SPNB dengan pemaju perumahan bagi memastikan pembeli mendapat hak milik bebas daripada segala bebanan setelah pembayaran penuh. Tindakan perundangan SPNB selaku pemilik tanah terhadap pemaju perumahan atas kerugian yang dialami yang berpunca daripada tindakan pemaju perumahan melangkaui kuasa yang diberikan kepadanya melalui Surat Kuasa Wakil, iaitu menggadaikan tanah kepada pemberi pinjaman wang. Mahkamah berpendirian bahawa pemaju perumahan bukanlah pemilik tanah, sebaliknya hanya bertindak sebagai penjual, seterusnya menzahirkan perbezaan entiti antara kedua-duanya. Hal ini juga dinyatakan dengan jelasnya pada bahagian resital dan mukadimah bahawa terdapat tiga pihak yang terlibat, iaitu pemilik tanah, pemaju perumahan dan pembeli. Oleh itu, adalah tidak tepat untuk menyatakan bahawa akta hanya terpakai terhadap kontrak jualan pemaju perumahan dan pembeli, tanpa pelibatan pemilik tanah. Walau bagaimanapun, walau apa-apa pun yang dinyatakan dalam perjanjian, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 ini jelas memperuntukkan bahawa pemilik tanah perlu dilibatkan kerana terlibat dalam perjanjian usaha sama dengan pemaju perumahan untuk membangunkan tanah secara usaha sama.

Pengkaji berpandangan bahawa perkara ini pasti merisikokan pemilik tanah sekiranya pemaju perumahan gagal menyiapkan projek perumahan yang dibangunkan. Hakikatnya, dalam pelaksanaan sektor pembangunan perumahan di Malaysia, perkara ini tidak dinyatakan secara tersurat dalam perjanjian usaha sama. Perkara yang berkaitan dengan liabiliti tidak dinyatakan dengan jelasnya, terutamanya apabila berlaku kegagalan pemaju perumahan untuk melaksanakan obligasinya untuk menyiapkan projek. Persoalannya ialah kewajaran pemilik tanah untuk bertanggungjawab dari segi meneruskan projek dan menanggung liabiliti apabila pemaju gagal menyiapkan projek dan keadilan terhadap pemilik tanah untuk menanggung semua kegagalan dan risiko, malah meremedikan semua kerugian yang dialami oleh pembeli, kontraktor, pihak bank pelabur dan lain-lain pihak berkepentingan.

Pemilik tanah harus mengetahui bahawa permasalahan yang berkaitan dengan salah tadbir urus dapat mewujudkan konsep liabiliti jenayah korporat (Hasani Mohd Ali, 2017). Walaupun kes yang dilaporkan di

Malaysia yang dikenakan liabiliti jenayah sedikit, perkara ini tidak boleh diambil ringan oleh pemilik tanah.

Sebagai kawalan dan pencegahan risiko dalam perjanjian usaha sama, pengkaji turut mencadangkan agar prinsip liabiliti perkongsian terhad diterapkan dan diperluas dalam perjanjian usaha sama pembangunan perumahan. Liabiliti perkongsian terhad telah lama diperkenalkan, namun pendedahan mengenainya masih tidak meluas. Amalan liabiliti perkongsian terhad dilaksanakan di kebanyakan negara maju, seperti Amerika, United Kingdom dan Jerman (Zuhairah Ariff Abd Ghadas. 2002).

Melalui liabiliti perkongsian terhad, mana-mana dua orang atau lebih, yang terdiri daripada keseluruhannya atau sebahagiannya, orang perseorangan atau pertubuhan perbadanan, yang bersekutu untuk menjalankan apa-apa perniagaan yang sah dengan tujuan mendapatkan keuntungan boleh menubuhkan suatu perkongsian liabiliti terhad mengikut terma perjanjian perkongsian liabiliti terhad seperti yang diperuntukkan di bawah Seksyen 6 Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012.

Sehubungan dengan itu, pengkaji mencadangkan bahawa peruntukan berhubung penanggungan dan peralihan liabiliti perlu dinyatakan dengan jelasnya di bawah perjanjian usaha sama. Terma ini perlu dinyatakan secara tersurat kerana menzahirkan definisi yang jelas mengenai perkaitan perundangan yang terbentuk antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan.

Implikasi dan Kesan Pemberian Surat Kuasa Wakil

Satu lagi perkara yang dilihat menjejaskan hak dan kepentingan pemilik tanah dalam perjanjian usaha sama bagi pembangunan perumahan dapat dilihat melalui pemberian Surat Kuasa Wakil kepada pemaju perumahan. Surat Kuasa Wakil merupakan suatu instrumen apabila seseorang wakil dilantik untuk menjalankan fungsi dan kuasa yang diberikan kepadanya melalui instrumen tersebut bagi menjalankan urusan niaga seperti yang dikehendaki oleh pemberi kuasa (Nurazlina Abdul Raof & Nuraisyah Chua Abdullah, 2020).

Di Malaysia, Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424) tidak memberikan pengertian khusus mengenai tafsiran Surat Kuasa Wakil, tidak seperti di New South Wales. Dalam peruntukan statutori melalui Akta Kuasa Wakil 2003, “pemegang kuasa” ditakrifkan sebagai seseorang yang diberi kuasa untuk bertindak bagi pihak pemberi kuasa. Noraida Harun et al. (2015) menjelaskan bahawa penipuan tanah yang melibatkan penggunaan Surat Kuasa Wakil khususnya, didapati amat membimbangkan kerana kejadian sebegini berkemungkinan memberikan kesan buruk terhadap reputasi dan kedudukan badan kehakiman Malaysia.

Dalam amalan pelaksanaan pengurusan projek di Malaysia, pemilik tanah memberikan Surat Kuasa Wakil kepada pemaju perumahan bagi maksud penjualan dan pemasaran. Terdapat juga keadaan pemberian kuasa yang merangkumi hak untuk memindahkan hak milik tanah dan unit yang tidak terjual. Tujuan pemberian Surat Kuasa Wakil adalah untuk membenarkan pemaju perumahan mengemukakan pelan perancangan pembangunan dan mendapatkan kebenaran kelulusan bangunan daripada pihak berkuasa untuk projek pembangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut. Dalam kes *Young Kee Chan & yang lain lwn. Phileo Allied Finance (M) Bhd.* [2000] 7 MLJ 215, Surat Kuasa Wakil ditakrifkan sebagai instrumen rasmi apabila seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya atau bertindak bagi menggantikannya bagi tujuan tertentu. Dalam kes tersebut, Surat Kuasa Wakil diberikan bagi pihak peguam untuk melantik pemaju hartanah bagi tujuan pembangunan yang dimaksudkan. Instrumen sedemikian mesti ditafsirkan dengan ketatnya berdasarkan terma yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Sebaik-baik sahaja Surat Kuasa Wakil diwujudkan, hubungan prinsipal dan ejen terbentuk antara kedua-dua pihak.

Terma yang termaktub dalam Surat Kuasa Wakil dapat menimbulkan kemudaratan terhadap hak dan kepentingan tuan tanah apabila pemaju perumahan gagal melaksanakan obligasinya di bawah perjanjian usaha sama. Menerusi Seksyen 6 Akta Surat Kuasa Wakil 1949, Surat Kuasa Wakil yang diberikan atas balasan berharga tidak boleh dibatalkan pada bila-bila masa atas apa-apa keadaan yang terjadi terhadap penerima kuasa, sama ada kematian, gangguan mental, penerima menjadi tidak waras dan kebangkrutan.

Perkara ini ternyata merumitkan keadaan kerana penarikan semula Surat Kuasa Wakil bukanlah sesuatu yang mudah untuk dilaksanakan. Dalam kes *MLGH (Sabah) Sdn. Bhd. lwn. Rainbow Bay Sdn. Bhd.* [2023] MLJU 1869; [2023] 5 MLJU 597, hakim mahkamah rayuan memutuskan bahawa Seksyen 6 dan Seksyen 7 Akta Surat Kuasa Wakil 1949 memperuntukkan keadaan tertentu, terhad dan terbatas bagi penarikan Surat Kuasa Wakil. Hal ini dikatakan demikian kerana Surat Kuasa Wakil yang sah kekal berkuat kuasa sepenuhnya sebaik-baik sahaja diberikan.

Hal ini dilihat sebagai suatu risiko yang perlu ditanggung oleh pemilik tanah. Hal ini menyebabkan pemilik tanah kehilangan hak pemilikan dengan pemberian kuasa yang berlaku atas kegagalan pemilik tanah untuk menyempurnakan tanggungjawab dan obligasinya di bawah perjanjian usaha sama.

Selain keadaan yang dinyatakan di bawah Seksyen 6 Akta Surat Kuasa Wakil, keadaan juga dapat menjadi bertambah rumit sekiranya pemaju perumahan tidak bertanggungjawab apabila dengan sengajanya

menggadaikan tanah kepada bank untuk mendapatkan kos pembinaan bagi membiayai projek perumahan yang dibangunkan (Whaley & Likwornik, 2008).

Sekiranya berlaku kemungkiran pembayaran balik pinjaman, tanah tersebut terdedah pada tindakan lelongan oleh pihak bank yang akhirnya dapat mengakibatkan pemilik tanah kehilangan pemilikan terhadap tanah tersebut. Penyelesaian melalui mahkamah sekiranya berlaku konflik dan pertikaian antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan memerlukan kos dan perbelanjaan yang tinggi bagi mendapatkan kepakaran khidmat litigasi dan pembelaan yang sewajarnya.

Dalam hal ini, pemberian Surat Kuasa Wakil perlu dipertimbangkan secara teliti dan berhati-hati kerana memberikan risiko yang amat besar kepada pemilik tanah. Surat Kuasa Wakil merupakan dokumen yang membenarkan pemaju perumahan melakukan apa-apa perbuatan untuk mewakili pemilik tanah, termasuklah menjual, memindah milik dan menggadaikan tanah tersebut. Terdapat juga risiko apabila pemaju perumahan menyalahgunakan Surat Kuasa Wakil (Nuruddin et al., 2015) yang diberikan oleh pemilik tanah dengan menggadaikan atau menjual tanah tanpa pengetahuan atau persetujuan pemilik tanah (Noraida Harun et al., 2022). Implikasi dan kesan undang-undang memberikan natijah yang sangat membimbangkan, terutamanya apabila projek perumahan itu lewat disiapkan atau terbengkalai.

KESIMPULAN

Dengan berdasarkan kajian ini, dapat disimpulkan dilema hubungan antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan. Kesulitan yang dihadapi dalam hubungan antara pemilik tanah dengan pemaju perumahan menyebabkan pemilik tanah perlu mengambil langkah berhati-hati (Noraida Harun et al., 2015) sebelum memasuki apa-apa perjanjian usaha sama bagi pembangunan perumahan. Pengkaji mencadangkan bahawa penerangan mandatori dan penilaian risiko (Hamimah Adnan, 2008) disyaratkan terhadap pemilik tanah sebelum bersetuju untuk terlibat dalam pembangunan projek perumahan bersama-sama pemaju perumahan. Kerjasama dengan Persatuan Pemaju-pemaju Perumahan juga digalakkan bagi memantau salah laku dan salah guna yang dilakukan oleh pemaju perumahan.

Selain itu, didapati bahawa perjanjian usaha sama di Malaysia tidak dirangka untuk memberikan perlindungan undang-undang kepada pemilik tanah seperti yang diperuntukkan di bawah Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012 (Akta 743). Dalam premis ini, perundingan dan pelibatan konsultasi khas bersama-sama Kementerian Perumahan dan Kerajaan

Tempatan (KPKT), serta Suruhanjaya Syarikat Malaysia dicadangkan dapat diberikan kepada pemilik tanah yang berminat untuk membangunkan tanah bagi tujuan pembangunan projek perumahan. Pemilik tanah perlu diberi bimbingan dan pendedahan awal berhubung dengan obligasi dan tanggungjawab semua pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan sebagai suatu langkah persiapan dan pencegahan sekiranya berlaku konflik dan krisis dalam perjanjian usaha sama yang dilaksanakan bersama-sama dengan pemaju perumahan, termasuklah isu teknikal pembangunan yang telus dan turut boleh dicapai bersama, seperti Sistem Bersepadu Pengurusan Perumahan (Housing Integrated Management System – Hims). Pemilik tanah juga harus diberi pendedahan berhubung dengan peralihan liabiliti kegagalan pemaju perumahan dalam penyiapan projek.

PENGHARGAAN

Penulis mengambil kesempatan ini untuk merakamkan penghargaan kepada Fakulti Undang-undang Universiti Malaya kerana memberikan sokongan yang sewajarnya dalam penulisan ini.

SUMBANGAN PENGARANG

Erni Juliana Rosli: Konsep dan reka bentuk kajian, pengumpulan data, analisis statistik, penginterpretasian hasil, penulisan makalah, penyediaan makalah, penyediaan makalah akhir; Zalina Abdul Halim: Menyemak kerangka, memperkukuh hujah, penulisan dan penyuntingan substantif, semakan pengesahan makalah akhir, penghantaran manuskrip akhir.

PENDANAAN

Penerbitan makalah ini dibiayai oleh Dewan Bahasa dan Pustaka.

PERNYATAAN KETERSEDIAAN DATA

Data yang menyokong kajian ini tersedia dalam makalah ini.

PERISYTIHARAN

Konflik kepentingan: Pengarang tidak mempunyai sebarang konflik kepentingan dari segi kewangan dan bukan kewangan untuk diisytiharkan.

RUJUKAN

Abd Razak M. Abd. Karim & yang lain lwn. Deras Cemerlang Sdn. Bhd. [2022] 9 MLJ 919.

- Abdul Rahim Samsuddin. (1990). Perkongsian: Menurut perspektif Seksyen 3(1) Akta Perkongsian 1961. *GADING - Majalah Akademik ITM Cawangan Pahang*, 2(2), 1–6. <https://ir.uitm.edu.my/id/eprint/60883>
- Abraham, J. M., & Hendershott, P. H. (1996). Bubbles in metropolitan housing markets. *Journal of Housing Research*, 7(2), 199–208. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=9183
- Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abdul Razak, Shardy Abdullah, & Aidah Awang. (2010). Project management success factors for sustainable housing. *Asian Journal of Management Research*, 1(1), 66–80.
- Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118) (Pindaan 2015) Malaysia.
- Akta Perkongsian (1961)(Akta 135) Seksyen 4 (Malaysia).
- Amirul Syamil bin Mohamad Nizami sebelah pihak lwn. *Bank Muamalat Malaysia Bhd.* [2021] *MLJU* 1819.
- Aw Yong Wai Choo & yang lain lwn. *Arief Trading Sdn. Bhd. & seorang lagi* (1992) 1 *MLJ* 166.
- Azizul Muhamad Osman. (2024, 18 Julai). Selangor paling banyak projek terbengkalai – Kor Ming. *Malaysia Gazzette*. <https://malaysiagazette.com/2024/07/18/selangor-paling-banyak-projek-terbengkalai-kor-ming/>
- Champion Score Sdn. Bhd.* lwn. *Mohd Sobri Chew bin Abdullah* [2025] *MLJU* 627.
- Chooi Siew Cheng* lwn. *Lucky Height Development Sdn. Bhd. & seorang lagi* [1995] 1 *MLJ* 513.
- Choong Yeow Choy. (2000). Miah V Khan: Penetapan beberapa prinsip mengenai kewujudan perkongsian. *Journal of Malaysian and Comparative Law*, 27(1–2), 257–268. <https://ejournal.um.edu.my/index.php/JMCL/article/view/16198>
- Dimbab Ngidang. (2002). Contradictions in land development schemes: The case of joint ventures in Sarawak, Malaysia. *Asia Pacific Viewpoint*, 43(2), 157–180. <https://doi.org/10.1111/1467-837300/H>
- Dlm. I. Björkman, & G. Stahl (Pnty.), *Handbook of research in international human resource management* (ed. ke-2) (hlm. 393–414). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781845428235>
- Flannigan, R. (2009). The legal status of the Joint Venture. *Alberta Law Review*, 46(3), 713–739. <https://doi.org/10.29173/alr223>
- Hamimah Adnan. (2008). An assessment of risk management in joint venture projects (JV) in Malaysia. *Asian Social Science*, 4(6), 99–106. <https://doi.org/10.5539/ass.v4n6p99>
- Hasani Mohd Ali. (2017). Liabiliti jenayah korporat di Malaysia mengikut perspektif tadbir urus korporat. *Jurnal Pengurusan*, 51(2017), 225–234. <https://doi.org/10.17576/pengurusan-2018-51-19>
- Hilmi Malik. (2024, 25 November). Isu rumah terbengkalai: Di mana hak pembeli? *ASTRO Awani*. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/isu-rumah-terbengkalai-di-mana-hak-pembeli-281174>
- Junaidi Awang Besar. (2018). Analisis perkembangan pembangunan perumahan awam di Selangor. *Geografia. Malaysian Journal of Society and Space*, 14(1), 40–54. <https://journalarticle.ukm.my/12584/1/23660-69403-1-PB.pdf>

- Kajang Sri Rock Products Sdn. Bhd. lwn. Maybank Finance Bhd. & yang lain* [1992] 1 CLJ 204.
- Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan. (2023, 1 Mac). Siaran Media - 'Task force' projek perumahan swasta dan terbengkalai sebagai pendekatan berfokus dan strategik dalam menangani isu projek perumahan sakit. https://www.kpkt.gov.my/kpkt/resources/user_1/media_akhbar/2023/SM_PROJEK_PERUMAHAN_LEWAT_SAKIT_TERBENGKALAI.pdf
- Loh Tina & yang lain lwn. Kemunig Setia Sdn. Bhd.* [2020] 6 MLJ 191.
- Malaysia Parliament House of Representative. (1989, 7 November). *Hansard House of Representative (HOR) Deb Jilid 3 Ruangan 42, Soalan no. 6, Projek perumahan terbengkalai.*
- Malini Nik Mahdi, Mohamad Anuar, Nur Hasliza Razmin, & Nur Dalila Md Yusof. (2013). Enforceable contracts: Intention to create legal relations. *Entrepreneurship Vision 2020: Innovation, Development Sustainability, and Economic Growth* (hlm. 1194–1199). International Business Information Management Association (IBIMA). <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=854285dac4c0e71b92e1e592e25594a3da940f21>
- MLGH (Sabah) Sdn. Bhd. lwn. Rainbow Bay Sdn. Bhd.* [2023] MLJU 1869.
- MLGH (Sabah) Sdn. Bhd. lwn. Rainbow Bay Sdn. Bhd.* [2023] 5 MLJU 597.
- Mohd Razali Agus. (2002). The role of state and market in the Malaysian housing sector. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17, 49–67. <https://doi.org/10.1023/A:1014868908840>
- Mohd Taufix A. Aziz, Norman Mohd. Saleh, Siti Faridah Abdul Jabbar, Noradiva Hamzah, & Hayati Md. Salleh. (2023). Kesan ketidakpastian persekitaran terhadap hubungan antara tadbir urus dan prestasi Koperasi Peladangan Kelapa Sawit di Malaysia. *Jurnal Pengurusan*, 68, 1–16. <https://doi.org/10.17576/pengurusan-2023-68-04>
- Newacres Sdn. Bhd. lwn. Sri Alam Sdn. Bhd.* [1991] 3 MLJ 474
- Nurazlina Abdul Raof, & Nuraisyah Chua Abdullah. (2018). A review on irrevocable power of attorney: Malaysia and United Kingdom compared. *Proceedings of the International Law Conference (iN-LAC 2018)- Law, Technology and the Imperative of Change in the 21st Century* (hlm. 331–340). Science and Technology Publications, Lda. <https://doi.org/10.5220/0010054203310340>
- Noraida Harun, Noorashikin Hamid, Asiah Bidin, & Kamaliah Salleh (2022). Penipuan dalam urusanniaga tanah di Malaysia: Satu kajian. *Kanun: Jurnal Undang-undang Malaysia*, 34(1), 97–112. [https://doi.org/10.37052/kanun.34\(1\)no5](https://doi.org/10.37052/kanun.34(1)no5)
- Noraida Harun, Nazli, Ismail @ Nawang, & Jady @ Zaidi Hassim (2015). Land scams involving the power of attorney in land dealings in Malaysia. *Pertanika Journal of Social Sciences and Humanities*, 23(S), 97–106. <https://ptsldigital.ukm.my/jspui/handle/123456789/577978>
- Noraziah Mohammad, Noor Aisyah Mokhtar, Suhana Johar, & Zabidi Hamzah. (2022). Pengurusan risiko kesan pandemik Covid-19 kepada projek perumahan terbengkalai di Malaysia: Satu kajian literatur. *Jurnal Kejuruteraan*, 34(5(1) SI), 33–40. [https://doi.org/10.17576/jkukm-2022-si5\(1\)-05](https://doi.org/10.17576/jkukm-2022-si5(1)-05)

- Nuarrul Hilal Md Dahlan. (2021). Abandoned housing projects in Malaysia: A Building Law perspective. *International Research on Social Sciences (RSSCONF)*, (hlm. 13–42). Budapest. <https://repo.uum.edu.my/id/eprint/28300>
- Plus Three Consultants (M) Sdn. Bhd. lwn. Landasan Kapital (M) Sdn. Bhd.* [2025] *MLJU* 303.
- Salem, D. I. (1981). The Joint Venture Law of the Peoples' Republic of China: Business and legal perspectives. *Maryland Journal of International Law*, 7(1), 73–118. <http://digitalcommons.law.umaryland.edu/mjil/vol7/iss1/9>
- Schuler, R. S., & Tarique, I. (2005). *International joint venture system complexity and human resource management*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781845428235>
- Sinnathamby a/l Klondakoundan & yang lain lwn. Brijkishore a/l Shuparshad* [1997] 4 *CLJ* 568.
- Sinnathamby a/l Klondakoundan & yang lain lwn. Brijkishore a/l Shuparshad* [1998] 1 *MLJ* 31.
- Sri Alam Sdn. Bhd. lwn. Newacres Sdn. Bhd.* [2000] 2 *MLJ* 353.
- Suasana Indah Sdn. Bhd. (dalam penggulangan sukarela) lwn. Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri* [2006] 1 *MLJ* 539.
- Teo Keang Sood. (1989). Recent amendments to the Housing Developers (Control & Licensing) Act, 1966 and the new Housing Developers (Control & Licensing) Regulations, 1989. *Journal of Malaysian and Comparative Law*, 16, 159–171. <https://ejournal.um.edu.my/index.php/JMCL/article/view/16012/9572>
- Thacker, S. (2015). Joint ventures in real estate. *Journal for Global Business Advancement*, 10(1), 89–107. <https://doi.org/10.1504/JGBA.2017.081535>
- United Dominions Corp Ltd lwn. Brian Pty. Ltd.* 157 *CLR* 1 (1984–1985).
- Whaley, K. A., & Likwornik, H. (2008, 26 November). *The power of attorney: Its misuse, abuse and fraud*. Wel Partners. <https://welpartners.com/blog/2008/11/the-power-of-attorney-its-misuse-abuse-and-fraud/>
- Wong Jian On & seorang lagi lwn. Tan Swee Leong & yang lain* [2024] *MLJU* 3651.
- Woods lwn. Martins Bank Ltd. & seorang lagi* [1959] 1 *QB* 55.
- Young Kee Chan & yang lain lwn. Phileo Allied Finance (M) Bhd.* [2000] 7 *MLJ* 215.
- Zuhairah Ariff Abd. Ghadas. (2002). *In search of a regime of limited liability in Malaysian partnerships* [Tesis kedoktoran, Universiti Putra Malaysia]. PSASIR UPM. http://psasir.upm.edu.my/id/eprint/10234/1/FBMK_2002_19.pdf