

UNDANG-UNDANG
KONTRAK
DI MALAYSIA



MUHAMMAD FATHI YUSOF

E-BOOK

UNDANG-UNDANG KONTRAK DI MALAYSIA

Format kutipan (citation):

Muhammad Fathi Yusof (2017). *Undang-undang Kontrak di Malaysia*. Retrieved from <https://people.utm.my/fathi/soal-jawab-undang-undang-kontrak-di-malaysia/>



Best Brains Asia Publications

Gombak, SELANGOR

Mei 2017

fathiyusof@gmail.com

fathi@utm.my

hak cipta MUHAMMAD FATHI YUSOF

KANDUNGAN

Bahagian Satu: Pengenalan	6
Bab 1. Kenapa undang-undang kontrak?	6
Bab 2. Peraturan kontrak di Malaysia	9
Bab 3. Maksud kontrak	13
Bahagian Dua: Elemen Utama Kontrak	16
Bab 4. Tawaran	16
Bab 5. Pelawaan tawaran	21
Bab 6. Penamatan tawaran	27
Bab 7. Penerimaan	32
Bab 8. Komunikasi penerimaan	37
Bab 9. Balasan	43
Bab 10. Jenis-jenis balasan	49
Bab 11. Kontrak tanpa balasan	53
Bab 12. Niat untuk berkontrak	58
Bab 13. Keupayaan berkontrak	64
Bahagian Tiga: Kandungan Kontrak	72

Bab 14. Kandungan kontrak	72
Bab 15. Syarat dan waranti	78
Bab 16. Terma dan hak pengguna	82
 Bahagian Empat: Kontrak batal dan boleh batal	 87
Bab 17. Jenis-jenis kontrak	87
Bab 18. Kerelaan bebas	93
Bab 19. Paksaan dan Pengaruh melampau	96
Bab 20. Fraud dan Salahnyata	103
Bab 21. Kontrak menyalahi undang-undang	113
Bab 22. Kontrak menghalang urusanniaga	118
Bab 23. Kontrak menghalang tindakan undang-undang	123
 Bahagian Lima : Penamatan kontrak	 127
Bab 24. Penamatan kontrak dengan pelaksanaan	127
Bab 25. Penamatan kontrak dengan perjanjian	132
Bab 26. Penamatan melalui kemustahilan pelaksanaan	136
Bab 27. Kemungkiran kontrak dan remedi	142
 Bahagian Enam: Kontrak-kontrak perdagangan	 148
Bab 28. Kontrak Agensi	148
Bab 29. Kontrak jualan barang-barang	155
Bab 30. Kontrak sewa beli	159
Bab 31. Kontrak-kontrak hartanah	162
Bab 32. Kontrak Atas Talian	171
Bab 33. Kontrak perkongsian	177
Bab 34. Kontrak Syariah	181

BAB 1: KENAPA UNDANG-UNDANG KONTRAK?

Apabila disebut perkataan 'kontrak' ada pihak yang hanya membayangkan satu bentuk dokumen bercetak yang mengandungi peruntukan-peruntukan tertentu serta perlu ditandatangani dan disaksikan dengan sempurna. Mereka membayangkan kontrak sebagai sesuatu yang tiada kaitan rapat dengan kehidupan mereka, bahkan ia adalah sesuatu yang jarang-jarang dilakukan. Mereka melihat bahawa urusan kontrak adalah urusan peguam-peguam yang tidak perlu diendahkan oleh orang awam.

Tanggapan begini adalah sempit. Tanggapan ini menyebabkan kita kadang-kadang terjebak kepada implikasi undang-undang tanpa kita sedari. Contohnya ada orang yang menyatakan kesanggupan untuk menjadi penjamin kepada rakannya untuk berhutang, tetapi akhirnya terksa menanggung hutang kawannya itu. Ada orang yang terpaksa mengeluarkan sejumlah wang yang banyak kerana membeli barang yang tidak penting dan tidak perlu dengan harga yang sangat tinggi daripada jurujual semata-mata kerana buta dengan kontrak yang ditandatangani.

Sikap begini juga menyebabkan kita tidak tahu apakah hak dan tanggungjawab kita dari sudut perundangan. Bahkan kebanyakan kes penipuan bertunjangan kepada kejahilan dalam undang-undang kontrak. Oleh yang demikian adalah penting untuk kita menyedari bahawa kontrak mempunyai hubungan yang rapat dengan kita.

Memahami persoalan kontrak bukan sahaja penting untuk usahawan atau pengurus, bahkan juga untuk pengguna keseluruhannya. Dengan cara

memahami peraturan ini kita akan lebih berani untuk melakukan urusanniaga dan dalam masa yang sama peka dengan risiko-risiko yang mungkin dihadapi.

Bilakah kita membuat kontrak?

Sebenarnya kontrak adalah satu perkara yang kita kerap lakukan dalam kehidupan seharian. Sebarang bentuk urusiaga sebenarnya bertunjangkan peraturan kontrak. Ketika kita membeli nasi lemak di gerai, kita sebenarnya membuat kontrak dengan penjual itu. Begitu juga apabila kita membeli buku di kedai, kita sebenarnya telah membuat satu kontrak yang tertakluk kepada Akta Kontrak 1950.

Apabila kita bersetuju untuk bekerja dengan seseorang, bermakna kita sudah membuat kontrak. Kontrak ini dikenali sebagai kontrak pekerjaan. Majikan dan pekerja masing-masing mempunyai kewajipan dan tanggungan di bawah undang-undang kontrak.

Begitu juga apabila kita menggunting rambut, membeli gula-gula di gerai, memajak sebidang tanah, membuat ubahsuai rumah dan sebagainya. Ada di antara kontrak-kontrak ini dibuat secara bertulis dan ada yang dibuat secara lisan bahkan, kadang-kadang tanpa sebarang lafaz perkataan.

Adakah kontrak tidak bertulis boleh dikuatkuasakan?

Oleh kerana kontrak itu biasanya digambarkan dalam bentuk bertulis, maka ramai yang beranggapan bahawa kontrak lisan tidak boleh dikuatkuasakan. Hakikatnya, kontrak secara lisan adalah berkuatkuasa sebagaimana kontrak secara bertulis. Akta Kontrak 1950 tidak membuat sebarang perbezaan antara kontrak secara lisan atau bertulis.

Walau bagaimana pun, pihak yang berkontrak digalakkan membuat kontrak secara bertulis bagi memudahkan pembuktian tentang kewujudan kontrak. Kontrak yang semata-mata dibuat secara lisan agak sukar untuk dibuktikan di mahkamah. Pihak yang membuat dakwaan perlu mengemukakan saksi atau keterangan lain bagi menunjukkan adanya kontrak. Disamping itu dokumen-dokumen seperti resit, inouis dan seumpamanya adalah berguna dalam keadaan tertentu untuk membuktikan kewujudan kontrak.

Selain daripada itu, kontrak yang dibuat secara bertulis juga lebih jelas dan tepat. Pihak-pihak yang berkontrak dapat memahami kewajipan dan hak masing-masing secara menyeluruh dengan ada kontrak bertulis. Terma-terma kontrak dapat diperincikan berasaskan persetujuan bersama dan dapat digunakan untuk kontrak-kontrak seumpamanya pada masa-masa akan datang.

Walau pun Akta Kontrak tidak menetapkan keperluan kontrak secara bertulis, terdapat undang-undang lain dalam kontrak-kontrak tertentu yang menyebut secara khusus bahawa ia perlu dilakukan secara bertulis. Contohnya Akta Sewa Beli secara terang mensyaratkan semua kontrak sewa beli dibuat secara bertulis. Ini bermakna jika mana-mana pihak membuat kontrak sewa beli secara lisan, mahkamah boleh menganggap bahawa kontrak itu tidak berkuatkuasa. Walau bagaimana pun, secara umumnya kontrak boleh berlaku sama ada secara bertulis, lisan atau melalui perbuatan.

BAB 2: PERATURAN KONTRAK DI MALAYSIA

Setiap peraturan, termasuk undang-undang kontrak berasaskan sumber yang tertentu. Pada dasarnya terdapat dua sumber perundangan utama iaitu undang-undang bertulis dan undang-undang tidak bertulis. Undang-undang bertulis adalah undang-undang yang diluluskan oleh badan perundangan seperti Parlimen dan Dewan Undangan Negeri serta pihak-pihak yang diberi kuasa untuk menggubal undang-undang kecil. Undang-undang tidak bertulis pula undang-undang yang diperolehi secara tidak langsung melalui keputusan-keputusan mahkamah, adat dan bahan-bahan rujukan lain.

Di Malaysia, mahkamah perlu mengutamakan undang-undang bertulis berbanding undang-undang tidak bertulis. Jika timbul sesuatu pertikaian, mahkamah akan merujuk undang-undang bertulis seperti perlembagaan, akta, enakmen atau undang-undang kecil. Jika prinsip yang dikehendaki tidak terdapat dalam sumber-sumber ini, mahkamah akan melihat kepada keputusan-keputusan mahkamah yang lepas serta sumber perundangan tidak bertulis yang lain.

Apakah akta utama yang berkaitan dengan kontrak?

Di Malaysia, statut utama yang berkaitan kontrak adalah Akta Kontrak 1950 yang pada asalnya dikenali sebagai Ordinan Kontrak (Negeri-negeri Melayu) 1950. Pada tahun 1974, ordinan ini disemak dan diluaskan penguatkuasaannya ke Pulau Pinang, Melaka, Sabah, dan Sarawak. Pada tahun ini juga namanya ditukar kepada Akta Kontrak 1950.

Sebahagian besar akta ini sebenarnya diambil dari Akta Kontrak India 1972. Akta di India ini dibuat berasaskan undang-undang *common law* Inggeris. Oleh yang demikian, jika terdapat pertikaian berkaitan tafsiran Akta, mahkamah merujuk kepada kes-kes yang telah diputuskan di England dan India, selepas melihat sumber-sumber lain seperti undang-undang kecil atau kes-kes tempatan.

Akta Kontrak 1950 adalah akta yang sederhana nipis dengan 191 seksyen. Akta ini dipecahkan kepada beberapa bab iaitu antaranya, berkenaan tawaran dan penerimaan, kontrak-kontrak batal dan boleh batal, pelaksanaan kontrak, hubungan yang seakan-akan kontrak, kesan pecah kontrak, jaminan, bailmen, dan agensi.

Apakah statut-statut bagi jenis-jenis kontrak perniagaan?

Di samping Akta Kontrak, terdapat juga Akta Pemulihan Spesifik yang memperuntukkan tentang undang-undang pemulihan kepada kontrak yang terhenti akibat batal atau boleh batal. Akta ini memperuntukkan beberapa remedi yang boleh digunakan dalam kes-kes kontrak. Selain itu, antara undang-undang utama yang berkaitan kontrak-kontrak perniagaan adalah Akta Jualan Barangan 1957 (Disemak 1989) yang terpakai untuk semua kontak jualan barangan yang selain daripada harta tanah dan wang. Terdapat juga Akta Sewa 1967 bagi urusan sewa beli barang-barang tertentu seperti kenderaan, alat elektrik perabot dan lain-lain. Akta Perkongsian 1961 pula khusus untuk peraturan kontrak perkongsian.

Di samping itu terdapat juga statut-statut lain yang mempunyai kaitan dengan kontrak seperti Akta Had Masa 1953, Akta Bil Pertukaran 1949, Akta Insurans 1963, Akta Pekerjaan 1955, Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1970, Kanun Tanah Negara 1965 dan seumpamanya.

Adakah prinsip Common law Inggeris turut terpakai?

Mahkamah pada dasarnya merujuk kepada peruntukan akta-akta. Bagi mentafsirkan akta-akta ini mahkamah perlu merujuk kepada kes-kes yang telah diputuskan oleh mahkamah di Malaysia terutamanya Mahkamah Persekutuan atau Mahkamah Agung, Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Tinggi. Jika tiada dalam sumber-sumber ini, mahkamah seterusnya boleh merujuk prinsip Common law Inggeris.

Seksyen 3 dan seksyen 5 Akta Undang-undang Sivil 1956 memperuntukkan pemakaian undang-undang Inggeris tertakluk kepada undang-undang bertulis di Malaysia. Pemakaian ini juga hanya boleh dibuat jika prinsip common law ini tidak bertentangan dengan situasi tempatan di Malaysia. Oleh yang demikian para hakim dan peguam tidak perlu terlalu ghairah untuk menjadikan undang-undang Inggeris ini sebagai rujukan memandangkan sebahagian daripada prinsip undang-undang ini dibuat berasaskan situasi di England yang jauh bezanya dengan situasi di Malaysia.

Apakah maksud undang-undang sivil?

Undang-undang kontrak adalah salah satu bentuk undang-undang sivil. Undang-undang sivil bermaksud undang-undang yang biasanya melibatkan hak dan tanggungan dua atau beberapa pihak yang bertelingkah yang tidak melibatkan kesalahan jenayah. Undang-undang Sivil diselesaikan menggunakan kaedah atau prosedur sivil iaitu melibatkan tuntutan hak oleh satu pihak dan penafian oleh pihak yang satu lagi.

Tindakan undang-undang sivil dimulakan oleh mana-mana individu, badan atau syarikat bagi menuntut hak untuk kepentingan sendiri. Tahap pembuktian hak bagi undang-undang sivil tidak terlalu tinggi iaitu hanya setakat menunjukkan bahawa dia mempunyai hak yang lebih kuat dari pihak yang lain. Pertikaian-pertikaian seperti pecah kontrak, pencerobohan tanah, tuntutan insurans, tuntutan perceraian dan wasiat adalah pertikaian-pertikaian di bawah undang-undang sivil.

Apakah perbezaan antara undang-undang sivil dan jenayah?

Pada umumnya undang-undang boleh dibahagikan kepada dua kategori iaitu undang-undang sivil dan undang-undang jenayah. Berbanding undang-undang sivil, undang-undang jenayah adalah undang-undang yang

melibatkan kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan tindakan oleh pihak berkuasa. Kesalahan tersebut samada melibatkan diri, hartabenda, keselamatan negara atau keharmonian awam. Ada kesalahan jenayah yang berbentuk berat seperti membunuh, merogol dan merompak. Ada juga kesalahan jenayah yang berbentuk ringan seperti memandu dengan melebihi had laju, membuang sampah merata-rata di tempat awam dan merosakkan harta awam.

Penentuan samada sesuatu kesalahan itu jenayah atau tidak bergantung kepada peruntukan yang terdapat dalam undang-undang. Jika undang-undang menaggap sesuatu perbuatan itu adalah kesalahan dan boleh dikenakan hukuman oleh pihak berkuasa, maka ia termasuk dalam ketagori kesalahan jenayah.

Dalam undang-undang sivil, penyelesaiannya dibuat menggunakan prosedur sivil dan pihak-pihak yang terlibat dikenali sebagai plaintif dan defendan. Undang-undang jenayah pula diselesaikan melalui prosedur jenayah dan tindakannya dimulakan oleh Pendakwaraya atau wakilnya. Pendakwaraya iaitu Peguam Negara bertindak mewakili negara kerana perlakuan jenayah adalah satu kesalahan terhadap negara. Tugas beliau biasanya dilaksanakan oleh Timbalan-timbalan Pendakwaraya.

Berbeza dengan undang-undang sivil tahap pembuktian jenayah adalah tinggi. Seseorang tertuduh hanya boleh dihukum hanya jika dia terbukti melakukan jenayah 'melampaui keraguan yang munasabah'.

BAB 3: MAKSUD KONTRAK

Apakah maksud kontrak?

Kontrak bermaksud perjanjian antara pembuat janji dan penerima janji dengan balasan yang sah. Kontrak mesti melibatkan lebih dari satu pihak dan mesti terdapat persetujuan bersama walau pun persetujuan itu ditunjukkan secara tindakan. Kontrak yang sah dibuat dengan balasan iaitu perkara yang dikontrakkan serta mesti disertai dengan niat bahawa urusan itu berbentuk komersil atau untuk keuntungan.

Perkaitan antara pihak-pihak yang berkontrak dinamakan hubungan kontrak. Hubungan ini wujud bermula dari tarikh bermulanya kontrak hingga ia berakhir melalui pelaksanaan, pecah kontrak atau sebagainya. Selama hubungan ini wujud, pihak-pihak yang berkontrak mempunyai tanggungjawab untuk melaksanakan kontrak dan mereka juga mempunyai hak untuk menguatkuasakannya di mahkamah.

Apakah elemen-elemen utama kontrak?

Sesuai kontrak hanya boleh berkuatkuasa apabila memenuhi elemen-elemen utamanya. Pada dasarnya setiap kontrak mesti mempunyai elemen-elemen berikut::

- a. Tawaran atau juga disebut cadangan bermaksud pernyataan satu pihak kepada pihak lain untuk mengikat dirinya dengan kontrak.

- b. Penerimaan adalah respon kepada tawaran iaitu pernyataan kesediaan untuk menerima tawaran berkenaan secara mutlak tanpa sebarang syarat tambahan.
- c. Balasan iaitu perkara yang menjadi tukaran antara kedua belah pihak. Contohnya bagi kontrak membeli baju, duit yang dibayar dan baju yang dibeli itu adalah balasan.
- d. Niat kedua-dua belah pihak untuk mengikat diri mereka dari sudut perundangan. Niat ini bermaksud bahawa kedua-dua pihak melakukan dengan penuh kesedaran bahawa mereka adalah terikat dari segi perundangan dan mana-mana pihak boleh membuat tuntutan di mahkamah untuk menguatkuasakan kontrak mereka.
- e. Kelayakan kedua-dua pihak untuk berkontrak iaitu bagi manusia biasa, mestilah dewasa, sempurna akal dan tidak muflis. Bagi syarikat pula ia mestilah masih sah dan tidak digulung. Sesuatu kontrak yang dilakukan oleh orang yang tidak layak seperti kanak-kanak umpamanya, adalah tidak sah dan tidak boleh berkuatkuasa.
- f. Ketentuan, iaitu kontrak yang dibuat mesti jelas dan tertentu. Contohnya kontrak tidak berlaku jika tawarannya berbunyi: 'Saya ingin membeli sehelai baju' sedangkan penjual mempunyai beratus-ratus baju yang pelbagai jenis dan corak dengan harga yang berbeza-beza.
- g. Kerelaan bebas, iaitu kontrak itu dilakukan dengan penuh kerelaan tanpa sebarang unsur yang boleh menjejaskannya seperti paksaan, pengaruh tak wajar, fraud, salahnyata dan silap.
- h. Kesahihan, iaitu kontrak ini tidak terbatal akibat menyalahi undang-undang sama ada dalam bentuk bercanggah dengan statut, mengakibatkan pelanggaran undang-undang, bertentangan dengan kepentingan awam atau moral, menimbulkan bencana dan lain-lain.

Lapan elemen ini merupakan rukum asas sesuatu kontrak. Jika tidak ada salah satu daripadanya, sesuatu perjanjian itu tidak boleh dianggap sebagai kontrak yang sah dan berkuatkuasa. Selagi sesuatu persetujuan itu tidak memenuhi kelapan-lapan elemen tadi ia belum boleh dianggap sebagai kontrak. Contohnya memorandum persefahaman tidak semstinya merupakan kontrak kerana ia kebiasaannya digunakan sebagai persetujuan awal untuk meneruskan ikatan yang kontrak melalui terma-terma yang akan diputuskan melalui perbincangan lanjut. Dengan kata lain ia adalah satu janji untuk membuat kontrak.

Begitu juga satu persetujuan untuk memberikan sumbangan tetap kepada mana-mana pertubuhan kebajikan. Persetujuan ini tidak boleh dianggap

sebagai kontrak kerana ia tidak mempunyai balasan sempurna daripada kedua-dua belah pihak. Untuk penjelasan lanjut, kelapan-lapan elemen ini akan dibincangkan dalam bab-bab yang seterusnya.

BAB 4: TAWARAN

Elemen yang pertama yang menjadi titik mula kepada kontrak dikenali sebagai tawaran atau juga disebut sebagai cadangan. Tawaran boleh datang dari mana-mana pihak yang berminat untuk memulakan kontrak. Dalam kontrak jual beli contohnya, tawaran boleh datang dari pembeli atau dari penjual. Pihak yang mula-mula menyatakan hasrat berbentuk tawaran dipanggil pembuat tawaran atau pencadang dan pihak yang lain dianggap penerima.

Apakah maksud tawaran?

Tawaran adalah pernyataan kesediaan kepada pihak lain untuk melakukan atau menahan diri dari melakukan sesuatu, dengan tujuan mendapat persetujuan pihak itu untuk melakukan sesuatu atau menahan diri dari melakukan sesuatu. Takrif ini dinyatakan dalam seksyen 2(a) Akta Kontrak 1950.

Dengan lain perkataan, tawaran adalah satu pernyataan yang memberi peluang kepada pihak yang ditujukan pernyataan itu untuk membuat penerimaan dan seterusnya mengikat pembuat cadangan. Tawaran

menyebabkan pihak pembuat tawaran mendedahkan dirinya kepada ikatan kontrak. Sebaik sahaja pihak yang ditujukan tawaran itu menyatakan penerimaan, pihak pembuat tawaran akan terus terikat dengan kontrak. Ikatan ini adalah ikatan kontrak yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang.

Contoh:

Ahmad berkata kepada Harun: Saya ingin membeli Honda EX5 anda dengan harga RM3,000. Harun menjawab: Saya setuju menjualnya dengan harga yang dinyatakan. Di sini Ahmad telah membuat cadangan atau tawaran kerana penyataannya berbentuk satu kesediaan untuk berkontrak. Apabila Harun memberikan jawapan, penerimaan telah berlaku dan Ahmad sudah terikat dengan kontrak.

Perkataan 'seseorang' dalam takrif tawaran dalam seksyen 2(a) merujuk kepada individu, kumpulan manusia, firma, atau syarikat. Ini bermakna tawaran bukan sahaja boleh dibuat oleh individu bahkan sesiapa yang mempunyai entiti perundangan seperti kerajaan, syarikat dan perbadanan-perbadanan lain.

Apakah bentuk-bentuk tawaran?

Bentuk cadangan adalah samada secara tulisan, lisan, perbuatan atau kombinasi. Bagi kontrak yang besar dan melibatkan jumlah wang yang banyak, cadangan sewajarnya berlaku secara tulisan kerana ia lebih mudah untuk dibuktikan apabila berlaku pertikaian. Cadangan tetap boleh dilakukan secara lisan, namun begitu, apabila berlaku pertikaian, kewujudan cadangan ini agak sukar dibuktikan. Cadangan boleh juga dilakukan secara perbuatan yang tidak melibatkan sebarang tulisan atau percakapan.

Contoh:

Shafie mengambil enam biji gula-gula, menunjukkan gula-gula itu kepada penjual dan membayar 30 sen kepada penjual di kaunter. Perbuatan Shafie menunjukkan enam biji gula-gula itu secara simboliknya menunjukkan bahawa dia ingin membeli gula-gula itu. Perbuatan ini adalah satu cadangan atau tawaran. Perbuatan penjual menerima bayaran 30 sen merupakan tanda penerimaan kepada tawaran Shafie.

Dalam keadaan tertentu, agak sukar untuk menentukan bilakah berlakunya cadangan. Umpamanya dalam kes yang melibatkan alat elektronik seperti mesin air kotak, mesin di tempat meletakkan kereta dan melalui talian internet. Bagi mesin air kotak umpamanya, tawaran boleh dianggap berlaku apabila pihak syarikat penjual air kotak itu meletakkan mesin itu yang diisi dengan air kotak dan dilengkapi dengan penerangan tentang harga, cara menggunakannya dan produknya. Apabila seseorang pengguna memasukkan wang, beliau dianggap melakukan penerimaan. Air kotak yang keluar dari mesin itu adalah pelaksanaan kontrak. Apabila pengguna telah memasukkan wang yang cukup, bermakna beliau telah membuat penerimaan yang tepat dengan tawaran, maka sudah wujud kontrak yang sah. Jika mesin itu rosak dan air kotak tidak keluar, penjual iaitu syarikat yang meletakkan mesin itu dianggap melakukan pecah kontrak.

Dalam kes kontrak menggunakan elektronik, tawaran berlaku apabila mana-mana pihak menyatakan kesediaan untuk berkontrak secara jelas. Contohnya seseorang yang menempah belian buku secara elektronik membuat tawaran dengan mengisi maklumat peribadi termasuk nombor kad kreditnya pada borang-borang khusus yang disediakan dalam laman web syarikat dan seterusnya mengklik pada butang 'hantar', 'saya setuju' atau seumpamanya. Penerimaan berlaku apabila syarikat berkenaan bersetuju dan memproses permohonan berkenaan.

Apakah maksud kontrak dua hala dan kontrak satu hala?

Kebanyakan tawaran biasanya ditujukan khusus kepada pihak yang ditentukan. Ia tidak dibuka kepada umum. Pihak yang berhak menerima hanyalah pihak yang ditujukan tawaran itu sahaja. Jika pihak itu mengesahkan penerimaan maka ia adalah satu kontrak yang sah dikenali sebagai kontrak dua hala (*co-lateral contract*).

Contoh:

Syarikat Rosi menghantar surat kepada Syarikat Zanuri menawarkan untuk menjual 100 unit katil Model C2 dengan harga RM120,000. Hanya Syarikat Zanuri sahaja berhak untuk membuat penerimaan kerana tawaran ini ditujukan khusus kepadanya. Jika Syarikat Zanuri bersetuju dengan tawaran ini, maka berlaku kontrak yang sah. Kontrak ini dinamakan 'kontrak dua hala atau *co-lateral contract*.

Namun begitu kadang-kadang terdapat juga tawaran yang ditujukan kepada umum dengan menetapkan syarat penerimaan. Tawaran itu tidak ditujukan khusus kepada mana-mana pihak, bahkan terbuka kepada semua pihak. Tawaran seperti ini mesti disertakan dengan syarat atau kehendak yang perlu dipenuhi. Penerimaan tidak perlu dilakukan dengan cara menyatakan kesanggupan untuk memenuhi kehendak itu, tetapi penerimaan dilakukan dengan melaksanakannya. Sesiapa sahaja yang memenuhi syarat penerimaan dianggap sebagai menerima tawaran. Ini dinamakan 'kontrak satu pihak' atau *unilateral contract*. Seksyen 8 Akta Kontrak 1950 menyebut bahawa penunaian syarat-syarat sesuatu tawaran adalah penerimaan cadangan itu. Ini bermakna, jika seseorang itu memenuhi kehendak tawaran, bermakna dia telah membuat penerimaan.

Contoh:

Jamal membuat satu iklan: 'Sesiapa yang menjumpai kucing saya dan menghantarnya kepada saya dalam keadaan yang baik akan mendapat RM2,000'. Harun telah menemui kucing yang dimaksudkan itu dan menghantarkannya kepada Jamal dalam keadaan baik. Jamal perlu membayar Harun RM2,000. Jamal telah membuat cadangan berbentuk 'kontrak satu pihak' atau '*unilateral contract*' dan sesiapa sahaja berhak membuat penerimaan. Penerimaan tidak berlaku dengan perkataan tetapi dengan penunaian syarat iaitu melakukan apa yang dihendaki oleh Jamal. Harun telah melakukan penerimaan dengan menjumpai kucing itu dan memulangkannya dalam keadaan baik.

Prinsip kontrak satu hala ini diperkenalkan dalam kes *Carlill Iwn. Carbolic Smoke Ball Co. Ltd* [1892] 2 QB 484, dimana mahkamah memutuskan bahawa tawaran boleh ditujukan kepada seluruh dunia. Niat yang sebenar bukan untuk berkontrak dengan seluruh dunia tetapi dengan siapa sahaja yang tampil melaksanakan segala yang diminta oleh tawaran itu. Dalam kes ini, defendan iaitu Carbolic Smoke Ball Co. Ltd adalah syarikat penjual ubat yang dikenali sebagai Carbolic Smoke Ball. Iklan ubat itu menyebut: Sesiapa yang mengidap selsema dan membeli serta menggunakan ubat itu mengikut arahan tertentu dalam tempoh yang tertentu tetapi masih belum sembuh akan mendapat £100. Tawaran ini dibuat untuk menunjukkan bahawa pihak syarikat amat yakin dengan keberkesanan ubat itu. Bagi memperkuatkan lagi tawaran itu pihak syarikat memaklumkan bahawa sebanyak £1000 telah

didepositkan ke dalam bank. Plaintiff iaitu Carlill yang yakin dengan iklan itu telah membeli ubat berkenaan dan mengambilnya mengikut arahan serta dalam tempoh yang ditetapkan, tetapi masih belum sembuh dari selsema. Beliau menuntut sejumlah £100 sebagaimana yang dijanjikan. Mahkamah memutuskan bahawa beliau berhak mendapat wang itu kerana tawaran tersebut adalah sah walau pun ia tidak ditujukan kepada pihak yang khusus.

BAB 5: PELAWAAN TAWARAN

Tawaran merupakan satu peluang yang diberikan oleh pembuat tawaran kepada penerima tawaran untuk mengikat dirinya dengan kontrak. Implikasi tawaran adalah besar kerana apabila ia disambut dengan penerimaan, pihak pembuat tawaran tidak lagi boleh menarik balik. Tindakan menarik balik sesuatu tawaran yang sudah diterima dengan sah adalah satu pelanggaran kontrak. Oleh yang demikian, tawaran kadang-kadang tidak berlaku serta merta. Biasanya tawaran sebenar didahului dengan proses perundingan, promosi, tawar menawar atau peragaan. Peringkat ini dikenali sebagai pelawaan tawaran.

Apakah maksud pelawaan tawaran?

Pelawaan tawaran adalah pernyataan yang seakan-akan tawaran tapi bukan tawaran. Kenyataan ini kelihatan seperti tawaran atau cadangan kerana situasi yang wujud dan perkataan yang digunakan adalah hampir sama. Walau bagaimana pun pada hakikatnya ia bukan satu tawaran. Pihak yang mengeluarkan pernyataan ini tidak terikat dengan kontrak jika ada maklum balas, bahkan pihak yang memberikan maklumbalas itu mungkin dianggap memberikan tawaran sebenar.

Contoh

Ali menulis kepada Abu: Saya berminat untuk mengetahui tentang tanah yang awak mahu jual di Gombak itu. Abu menjawab: Tanah itu seluas 50 x 100 kaki persegi hendak dijual dengan harga RM120,000. Ali membalas: Saya bersetuju untuk membelinya. Kontrak belum wujud kerana kenyataan Abu hanya berbentuk memberikan maklumat iaitu salah satu bentuk pelawaan tawaran. Tawaran hanya berlaku apabila Ali memaklumkan hasratnya untuk membeli tanah itu.

Apakah perbezaan antara tawaran dan pelawaan tawaran?

Perbezaan antara tawaran dengan pelawaan tawaran terletak pada niat. Tawaran dibuat dengan niat untuk mengikat diri pihak yang membuat kenyataan dengan kontrak akibat penerimaan pihak satu lagi. Orang yang membuat tawaran sudah bersedia untuk mengikat dirinya dengan kontrak.

Pelawaan tawaran hanya dibuat sebagai satu ujian untuk mengetahui minat pihak yang lain atau untuk memaklumkan apa yang hendak ditawarkan. Pembuat pelawaan tawaran tidak bersedia untuk terikat dengan kontrak. Niat adalah sesuatu yang agak sukar untuk ditunjukkan di mahkamah. Walau bagaimana pun, niat ini boleh dilihat atau diandaikan melalui situasi kes, pihak-pihak yang terlibat dan kandungan kenyataan. Ini bermakna dalam kes yang melibatkan pertikaian sama ada sesuatu tindakan itu tawaran atau pelawaan tawaran kita perlu melihat fakta ke secara terperinci dan khusus dengan merujuk kepada kebiasaan yang berlaku dalam urusan setempat.

Bilakah pelawaan tawaran biasanya berlaku?

Dalam keadaan-keadaan tertentu, mahkamah boleh mengandaikan bahawa pihak yang membuat kenyataan atau tindakan itu membuat pelawaan tawaran bukannya tawaran. Secara ringkasnya pelawaan tawaran berlaku dalam beberapa keadaan berikut:

a. Peringkat perundingan urusan niaga

Di peringkat perundingan dalam urusan niaga banyak berlaku pelawaan tawaran. Sebelum kedua-dua pihak mencapai keputusan mutlak

biasanya mereka melalui proses perbincangan yang melibatkan persetujuan-persetujuan bersyarat secara berperingkat-peringkat. Perbezaan antara pelawaan tawaran dan tawaran sebenar diperingkat perundingan boleh dilihat melalui perkataan-perkataan yang digunakan. Jika mana-mana pihak menyatakan keinginan berserta dengan syarat atau sebarang bentuk tangguhan, bermakna dia masih belum membuat tawaran mutlak.

b. Memperagakan barang

Memperagakan barang bermaksud meletakkan barangan pada rak-rak dalam kedai-kedai terutamanya pasaraya. Kebiasaannya barang-barang itu ditanda dengan harga masing-masing. Pelanggan perlu memilih dan mengambil sendiri barangan yang diingini dan membawanya ke kaunter bayaran. Tindakan memperagakan barang bukan satu tawaran. Ini bermakna apabila pembeli mengambil barangan itu, belum berlaku kontrak yang sah. Penjual belum terikat untuk menjual barang yang diperagakan dan dipilih oleh pembeli. Pembeli juga belum terikat untuk membeli barang itu. Tawaran hanya berlaku apabila pembeli membawa barang ke kaunter untuk dibeli olehnya. Penerimaan berlaku apabila penjual atau wakilnya memasukkan barangan itu dalam senarai jualan dan mengambil wang yang diberikan oleh pembeli. Jika penjual enggan menjual barangan itu, penjual boleh memaklumkan kepada pembeli tentang keengganan tersebut. Ini bermakna tawaran pembeli untuk membeli barangan itu ditolak oleh penjual.

Dalam kes *Pharmaceutical Society of Great Britain lwn Boots* [1952] 2 All ER 45, defendan iaitu Boots didakwa menjual ubat yang tidak dibenarkan. Plaintiff selaku badan yang mengawal penjualan ubat atau dadah yang tidak dibenarkan bercadang untuk mengenakan tindakan undang-undang ke atas Boots. Menurut undang-undang adalah menjadi kesalahan kepada mana-mana pihak untuk 'menjual' ubat-ubat tertentu. Persoalannya adakah tindakan memperagakan barang termasuk dalam takrif 'menjual'. Mahkamah memutuskan bahawa memperagakan barang adalah hanya pelawaan tawaran bukan satu tawaran. Oleh itu, Boots tidak boleh didakwa sebagai 'menjual' bahan berkenaan kerana kontrak jualan belum lagi berlaku.

Mengikut undang-undang kontrak, penjual boleh mengubah harga apabila barang itu dibawa ke kaunter bayaran dengan syarat

perubahan itu dimaklumkan secara jelas kepada pembeli. Jika penjual gagal memaklumkan perubahan berkenaan, maka dia telah melakukan fraud atau salahnyata kerana memberikan maklumat palsu berkaitan harga barang.

c. *Pelawaan pelelong*

Lelongan biasanya bermula dengan tindakan pelelong menyatakan harga pembukaan dan memberikan peluang kepada orang ramai untuk membuat tawaran harga yang lebih tinggi. Tindakan pelelong membuka tawaran harga ini hanyalah satu pelawaan tawaran dan bukan satu tawaran. Tawaran hanya dilakukan oleh pihak yang mengemukakan harga. Setiap pihak yang menyebut harga yang mereka ingini membuat tawaran kepada pelelong. Pelelong akan terus membuka peluang kepada orang ramai untuk membuat tawaran sehingga sampai kepada harga yang tertinggi. Apabila tiada lagi yang membuat tawaran, pelelong akan mengetuk tukul sebagai tanda penerimaan. Penerimaan berlaku apabila tukul diketuk dan orang yang menawarkan harga tertinggi terikat dengan kontrak.

Dalam kes *Payne lwn Cave* (1789) Term Rep 148, defendan iaitu Cave menyertai lelongan yang dikendalikan oleh Payne dan telah membuat tawaran tertinggi. Namun demikian beliau telah menarik diri sebelum tukul diketuk. Persoalannya adakah sudah berlaku kontrak dan adakah dia telah melakukan pecah kontrak kerana enggan membeli barang tersebut. Mahkamah memutuskan bahawa tindakan pelelong itu adalah satu pelawaan tawaran dan tawaran dilakukan oleh Cave. Penerimaan hanya akan berlaku apabila Payne mengetuk tukul. Selagi tukul belum diketuk, penerimaan belum berlaku dan kontrak yang sah belum wujud. Oleh kerana penarikan diri dibuat sebelum tukul diketuk maka belum ada kontrak antara dua pihak itu dan Cave tidak dikira melakukan pecah kontrak.

d. *Iklan atau risalah*

Iklan berperanan untuk memaklumkan tentang sesuatu barangan atau perkhidmatan di samping memastikan sesuatu jenama itu sentiasa diingati oleh pengguna. Iklan tidak dibuat sebagai satu tawaran kontrak kerana pihak yang mengiklan pada dasarnya tidak menunjukan iklan itu kepada pihak-pihak tertentu secara khusus. Kenyataan yang terdapat dalam iklan bukan satu tawaran tetapi hanya sekadar pelawaan. Jadi dari sudut undang-undang kontrak, pengiklan tidak terikat untuk

menjual apa yang diiklankan. Walau pun dari segi etika dan peraturan perihal dagangan, sesuatu iklan itu mesti tepat dan betul, namun dari sudut undang-undang kontrak, pengiklan boleh membuat tawaran lain yang berbeza dengan maklumat yang terdapat dalam iklan. Namun begitu, dalam kes kontrak satu pihak seperti dalam kes *Carlil lwn Carbolic Smoke Ball*, sesuatu iklan itu dianggap sebagai satu tawaran dan sesiapa yang memenuhi syarat yang terdapat dalam iklan itu dianggap membuat penerimaan.

Contoh:

Syarikat Brus mengiklankan dalam akhbar Sabun Brus dengan harga RM 12 bagi kampil 2kg dan percuma satu mangkuk dengan setiap pembelian. Ali yang membaca iklan tersebut pergi ke kedai untuk mendapatkan 30 kampil Sabun Brus dengan harga RM360 dan berharap menerima 30 mangkuk percuma. Penjual memaklumkan harga sebenar adalah RM15 sekampil dan mangkuk percuma sudah habis. Syarikat Brus dan penjual itu tidak berlaku pecah kontrak kerana iklan hanya satu pelawaan tawaran dan kontrak belum wujud.

Dalam kes *Coelho lwn Suruhanjaya Perkhidmatan Awam* (1964) MLJ 12 mahkamah memutuskan bahawa iklan dalam akhbar adalah satu pelawaan tawaran bukan satu tawaran. Apabila satu-satu pihak menawarkan pekerjaan dalam surat khabar, ia hanyalah pelawaan tawaran bukannya satu tawaran.

e. Memberikan maklumat

Pada dasarnya memberikan maklumat adalah satu pelawaan tawaran dan bukan satu tawaran. Ini kerana pemberi maklumat hanya memaklumkan apa yang perlu untuk pengetahuan pihak satu lagi. Maklumat juga kadang-kadang diberikan semata-mata atas kehendak pihak lain tanpa sebarang niat untuk mengikat diri dengan kontrak. Tindakan penjual atau penyedia perkhidmatan yang hanya memberikan maklumat tidak boleh dianggap sebagai tawaran tetapi ia adalah pelawaan tawaran. Maklumat ini sama ada dikemukakan menggunakan katalog perniagaan atau dinyatakan dalam surat secara khusus.

Dalam kes *Harvey Iwn Facey* [1893] AC 552, perayu iaitu Harvey menghantar telegraf kepada responden iaitu Facey: Anda mahu menjual kepada kami Bumper Hall Pen (nama bagi sebidang tanah)? Sila nyatakan harga paling rendah anda. Facey menjawab: Harga paling rendah untuk Bumper Hall Pen adalah \$900. Harvey membalas: Kami bersetuju dengan harga \$900 seperti yang ditawarkan, sila hantar kepada kami suratikatan hak milik supaya kami dapat pemilikan awal. Namun begitu tiada jawapan dari Facey. Perayu mendakwa kontrak sudah wujud dan responden melanggar kontrak. Mahkamah memutuskan bahawa kontrak belum wujud kerana responden hanya memberikan maklumat tanpa ada niat untuk membuat tawaran.

Dalam sesetengah kes, agak sukar untuk membezakan antara memberikan maklumat dengan membuat tawaran. Jika kesukaran ini timbul, mahkamah akan melihat kepada niat kedua-dua pihak melalui perkataan yang digunakan, suasana kes dan pihak-pihak yang terlibat.

BAB 6: PENAMATAN TAWARAN

Seperti yang dijelaskan seseorang yang membuat cadangan atau tawaran telah memberikan peluang kepada pihak lain untuk mengikatnya dengan kontrak. Selagi tawaran itu sah, selagi itulah dia 'terdedah' kepada hubungan kontrak yang mungkin akan mengikatnya tertakluk kepada jawapan dari pihak yang ditujukan tawaran itu.

Selagi sesuatu tawaran itu belum diterima, selagi itulah kontrak belum wujud. Dalam tempoh antara pembukaan tawaran dan penerimaan, terdapat kemungkinan berlaku sesuatu yang menyebabkan tawaran itu berakhir.

Apakah perkara yang menamatkan tawaran?

Seksyen 6 Akta Kontrak 1950 menyenaraikan empat perkara yang menamatkan tawaran. Walau bagaimana pun secara umumnya penamatan sesuatu tawaran boleh berlaku melalui tujuh cara berikut:

- a. **Penolakan** iaitu penolakan yang dibuat oleh pihak yang ditujukan tawaran itu secara khusus. Penolakan ini menjadikan tawaran itu tidak lagi wujud. Pihak itu tidak lagi boleh membuat penerimaan selepas dia membuat penolakan. Jika pihak yang ditujukan tawaran itu

kemudiannya berhasrat untuk 'menerima' selepas penolakan dibuat, maka 'penerimaan' itu sebenarnya satu cadangan yang baru.

Contoh:

Sidek membuat tawaran kepada Baba: Saya ingin membeli kereta Toyota anda dengan harga RM45,000. Baba menjawab: Saya tak berminat untuk menjualnya kepada anda. Keesokan harinya Baba menemui Sidek dan mengatakan: Saya bersetuju menjualnya kepada anda dengan harga yang anda tawarkan kelmarin. Belum wujud kontrak yang sah kerana tawaran Sidek telah ditolak oleh Baba. 'Penerimaan' Baba pada hari berikutnya adalah satu tawaran baru kepada Sidek. Terpulang kepada Sidek untuk menerimanya atau tidak.

- b. **Tawaran balas.** Kadang-kadang penolakan tidak berlaku secara jelas tetapi berlaku melalui tawaran balas. Tawaran balas sebenarnya satu bentuk 'penerimaan' yang bersyarat atau tidak mutlak. Ini bermakna pihak yang ditujukan tawaran itu 'menerima' tawaran yang diberikan tetapi membuat penambahan atau perubahan pada tawaran asal. Perubahan dan penambahan itu menjadikan 'penerimaan' itu bersyarat dan tidak mutlak. 'Penerimaan' seperti ini bukan satu penerimaan yang sah tetapi sebaliknya satu tawaran balas dan ia sekaligus menamatkan tawaran sebagaimana penolakan jelas.

Contoh 1:

Sidek membuat tawaran kepada Baba: Saya ingin membeli kereta Toyota anda dengan harga RM45,000. Baba menjawab: Saya bersetuju untuk menjualnya dengan harga RM47,000. Baba telah membuat perubahan pada tawaran asal dan ini bermakna penerimaan itu tidak mutlak. Dalam masa yang sama Baba sebenarnya telah membuat cadangan atau tawaran balas yang menamatkan tawaran asal oleh Sidek.

Contoh 2:

Sidek membuat tawaran kepada Baba: Saya ingin membeli kereta Toyota anda dengan harga RM45,000. Baba menjawab: Saya bersetuju untuk menjualnya dengan harga

yang dinyatakan dengan syarat saya hanya akan menjualnya tiga bulan lagi. Baba telah membuat penambahan pada tawaran asal dan ini bermakna penerimaan itu bersyarat. Dalam masa yang sama Baba sebenarnya telah membuat cadangan atau tawaran balas yang menamatkan tawaran asal oleh Sidek.

- c. **Luput masa.** Seksyen 6 (b) Akta Kontrak 1950 menyebut bahawa sesuatu tawaran itu akan terbatal dengan luputnya waktu yang telah ditetapkan dalam cadangan itu mengenai penerimaannya, atau bila waktu tidak ditetapkan sedemikian, ia akan tamat dengan luputnya waktu yang munasabah, tanpa komunikasi penerimaan itu. Ini bermakna, jika waktu penerimaan dinyatakan dalam tawaran, maka tawaran itu akan tamat selepas habis tempoh yang dinyatakan itu. Bagi sesetengah tawaran, pihak yang membuat tawaran tidak menyatakan tempoh penerimaan. Dalam kes seperti ini, waktu yang boleh dibuat penerimaan adalah waktu yang munasabah iaitu dengan melihat kepada nilai dan jenis barang yang dikontrakkan, perhubungan kedua-dua pihak, dan faktor-faktor yang relevan. Kita juga boleh melihat kepada logik dan amalan kebiasaan dalam sesuatu urusniaga.

Contoh

Razi menawarkan untuk membeli sebuah almari pada harga RM1500. Penjual berdiam diri tanpa sebarang reaksi. Seminggu kemudian penjual menghantar perabot itu ke rumahnya dan menuntut bayaran RM1500. Razi berhak menolak penghantaran itu kerana tawarannya telah tamat akibat luput tempoh penerimaan yang munasabah.

- d. **Kegagalan memenuhi syarat dalam tawaran.** Sesetengah tawaran atau tawaran menyebut tentang syarat tertentu sebelum penerimaan boleh dilakukan. Jika syarat ini tidak gagal dipenuhi dan tidak akan dapat dipenuhi dalam tempoh yang munasabah, maka sengan sendirinya tawaran akan tamat.

Contoh 1

Syarikat Harun menawarkan kerja kepada Rajoo dengan syarat beliau lulus dalam peperiksaan Bahasa Malaysia

SPM. Rajoo telah gagal dalam peperiksaan tersebut, maka tawaran itu tamat.

Contoh 2:

Muslih membuat tawaran untuk membeli sebidang tanah dari Rusydi pada harga RM100,000 dengan syarat tanah tersebut ditukar syarat dari tanah jenis pertanian kepada tanah jenis bangunan. Rusydi memohon pertukaran syarat tanah, tetapi permohonannya ditolak. Tawaran Muslih terbatal

- e. **Mati atau Gila.** Jika pihak pembuat tawaran mengalami kematian atau gila, maka kontrak itu akan tamat kecuali penerima tawaran tidak mengetahui fakta kematian atau gila sebelum penerimaan dibuat.
- f. **Notis pembatalan tawaran.** Pembuat tawaran boleh membatalkan tawaran itu tertakluk kepada beberapa keadaan. Pembatalan oleh pembuat tawaran itu menjadikan tawaran itu tidak lagi wujud dan penerima tawaran tidak mempunyai hak untuk membuat penerimaan. Menurut seksyen 5, pembatalan tawaran hanya boleh dilakukan sebelum penerimaan berlaku. Pembatalan itu perlu disampaikan kepada penerima tawaran dengan segera sebelum penerima tawaran memaklumkan penerimaan. Pembatalan tawaran yang dibuat selepas penerimaan adalah satu bentuk pecah kontrak.
- g. **Penerimaan.** Penerimaan yang dibuat oleh pihak yang ditujukan tawaran akan menamatkan tawaran itu. Ini kerana setiap tawaran secara umumnya hanya untuk sekali penerimaan sahaja kecuali jika dinyatakan sebaliknya.

Contoh:

Amin membuat tawaran kepada Baqi: Saya ingin menjual durian dengan harga istimewa iaitu RM8 untuk 10 kilogram durian. Baqi membuat penerimaan dengan menjawab: Saya bersetuju membeli sebanyak 200 kilogram. Seminggu kemudian Baqi membuat 'penerimaan' lain dengan mengatakan: Saya bersetuju untuk membeli tambahan sebanyak 300 kilogram mengikut harga yang telah anda tawarkan dahulu. "Penerimaan' kali kedua Baqi bukan satu penerimaan yang sah kerana tawaran Amin sudah ditamatkan oleh penerimaan kali pertama.

Bagi tawaran tertentu yang membuka peluang kepada pihak yang ditunjukkan tawaran itu untuk membuat penerimaan lebih dari sekali, tawaran tidak akan tamat kerana penerimaan pertama. Ia mungkin boleh ditamatkan dengan cara-cara yang lain sebagaimana yang dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak.

Tegasnya, apabila sesuatu tawaran itu tamat, maka ia tidak lagi boleh dihidupkan semula. Jika mana-mana pihak berhasrat untuk meneruskan kontrak mereka perlu membuat tawaran yang baru.

BAB 7: PENERIMAAN

Tawaran dan penerimaan adalah elemen paling asas dalam sesuatu kontrak. Tawaran hanya bermakna jika diikuti dengan penerimaan. Pihak yang layak untuk membuat penerimaan adalah pihak yang ditujukan tawaran itu. Pihak lain tidak boleh campurtangan untuk menerima tawaran yang ditujukan secara khusus.

Sesuatu kontrak dianggap mula berkuatkuasa apabila penerimaat berlaku. Bagi kontrak yang melibatkan satu dokumen perjanjian khas, tarikh mula kontrak biasanya dinyatakan dalam perjanjian berkenaan. Jika tidak dinyatakan, tarikh tandatangan penerima akan dikira sebagai tarikh bermulanya kontrak. Bagi kontrak secara lisan atau surat menyurat, tarikh bermulanya kuatkuasa kontrak adalah pada tarikh dan masa penerimaan dibuat.

Apakah maksud penerimaan?

Maksud penerimaan menurut seksyen 2(b) adalah 'pernyataan persetujuan oleh pihak yang ditujukan cadangan'. Ini bermakna penerimaan adalah tindakbalas positif dari tawaran yang diberikan kepada penerima.

Penerimaan menjadikan kontrak itu sah dan berkuatkuasa. Sebaik sahaja penerimaan dibuat kedua-dua pihak telah terikat dengan satu kontrak yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang.

Adakah penerimaan mesti menepati tawaran?

Setiap penerimaan mestilah bertepatan dengan tawaran sepenuhnya. Menurut seksyen 7 (a) penerimaan mestilah mutlak dan tidak bersyarat. Mutlak bermaksud tiada sebarang perubahan pada tawaran asal. Segala terma yang dinyatakan dalam tawaran diterima keseluruhannya. Jika seseorang itu menyatakan penerimaan tetapi dengan harga yang berbeza, maka ia bukannya penerimaan yang sah.

Perubahan pada sesuatu tawaran akan mewujudkan tawaran balas. Terpulang kepada pembuat tawaran asal sama ada hendak bersetuju atau tidak dengan tawaran balas itu. Oleh itu tawaran balas tidak boleh dianggap sebagai penerimaan bahkan, ia membatalkan cadangan pertama.

Walau bagaimana pun, tawaran balas perlu dibezakan dengan meminta maklumat. Jika pihak penerima sekadar meminta maklumat lanjut berkaitan dengan kontrak itu tidak semestinya bermakna biliau telah menolak tawaran berkenaan.

Maksud 'tidak bersyarat' ialah dalam penerimaan itu tiada sebarang penambahan atau syarat daripada tawaran yang sedia ada. Jika seseorang itu 'menerima dengan bersyarat', 'menerima tertakluk kepada perbincangan lanjut' atau 'menerima tertakluk kepada persetujuan seseorang' maka ia belum membuat penerimaan. Pada umumnya penerimaan bersyarat juga menamatkan tawaran, terutamanya jika syarat itu berbentuk tanggungjawab yang perlu dilakukan oleh pihak yang membuat tawaran. Contohnya seseorang itu menerima tawaran membeli rumah dengan syarat penjual mengecat rumah itu terlebih dahulu.

Namun demikian jika syarat itu berbentuk tanggungjawab atau tindakan yang perlu dilakukan oleh penerima dan tempoh penerimaan masih ada atau dipanjangkan dengan kebenaran pembuat tawaran, maka tawaran yang asal tidak tamat dan masih boleh berkuatkuasa, dengan syarat pihak yang membuat penerimaan itu menyatakan secara jelas minatnya untuk berkontrak.

Dalam kes, *Hyde lwn Wrench* [1840] 3 Bear 334, fakta kes adalah seperti berikut: Pada 6 Jun, defendan menawarkan untuk menjual tanah kepada plaintiff dengan harga \$1000. Pada 8 Jun, plaintiff menjawab dan menawarkan untuk membelinya pada harga \$950. Pada 27 Jun, defendan menolak kehendak plaintiff itu. Pada 29 Jun, plaintiff menulis surat menyatakan kesediaan membeli dengan harga asal \$ 1000. Berdasarkan fakta di atas mahkamah memutuskan bahawa belum ada kontrak yang sah kerana cadangan pertama terbatal dengan cadangan balas.

Adakah ‘penerimaan tertakluk kepada kontrak rasmi’ satu penerimaan sah?

Kadang-kadang persetujuan antara dua pihak dibuat secara berbalas surat atau memorandum persefahaman mempunyai fasal yang menyebut bahawa persetujuan mereka adalah ‘tertakluk kepada kontrak rasmi’ atau ‘tertakluk kepada kontrak yang disediakan oleh peguam’ atau seumpamanya. Kadang-kadang ada pihak menandatangani dokumen tempahan pro-forma sebelum menandatangani dokumen kontrak sebenar. Persoalannya adakah situasi begini mewujudkan kontrak atau tidak.

Isu ini adalah antara perkara yang rumit dalam undang-undang kontrak memandangkan mahkamah terpaksa meneliti dengan terperinci fakta kes, perkataan-perkataan yang digunakan oleh pihak-pihak berkontrak, faktor masa, kebiasaan urusniaga dan seumpamanya. Secara keseluruhannya kita boleh kategorikan terma atau persetujuan seperti ini kepada dua iaitu:

- a. Perjanjian pertama yang telah dibuat itu adalah langkah awal kepada kontrak sebenar yang memerlukan perbincangan atau perundingan lanjut oleh kedua-dua pihak. Dengan perkataan lain, masih terdapat ruang perubahan antara perjanjian yang pertama dan perjanjian rasmi. Perjanjian awal seperti ini tidak boleh dianggap sebagai satu kontrak yang sah kerana kedua-dua pihak belum lagi mencapai persetujuan bersama, kerana masih terdapat perkara-perkara yang tertakluk kepada perubahan. Tambahan pula undang-undang kontrak tidak mengiktiraf ‘kontrak untuk berkontrak’. Apa yang pasti, persetujuan sebegini tidak mewujudkan kontrak yang sah kerana kedua-dua pihak belum benar-benar berniat untuk mengikat diri dengan kontrak. Apabila mereka bercadang untuk membuat kontrak yang lain, bermakna mereka belum menganggap kontrak yang sedang mereka

buat itu sebagai kontrak sebenar. Tambahan pula, dalam kontrak yang baru mereka, terma-termannya mungkin berlainan dari segi perkataan, susunan dan intipatinya. Oleh itu mereka belum dianggap mencapai persetujuan yang mutlak sedangkan seksyen 7 menghenadaki penerimaan dibuat secara mutlak dan tidak bersyarat.

Contohnya dalam kes *Low Kar Yit lwn Mohd Isa* [1963] MLJ 165, pihak defendan memberikan pilihan atau opsyen kepada plaintif untuk membeli sebidang tanah tertakluk kepada (a) kontrak rasmi untuk dibuat dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan (b) kelulusan penjualan itu daripada Mahkamah Tinggi. Defendan bertindak memilih opsyen berkenaan tetapi plaintif enggan menandatangani perjanjian jual beli. Defendan mendakwa bahawa opsyen itu merupakan satu kontrak yang sah walau pun tertakluk kepada kontrak rasmi. Mahkamah menolak dakwaan berkenaan dan memutuskan bahawa opsyen itu bukan satu kontrak kerana ia masih tertakluk kepada perjanjian rasmi yang perlu digubal dan ditandatangani.

- b. Perjanjian pertama merupakan persetujuan muktamad tetapi mereka bersetuju untuk menurunkan perjanjian itu dalam bentuk kontrak yang lebih sempurna dan mengikut prosedur yang dikehendaki. Contohnya kontrak yang pertama dalam bentuk surat menyurat, tetapi mereka mahu mengubah bentuknya kepada bentuk dokumen kontrak yang lebih sempurna, dengan kandungan terma yang sama sebagaimana yang terkandung dalam surat-surat. Kontrak jenis ini adalah sah dan berkuatkuasa sejak dari perjanjian yang pertama tanpa perlu menunggu perjanjian kedua. Prinsip ini dibuat kerana terma yang ada dalam perjanjian pertama dan perjanjian kedua adalah sama tanpa sebarang perubahan. Perbezaan hanyalah dari sudut bentuk dokumen semata-mata.

Adakah perjanjian tempahan mewujudkan kontrak?

Perjanjian di sini merujuk kepada tempahan yang dibuat untuk membeli sesuatu seperti membeli kereta daripada pengedar kereta, membeli rumah daripada pemaju perumahan atau lain-lain. Kebiasaannya pembeli terpaksa menempah kereta atau rumah bagi memudahkan urusan penjualan. Kontrak jualbeli sebenar hanya akan dibuat tertakluk kepada kelulusan pinjaman, atau selepas barangan atau rumah berkenaan telah tersedia. Biasanya

kedua-dua pihak bersetuju untuk menetapkan tempoh masa untuk membuat perjanjian selanjutnya.

Seperti prinsip yang telah dibincangkan di atas, perjanjian ini dengan sendirinya tidak mewujudkan satu perjanjian jual beli. Tempahan hanya sebagai persetujuan untuk memberikan keutamaan kepada bakal pembeli sebelum dia membuat persediaan sewajarnya untuk melayakkan dia membeli. Tempahan juga boleh dianggap sebagai opsyen bertempoh yang diberikan kepada pembeli bagi mengikat dirinya dengan satu kontrak yang lain.

Secara umumnya jika pembeli gagal meneruskan pembelian, dia tidak dianggap melakukan pelanggaran kontrak jual beli tetapi dia mungkin menghadapi tanggungan dalam kontrak tempahan itu sahaja seperti kehilangan wang deposit dan sebagainya. Jika penjual gagal memenuhi janji dalam tempahan yang telah dibuat, pembeli tidak boleh mengambil tindakan berasaskan kontrak jual beli seperti tuntutan pelaksanaan khas kerana kontrak jual beli belum ditandatangani. Walau bagaimana pun penjual mungkin tertakluk kepada gantirugi dalam jumlah yang kecil akibat tidak memenuhi kehendak tempahan. Walau bagaimana pun segala prinsip ini tertakluk kepada perjanjian nyata yang terkandung dalam tempahan terbabit. Contohnya ada setengan perjanjian menetapkan bahawa wang deposit akan dikembalikan kepada pembeli jika dia membatalkan pembelian dan sebaliknya ada juga yang menetapkan sebaliknya. Oleh itu pihak-pihak yang berkontrak terutamanya pengguna perlu teliti dan berhati-hati sebelum menandatangani apa apa dokumen tempahan yang dibuat.

Adakah tawaran bersilang mewujudkan kontrak?

Terdapat satu situasi di mana kedua-dua pihak memberikan cadangan yang mempunyai kandungan yang sama secara serentak. Kedua-dua pihak membuat cadangan atau tawaran dan menerima tawaran yang sama. Perkara ini dikenali sebagai cadangan bersilang dan ia bukan satu kontrak yang sah. Ini kerana kedua-dua pihak membuat cadangan, dan tiada sebarang penerimaan berlaku.

Oleh yang demikian, setiap kontrak mesti mengandungi kedua-dua elemen iaitu tawaran dan penerimaan. Penerimaan hanya boleh dibuat selepas tawaran. Dalam kebanyakan kes tawaran hanya memberikan peluang kepada sekali penerimaan sahaja, kecuali jika dinyatakan secara jelas

bahawa penerima berhak membuat beberapa kali penerimaan. Di samping itu setiap tawaran dan penerimaan juga perlu disampaikan menggunakan kaedah komunikasi yang wajar dan berkesan.

BAB 8: KOMUNIKASI PENERIMAAN

Sesuatu tawaran dan penerimaan perlu disampaikan atau dikomunikasikan dengan sempurna bagi menjadikan menjadikan sesuatu kontrak itu sah dan berkuatkuasa. Seseorang yang berhasrat untuk membuat penerimaan tidak boleh sekadar membuat pendirian untuk menerima tanpa menyatakan secara jelas penerimaannya kepada pembuat tawaran. Sebagaimana tawaran komunikasi penerimaan boleh berlaku sama ada melalui tulisan, lisan, elektronik atau perbuatan.

Bagaimanakah cara menyampaikan penerimaan?

Pada hari ini terdapat berbagai cara komunikasi iaitu sama ada secara surat yang diposkan, e-mel, faksimilik, internet, SMS, penerimaan secara bersemuka, telefon, persidangan video dan sebagainya. Walau pun terdapat banyak pilihan pihak-pihak yang berkontrak tidak boleh sewenang-

wenangnya menggunakan kaedah berkenaan. Seksyen 7 (b) memperuntukkan bahawa saluran komunikasi mestilah munasabah. Munasabah atau tidak sesuatu saluran komunikasi itu adalah bergantung kepada budibicara mahkamah. Ia adalah satu persepsi yang perlu dilihat dalam semua sudut seperti jarak antara kedua pihak, kemudahan yang ada, kebiasaan urusaniaga, keberkesanan dan tahap penggunaan sesuatu saluran dan sebagainya.

Contoh:

Zain menawarkan kepada Anwar, jiran sebelah rumahnya sebuah motosikal pada harga RM1,000. Anwar membuat penerimaan melalui pos dan malangnya surat itu tidak sampai kerana masalah teknikal. Penerimaan belum berlaku kerana caranya tidak munasabah.

Selain daripada itu, seksyen 7 menetapkan bahawa jika pembuat tawaran menyatakan secara khusus bentuk saluran komunikasi penerimaan yang dikehendaki, maka penerima mesti mematuhi bentuk komunikasi itu. Contohnya jika pembuat tawaran menyatakan bahawa penerimaan perlu dibuat melalui surat, tetapi penerima sekadar menyatakan penerimaan melalui e-mel maka ia dikira tidak menepati kehendak pembuat tawaran. Jika ini berlaku, pembuat tawaran perlu mengingatkan sekali lagi bahawa penerimaan perlu dilakukan melalui surat. Setelah diingatkan penerimaan hanya sah jika ia dibuat melalui cara yang dinyatakan itu. Tetapi, jika pembuat tawaran tidak membuat ingatan kali kedua, maka penerimaan secara telefon dikira sah walau pun tidak menepati kehendak awal.

Bilakah sesuatu komunikasi dianggap lengkap?

Sesuatu tawaran atau penerimaan tidak akan sah jika komunikasi yang dibuat tidak lengkap. Secara umumnya penentuan sama ada sesuatu komunikasi itu lengkap atau tidak berasaskan dua prinsip iaitu:

- a. Prinsip umum bagi komunikasi segera iaitu komunikasi secara langsung secara berdepan, melalui telefon, fax, *teleconference* atau mana-mana bentuk komunikasi yang menyebabkan penyampaian mesej secara langsung dan segera. Kesan komunikasi ini dikira lengkap apabila mesej sampai kepada penerima maklumat. Jika pemberi maklumat telah menyampaikan mesej, tetapi pihak yang menerima maklumat tidak dapat menerimanya kerana kebisingan,

gangguan teknikal atau sebab-sebab lain, maka komunikasi itu belum dikira lengkap. Oleh itu tawaran atau penerimaan yang dibuat itu belum dikira berlaku.

Contoh 1:

Ali, Yahya dan Abu berada di Litar Antarabangsa F1 Sepang. Sambil menyaksikan perlumbaan mereka membuat tawar menawar. Ali membuat tawaran kepada Yahya: Saya ingin menjual tanah saya di Petaling Jaya kepada anda dengan harga RM120,000. Yahya menjawab: Saya bersetuju. Ketika Yahya memberikan jawapan berlaku kebisingan yang kuat menyebabkan Ali tidak mendengar suaranya. Ali kemudiannya membatalkan tawaran itu dan membuat tawaran kepada Abu dan Abu menerimanya. Ali berhak menamatkan tawarannya kepada Yahya kerana penerimaan Yahya belum berlaku akibat komunikasi penerimaannya tidak lengkap. Oleh itu dia berhak membuat tawaran kepada pihak lain.

Contoh 2:

Syarikat Ahmad menghantar surat yang difakskan kepada Syarikat Lamin untuk menawarkan penjualan 100 unit komputer tertentu dengan harga RM600,000. Syarikat Lamin membalasnya dengan menghantar jawapan, juga melalui faks memaklumkan penerimaannya. Mesin faks di pejabat Syarikat Ahmad mengalami kerosakan dan surat tersebut tidak dapat diterima dengan jelas. Kontrak belum wujud kerana komunikasi penerimaan belum lengkap.

- b. Prinsip komunikasi secara pos iaitu satu bentuk komunikasi yang terpaksa melalui pihak ketiga iaitu pihak pengendali penghantaran surat atau pos. Berbeza dengan prinsip yang pertama, prinsip penyampaian maklumat menggunakan pos ini agak kompleks. Peraturannya adalah sebagaimana yang terdapat di dalam Akta Kontrak iaitu:
 - i. Bagi komunikasi tawaran, seksyen 4(1) memperuntukkan bahawa komunikasi tawaran lengkap apabila tawaran itu sampai kepada pengetahuan pihak yang ditujukan

- cadangan itu. Ini bermakna selagi surat tawaran itu masih dalam perjalanan, tawaran itu belum dianggap wujud.
- ii. Bagi komunikasi penerimaan pula, seksyen 4(2) memperuntukkan bahawa komunikasi penerimaan adalah lengkap terhadap pembuat tawaran apabila komunikasi penerimaan itu telah dimasukkan ke dalam perjalanan pengiriman. Komunikasi penerimaan adalah lengkap terhadap penerima apabila komunikasi penerimaan itu sampai kepada pengetahuan pembuat tawaran.
 - iii. Bagi komunikasi pembatalan tawaran dan pembatalan penerimaan, seksyen 4(3) memperuntukkan bahawa ia adalah kengkap terhadap orang yang membuat pembatalan apabila komunikasi pembatalan itu telah dimasukkan ke dalam perjalanan pengiriman. Komunikasi pembatalan adalah lengkap terhadap orang yang ditujukan pembatalan apabila pembatalan itu sampai kepada pengetahuannya.

Berdasarkan kedua-dua prinsip di atas, kita dapat simpulkan bahawa komunikasi secara segera menggunakan telefon, faks, internet dan bersemuka adalah lebih mudah dan tidak merumitkan. Pada hari ini walau pun masih terdapat penggunaan surat, kebiasaannya surat itu dikirim sebagai dokumen pengukuh selepas surat berkenaan telahpun di hantar secara faks. Kebiasaannya firma yang ingin memaklumkan penerimaan akan menghantar surat secara faks terlebih dahulu sebelum menyusulinya dengan surat salinan asal. Jika ini berlaku, penerimaan adalah sah pada waktu faks itu dihantar dan diterima dengan lengkap, bukan sewaktu surat asal itu sampai ke meja pembuat tawaran.

Adakah penerimaan secara berdiam diri sah?

Pada asasnya setiap penerimaan perlu dikomunikasikan. Penerimaan tidak boleh berlaku secara berdiam diri. Walau pun pihak yang membuat tawaran menyebut bahawa penerimaan hanya perlu dibuat dengan berdiam diri, 'penerimaan' secara berdiam diri tersebut tetap tidak sah. Ini kerana, pembuat tawaran tidak boleh mengenakan tanggungan kontrak terhadap penerima tawaran dengan hanya mensyaratkan berdiam diri akan dianggap penerimaan. Jika penerimaan berdiam diri dibenarkan melalui cara ini, maka akan berlaku kecelaruan dalam kesahihan kontrak dan banyak pihak boleh

mengambil kesempatan untuk mengikat pihak lain dengan kontrak tanpa asas yang kukuh.

Contoh:

Faruk membuat tawaran kepada Sahidi: Saya hendak menjual kereta Honda Civic saya dengan harga RM98,000. Jika awak tidak memberikan apa-apa jawapan dalam masa tiga hari, saya menganggap awak tidak membantah tawaran saya dan ini bermakna anda menerima tawaran saya. Sahidi berdiam diri selama lebih tiga hari. Kontrak belum wujud kerana 'penerimaan' Sahidi dengan cara berdiam diri bukan satu penerimaan yang sah.

Bilakah penerimaan tidak perlu dimaklumkan?

Walau pun komunikasi penerimaan adalah perlu, dalam keadaan tertentu kontrak boleh wujud tanpa komunikasi penerimaan. Ini bermakna penerimaan berlaku walau pun penerima tidak memaklumkan bahawa dia menerima cadangan yang dibuat. Ringkasnya, komunikasi penerimaan boleh diketepikan dalam dua keadaan iaitu apabila:

- a. Berlaku penerimaan melalui penunaian syarat menurut seksyen 8. Penunaian syarat bermaksud melaksanakan apa yang dikehendaki dalam tawaran. Tawaran ini dibuka kepada pihak yang dikhususkan atau sesiapa sahaja dan mana-mana orang yang berjaya memenuhi syarat atau memenuhi kehendak tawaran dikira melakukan penerimaan. Keadaan ini berlaku dalam kontrak satu pihak atau *unilateral contract*.

Contoh:

Lim membuat tawaran kepada pekerja-pekerjanya: Sesiapa yang memdapat tempahan terbanyak akan diberi bonus sebanyak RM1000. Goh berjaya mendapat tempahan terbanyak dan menuntut bonus RM1000. Lim perlu membayar kerana penerimaan berlaku secara penunaian syarat iaitu mendapat tempahan tertinggi.

Dalam kes *Errington Iwn Errington & Woods [1952] 1 KB 820 CA* mahkamah memutuskan bahawa sesuatu penerimaan itu boleh berlaku walau pun tanpa komunikasi penerimaan bagi kes yang melibatkan penerimaan secara penunaian syarat. Dalam kes ini seorang bapa membeli sebuah rumah untuk didiami oleh anak lelaki dan menantunya. Beliau membayar satu pertiga dari harga belian dan bakinya dibiayai melalui gadaian. Beliau memberitahu anak lelakinya dan menantunya bahawa jika mereka membayar ansuran mingguan sehingga gadaian selesai, rumah itu akan dipindahmilik kepada mereka. Anak itu membayar ansuran itu setiap minggu sehingga timbul pertikaian. Mahkamah memutuskan bahawa sudah wujud tawaran oleh si bapa dan penerimaan sedang dilaksanakan oleh anak dan menantunya. Selagi mereka terus membayar ansuran mingguan itu, tawaran si bapa tidak boleh di tarik balik.

- b. Berlaku penerimaan melalui penggunaan mana-mana balasan yang diberikan oleh pembuat tawaran. Ini bermakna, penerimaan berlaku apabila penerima janji mengambil atau menggunakan balasan yang diberikan.

Contoh 1:

Wan menghantar surat kepada Nik disertakan dengan cek bernilai RM2,000. Surat itu berbunyi: 'Saya ingin membeli motorsikal anda dengan harga RM2,000. Bersama-sama ini disertakan cek untuk bayaran motosikal itu.' Nik tanpa memaklumkan apa-apa penerimaan, menunaikan cek dan menggunakan wang itu. Tindakan Nik ini dianggap penerimaan yang sah walau pun tanpa komunikasi.

Contoh 2

Kamil melanggan Majalah X sehingga Disember 2005. Pada bulan Januari 2006, KAmil tetap menerima majalah terbabit walau pun tempoh langganannya telah tamat. Pada sampul majalah itu tercatat 'langgan atau pulangkan'. Jika Kamil membuka dan membaca Majalah X itu bermakna Kamil telah bersetuju untuk menyambung langganannya.

Tegasnya dalam dua keadaan ini penerimaan boleh berlaku walau pun ia tidak dilakukan dengan pernyataan sama ada secara lisan atau

bertulis. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan memadai untuk membuktikan kewujudan penerimaan.

BAB 9: BALASAN

Selepas ada tawaran dan penerimaan, sesuatu kontrak hanya sah jika ada balasan atau perkara yang dikontrakkan. Seksyen 26 menyebut secara jelas bahawa sesuatu kontrak tanpa balasan adalah tidak sah. Walau bagaimana pun terdapat keadaan tertentu yang membolehkan kontrak dibuat tanpa balasan.

Apakah maksud balasan?

Menurut seksyen 2(d), maksud balasan adalah perbuatan atau penahanan diri atau janji oleh penerima janji atau sesiapa sahaja mengikut kehendak pembuat janji. Balasan adalah perkara yang menjadi bahan kontrak iaitu sesuatu yang menjadi tukaran atau sumbangan dalam sesuatu kontrak. Balasan harus datang dari kedua-dua belah pihak yang berkontrak.

Contoh:

Ali menjual baju dengan harga RM30 kepada Abu. Abu membayar wang RM30 dan Ali menyerahkan baju kepada Abu. Wang RM30 adalah balasan dari Abu kepada Ali dan baju itu adalah balasan daripada Ali kepada Abu.

Balasan adalah elemen asasi kepada kontrak. Bagi perjanjian untuk memberikan sesuatu seperti hadiah atau ganjaran tanpa disusuli dengan balasan, perjanjian itu bukan satu kontrak yang sah.

Contoh:

Daud seorang pensyarah berjanji untuk memberikan RM150 kepada Jamal seorang pelajar yang cemerlang. Janji ini bukan satu kontrak kerana tiada balasan.

Apakah bentuk-bentuk balasan?

Bentuk balasan adalah agak luas. Balasan yang bernilai, mengikut pengertian undang-undang boleh wujud dalam bentuk sesuatu hak, kepentingan, keuntungan, faedah kepada satu pihak, perkhidmatan, kesediaan menanggung mudarat, kerugian atau tanggungjawab yang diserahkan, dibebani atau yang ditanggung oleh pihak lain. Ringkasnya balasan adalah sesuatu yang bernilai atau bermanfaat.

Contoh 1:

Ali menggunting rambut Azhar dengan bayaran RM10. Perkhidmatan menggunting rambut adalah balasan dari Ali untuk Azhar.

Contoh 2:

Ali berhutang sebanyak RM1,000 kepada Rajoo. Rajoo berhutang sebanyak RM1,500 kepada Lim dan Lim berhutang sebanyak RM2,000 kepada Ali. Lim membayar RM1,000 kepada Ali bagi melangsaikan sebahagian hutangnya dan berjanji untuk menyelesaikan baki RM1,000 melalui tanggungan hutang Ali kepada Rajoo yang berjumlah RM1,000. Rajoo pula berjanji untuk membayar RM500 bagi melangsaikan hutangnya dan menyelesaikan hutang Ali kepadanya yang berjumlah RM1000 dengan tidak membayar baki RM1000 yang sepatutnya dibayar kepada Lim. Tanggungan Lim di atas hutang Ali kepada Rajoo merupakan balasan yang sah. Penerimaan tanggungan Lim ke atas ke atas hutang Ali oleh Rajoo juga satu balasan yang sah.

Contoh 3:

Ali menyewakan rumahnya kepada Husin dengan kadar sewa RM500 sebulan. Manfaat mendiami dan menggunakan rumah itu adalah balasan atas bayaran sebanyak RM500 sebulan.

Sesuatu tindakan menahan diri daripada mendakwa juga boleh dianggap sebagai balasan. Keadaan ini berlaku dalam kes penyusunan semula hutang atau rayuan atas kelewatan pembayaran hutang. Ia berlaku apabila satu pihak bersetuju untuk tidak menyaman dalam tempoh tertentu jika pihak lain membayar hutang berkenaan mengikut perjanjian yang baru. Kesanggupan untuk tidak mengamukakan saman itu adalah satu balasan yang sah.

Namun demikian, sesuatu janji untuk melaksanakan sesuatu kewajipan yang sudah sedia wujud mengikut undang-undang tidak boleh menjadi balasan yang sah. Misalnya seorang saksi yang dipanggil oleh mahkamah tidak boleh menjadikan kesediaannya untuk hadir ke mahkamah sebagai balasan untuk satu kontrak dengan pihak lain. Begitu juga janji untuk meakukan sesuatu yang sudah menjadi tanggungjawab berasaskan kontrak lain yang telah dibuat sebelum itu tidak boleh menjadi balasan yang sah.

Contoh:

Rahmat dan rakan-rakan bekerja dengan Syarikat W sebagai buruh binaan. Menurut kontrak mereka perlu melakukan apa sahaja kerja bagi menyiapkan pembinaan. Oleh kerana berlaku banjir kilat, Rahmat dan rakan-rakan terpaksa melakukan pembersihan di kawasan pembinaan. Syarikat W menjanjikan upah tambahan atas kerja pembersihan berkenaan. Tetapi kumudiannya enggan membayar upah tambahan berkenaan. Menurut prinsip balasan, upah tambahan itu tidak perlu dibayar kerana kewajipan membersihkan kawasan itu adalah sebahagian daripada kewajipan Rahmat dan rakan-rakan dalam kontrak pekerjaan mereka.

Adakah balasan boleh datang dari pihak ketiga?

Kebiasaannya balasan dari pihak yang memberikan janji atau agennya yang memang ditugaskan untuk bertindak bagi pihaknya. Namun begitu balasan

tidak semestinya perlu datang penerima janji bahkan boleh datang dari pihak ketiga. Prinsip ini berasaskan seksyen 2 (d) yang menyebut perkataan 'penerima janji atau sesiapa sahaja' bagi menjelaskan pihak yang membuat balasan.

Contoh:

Ihsan, Zamani dan Hambali adalah tiga pihak yang berkontrak. Ihsan berjanji kepada Hambali bahawa jika Zamani mengecat rumahnya (rumah Ihsan), beliau akan membayar RM2,000 kepada Hambali. Zamani mengecat rumah Ihsan. Hambali berhak menuntut RM2,000 dari Ihsan untuk balasan yang dilakukan oleh Zamani.

Adakah balasan setimpal?

Sesuatu kontrak itu adalah sah walau pun balasannya tidak setimpal atau tidak berpada. Ini bermakna jika seseorang membeli sesuatu barang yang sangat mahal dengan harga yang sangat murah, kontrak itu tetap sah walau pun ganjil. Ketakberpadaan balasan atau balasan yang tidak setimpal tidak membatalkan kontrak tetapi boleh dipertimbangkan oleh mahkamah untuk menentukan kewujudan persetujuan bebas pembuat janji. Prinsip ini berdasarkan Huraian 2 seksyen 26 dan misalan (f) dan (g). Jika salah satu pihak mendakwa berlaku perkara yang menjejaskan persetujuan atau kerelaan bebas seperti fraud, salahnyata, silap, pengaruh tidak berpatutan atau paksaan, fakta tentang ketakberpadaan balasan ini akan menjadi pertimbangan penting oleh pihak mahkamah atau tribunal.

Contoh:

Yusof membeli sebuah kereta BMW baru daripada Ali dengan harga RM 18,000 sedangkan nilai pasaran adalah RM228,000. Kontrak ini adalah sah walau pun balasannya tidak setimpal. Walau bagaimana pun fakta ini akan dipertimbangkan jika terdapat dakwaan kontrak tersebut mengandungi unsur penipuan, silap, salahnyata atau sebagainya.

Bolehkan balasan dilaksanakan sebahagian sahaja?

Pada dasarnya apabila seseorang telah membuat janji maka menjadi tanggungjawabnya untuk memnuhi janji sepenuhnya. Dalam kes tertentu seseorang yang berjanji mendapati dirinya tidak mampu memenuhi keseluruhan janji dan meminta agar pelaksanaan sebahagian janji itu dapat melepaskan keseluruhan janjinya.

Dalam situasi begini, akta Kontrak melalui seksyen 64 memperuntukkan bahawa setiap penerima janji boleh mengenyapkan atau meremitkan keseluruhan atau sebahagiannya pelaksanaan janji yang telah dibuat kepadanya, atau boleh menambahkan masa bagi pelaksanaan tersebut atau sebaliknya boleh menerima apa-apa cara kepuasan yang difikirkan munasabah.

Berdasarkan peruntukan ini, kita dapat memahami bahawa sesuatu balasan boleh disempurnakan dengan apa-apa cara yang lain daripada yang dijanjikan dengan syarat ia mendapat kebenaran pembuat janji dan munasabah. Sesuatu balasan itu boleh disempurnakan dengan jumlah yang lebih rendah atau dengan tempoh yang lebih lama daripada yang dijanjikan. Peruntukan di atas juga menunjukkan bahawa penerimaan boleh datang daripada pihak ketiga.

Contoh 1

Mazlan berhutang sebanyak RM12,000 daripada Lamin dan perlu membayar sebanyak RM1,000 setiap bulan selama setahun. Akibat masalah kewangan Mazlan hanya membayar sebanyak RM8,000 sahaja dalam masa setahun. Lamin menerimanya sebagai penyelesaian kepada keseluruhan hutangnya. Maka pembayaran RM8,000 itu adalah penyelesaian kepada keseluruhan hutang itu dan Lamin tidak lagi boleh menuntut baki RM4,000.

Contoh 2

Berdasarkan kes di atas, oleh kerana Mazlan tidak mampu bayar, Zailani membayar sebanyak RM10,000 kepada Lamin bagi menyelesaikan hutang itu. Pembayaran ini sah dan melepaskan tanggungan Mazlan.

Dalam kes *Kerpa Singh Iwn Bariam Singh* [1966] 1 MLJ 38, Bariam didapati berhutang kepada Kerpa sebanyak lebih RM8,000 di bawah hutang penhakiman. Anak Bariam menulis surat rayuan kepada Kerpa

agar beliauy menerima sejumlah RM4,000 yang diberikan melalui cek dalam surat berkenaan sebagai penyelesaian kepada hutang bapanya. Dia mensyaratkan bahawa jika Kerpa menolak tawaran itu, dia perlu memulangkan cek berkenaan. Peguam Kerpa menunaikan cek itu dan memegang wang berkenaan, dan seterusnya menuntut baki wang yang terhutang. Mahkamah memutuskan bahawa tindakan menerma dan menunaikan cek berkenaan menunjukkan bahawa dia telah menerima tawaran anak Bariam untuk menyelesaikan hutang berkenaan dengan oembayaran RM4,000. Oleh yang demikian dia tidak berhak menuntut baki hutang yang belum berbayar. Dalam kes ini mahkamah telah bersandarkan kepada peruntukan seksyen 64 Akta Kontrak 1950.

BAB 10: JENIS-JENIS BALASAN

Secara umumnya balasan boleh dibahagikan kepada tiga iaitu balasan eksekutori, balasan tersempurna dan balasan lampau. Pembahagian ini berasaskan kepada jenis-jenis kontrak iaitu antara kontrak dua hala dan kontrak satu hala. Selain itu pembahagian ini juga dibuat mengikut masa balasan itu dibuat.

Apakah maksud balasan eksekutori

Balasan eksekutori (*executory consideration*) iaitu untuk janji yang dibuat sebagai balasan kepada janji yang lain. Balasan ini melibatkan kontrak dua pihak atau *co-lateral contract*. Kontrak yang berasaskan balasan jenis ini bermula dengan tawaran oleh satu pihak diikuti dengan penerimaan oleh pihak yang lain dan diikuti pelaksanaan balasan oleh dedua-dua belah pihak. Tegasnya, pelaksanaan kepada balasan hanya berlaku bagi kedua-dua pihak selepas janji dibuat.

Contoh:

Fadhil berjanji untuk menjual rumahnya kepada Kamal dengan harga RM200,000. Kamal bersetuju dengan janji itu.

Fadhil menyerahkan hak milik rumah itu kepada Kamal dan Kamal membayar wang RM200,000 kepada Fadhil. Janji penyerahan rumah dan wang adalah dua balasan berbentuk eksekutori kerana ia dilaksanakan selepas kontrak dibuat.

Kebanyakan kontrak berasaskan balasan eksekutori. Urusniaga-urusniaga jual beli, sewa, pinjaman, perkhidmatan dan sebagainya biasanya menggunakan balasan eksekutori. Balasan jenis tersempurna dan lampau amat jarang berlaku dalam amalan kontrak.

Apakah maksud balasan tersempurna?

Balasan tersempurna (*executed consideration*) untuk janji yang dibuat untuk membalas sesuatu yang dilakukan. Ia berlaku dalam kontrak satu pihak atau *unilateral contract*. Kontrak yang mengandungi balasan jenis ini bermula dengan tawaran yang dibuka kepada umum diikuti dengan penunaian syarat yang merupakan poeneriumaan dan balasan sekaligus. Seterunya barulah diikuti dengan pelaksanaan balasan oleh pihak yang membuat tawaran tadi. Ini bermakna, balasan yang dijanjikan itu hanya diberikan apabila satu pihak lain menyelesaikan penunaian syarat yang menjadi balasan bagi pihaknya.

Contoh:

Usman membuat iklan: 'Sesiapa yang menjumpai begnya dan memulangkannya dalam keadaan baik akan diberi RM500. Ludin yang menjumpai beg itu dan memulangkannya dalam keadaan baik. Beliau mendapat habuan RM500. Wang RM500 itu adalah balasan kepada balasan dari pihaknya yang sudah terlaksana iaitu memulangkan beg itu dalam keadaan sempurna.

Apakah maksud balasan lampau?

Balasan lampau (*past consideration*) iaitu balasan yang dibuat sebelum janji dilakukan. Kontrak yang mengandungi balasan ini dimulakan dengan balasan yang telah dibuat secara sukarela oleh satu pihak, diikuti oleh janji daripada pihak yang lain dan seterusnya pelaksanaan balasan oleh pihak yang berjanji itu. Ini bermakna, balasan itu dilakukan secara sukarela

sebelum janji dibuat. Janji yang dibuat seolah-olah sebagai satu hadiah atau ganjaran atas apa yang telah dilakukan itu.

Contoh:

Rusydan menjumpai dompet Arifin dan secara sukarela memulangkannya kepada Arifin. Oleh kerana terlalu gembira dengan sifat Rusydan, Arifin berjanji akan memberikannya ganjaran sebanyak RM200 sebagai balasan atas pemulangan dompet itu. Janji Arifin mewujudkan kontrak yang sah berasaskan balasan lampau.

Dalam perbincangan lepas kita telah didedahkan kepada satu prinsip bahawa sesuatu janji untuk memberikan hadiah adalah bukan kontrak yang sah kerana tiada balasan. Di sini timbul persoalan tentang kesahihan balasan lampau kerana pada zahirnya ia lebih kelihatan seperti hadiah atau ganjaran.

Adakah balasan lampau satu balasan yang sah?

Mengikut undang-undang Inggeris balasan lampau adalah balasan yang tidak sah, kecuali jika tindakan yang dilakukan itu adalah atas kehendak nyata pihak yang berkenaan. Oleh kerana balasan ini merupakan sesuatu yang telah dibuat secara sukarela maka bagi undang-undang Inggeris ia bukan balasan yang sah.

Berbeza dengan undang-undang Inggeris, undang-undang Malaysia mengiktiraf kesahihan balasan lampau. Penerimaan ini berasaskan Akta Kontrak 1950 sebagaimana yang terdapat dalam dua peruntukan:

- a. seksyen 2(d) iaitu melalui perkataan 'telah' dalam takrif balasan. Kewujudan perkataan 'telah' ini menunjukkan bahawa balasan bukan sahaja untuk perkara yang akan datang, bahkan juga untuk perkara yang telah berlaku atau telah dilaksanakan.
- b. seksyen 26(b) yang menyebut bahawa sesuatu perjanjian tanpa balasan adalah batal kecuali bagi sesuatu janji untuk membuat pampasan atas keseluruhan atau sebahagian dari balasan yang telah diberikan. Janji itu ditujukan kepada seseorang yang membuat sesuatu secara sukarela untuk manfaat pembuat janji atau seseorang yang membuat sesuatu yang menjadi tanggungan pembuat janji dari sudut undang-undang.

Contoh 1:

Roslan menyelamatkan Ismail dari mati lemas. Ismail berjanji akan memberikan ganjaran sebanyak RM2,000. Janji ini merupakan kontrak yang sah walau pun balasannya telah dilaksanakan.

Contoh 2:

Rosli dikenakan saman trafik sebanyak RM500. Zaid membayar saman itu bagi pihak Rosli. Rosli kemudiannya berjanji akan membayar kembali wang Zaid sebanyak RM500 itu. Kontrak ini adalah sah walau pun balasannya telah dilaksanakan.

Dalam kes *Kepong Prospecting Ltd. & S. K. Jagathesan & LL Iwn A. E. Schmidt*, [1968] MLJ 170, Mahkamah memutuskan bahawa balasan lampau adalah balasan yang sah. Dalam kes ini Schmidt, seorang jurutera perunding telah menolong seorang jurutera perunding lain dalam mendapatkan permit melombong bijih besi di negeri Johor. Dia juga menolong dalam penubuhan sebuah syarikat iaitu Kepong Prospecting Ltd dan telah dilantik sebagai Pengarah Urusan. Selepas syarikat tersebut ditubuhkan, satu perjanjian telah dibuat antara mereka. Antara kandungan perjanjian itu adalah, syarikat tersebut akan membayar kepada Schmidt satu peratus daripada nilai keseluruhan bijih besi yang dijual dari tanah lombong. Bayaran ini adalah sebagai balasan kepada perkhidmatan yang telah diberikan oleh Schmidt untuk syarikat dan bagi pihak syarikat sebelum dan selepas penubuhan syarikat serta perkhidmatan-perkhidmatan yang akan datang. Persoalan yang timbul adalah samada syarikat turut terikat dengan janji untuk membayar ganjaran bagi perkhidmatan-perkhidmatan yang telah dilakukan sebelum perjanjian dibuat. Dengan perkataan lain, adakah perkhidmatan-perkhidmatan yang telah dilakukan sebelum kontrak ditandatangani boleh menjadi balasan yang sah. Mahkamah memutuskan bahawa walau pun balasan tersebut adalah balasan lampau, namun ia adalah satu balasan yang sah menurut undang-undang Malaysia.

BAB 11: KONTRAK TANPA BALASAN

Pada dasarnya semua kontrak mesti mempunyai balasan dari kedua-dua pihak yang berkontrak. Namun begitu dalam seksyen 26, terdapat tiga pengecualian di mana perjanjian tetap dianggap sah walau pun tanpa balasan, iaitu:

- a. Perjanjian atas dasar kasih sayang
- b. Perjanjian balasan lampau
- c. Perjanjian membayar hutang yang telah luput masa

Apakah perjanjian atas dasar kasih sayang?

Perjanjian atas dasar kasih sayang semulajadi boleh dibuat walaupun tanpa balasan menurut seksyen 26 (a). Pengecualian ini tertakluk kepada tiga syarat iaitu:

- a. wujud hubungan kasih sayang semulajadi
- b. kontrak dibuat melalui perjanjian bertulis
- c. kontrak itu didaftarkan, jika ia dikehendaki oleh undang-undang.

Hubungan kasih sayang semulajadi pada umumnya merujuk kepada adalah hubungan kekeluargaan yang rapat. Perkataan semulajadi pada umumnya mengkhususkan kepada hubungan yang mempunyai tali persaudaraan

keluarga. Walau bagaimana pun terdapat juga tafsiran yang meluaskan hubungan di sini sebagai apa-apa sahaja hubungan yang boleh dikira rapat walau pun tanpa sebarang tali persaudaraan.

Contoh:

Rahmah seorang ibu membuat perjanjian bertulis dengan anaknya, Tuah untuk memberikan kepada anaknya itu RM40,000 atas dasar kasih sayang semulajadi. Perjanjian itu didaftarkan menurut undang-undang. Perjanjian ini adalah satu kontrak yang sah walau pun Tuah tidak memberikan apa-apa balasan atas pemberian RM40,000 itu.

Tafsiran tentang jarak hubungan kasih sayang semulajadi ini melihat kepada adat, budaya dan latar belakang pihak-pihak yang terlibat. Contohnya dalam kes *In Re Tan Soh Sim* [1951] MLJ 21, mahkamah perlu memutuskan sama ada anak angkat lelaki Cina boleh dianggap mempunyai hubungan kasih sayang semulajadi atau tidak. Dalam kes ini, mahkamah melihat kepada masyarakat Cina dan memutuskan bahawa dalam amalan adat bangsa Cina, anak angkat lelaki mempunyai hubungan rapat dengan keluarga ayah angkatnya sahaja dan tidak dengan keluarga ibu angkatnya.

Seksyen 26 ini menyebut bahawa perjanjian ini perlu didaftarkan jika terdapat undang-undang yang mengendaki demikian. Keperluan pendaftaran ini dinyatakan secara umum tanpa menyebut dengan jelas tentang jenis kontrak dan bentuk pendaftaran yang diperlukan. Menurut undang-undang Malaysia terdapat beberapa jenis urusan niaga yang perlu didaftarkan seperti urusan pindahmilik, pajakan dan gadaian tanah memerlukan pendaftaran di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Hakmilik. Oleh yang demikian, bagi mengukuhkan kontrak tanpa balasan dibawah seksyen 26 ini, pihak-pihak yang terlibat sewajarnya melakukan pendaftaran sebagaimana yang dikehendaki oleh Kanun Tanah Negara 1965. Walau bagaimana pun, jika urusan niaga-urusan niaga ini tidak didaftarkan, ia tetap boleh dianggap sah sebagai satu kontrak berdasarkan prinsip ekuiti. Sejauhmana kelonggaran ini membabitkan kuatkuasa seksyen 26 Akta Kontrak 1950 merupakan satu isu yang tertakluk kepada tafsiran mahkamah.

Apakah perjanjian memampas perbuatan lampau?

Selain daripada perjanjian atas dasar kasih sayang, perjanjian untuk memampas tindakan lampau juga merupakan pengecualian kepada keperluan balasan menurut seksyen 26(b). Pengecualian ini mempunyai kaitan rapat dengan balasan lampau iaitu satu balasan yang sah menurut undang-undang Malaysia walau pun ia dikira tidak sah menurut undang-undang Inggeris.

Pengecualian di bawah seksyen ini wujud dalam dua bentuk iaitu:

- a. Bentuk pertama ialah satu janji untuk memberikan ganjaran atas perbuatan sukarela yang telah dilakukan oleh penerima janji.
- b. Bentuk yang kedua adalah untuk membayar kembali perbelanjaan yang telah ditanggung oleh penerima janji.

Menurut bentuk yang pertama, seseorang yang memberikan bantuan atau pertolongan secara sukarela atas dasar persahabatan, tanggungjawab sosial atau sebagainya boleh kemudiannya membuat tuntutan pembayaran jika pihak yang ditolong itu menjanjikan untuk memberikan balasan atas pertolongan yang diberikan. Prinsip merupakan satu undang-undang yang berkuatkuasa walau pun kelihatan agak janggal dari sudut budaya dan undang-undang.

Contoh 1:

Daud secara sukarela menolong kawannya, Salim membina rumah. Selepas selesai pertolongan itu, Salim berjanji untuk membayar ganjaran sebanyak RM300 kepada Daud atas pertolongannya itu. Janji ini adalah satu kontrak yang sah.

Dalam bentuk yang kedua, perbelanjaan yang dimaksudkan ini melibatkan perkara-perkara yang menjadi tanggungan pembuat janji dari sudut undang-undang seperti nafkah kepada anak-anak, saman, hutang yang telah luput tarikh, cukai kepada kerajaan dan seumpamanya. Jika ada pihak lain yang secara sukarela tolong membayar tanggungan-tanggungan ini, pihak itu boleh kemudiannya membuat tuntutan untuk dibayar kembali perbelanjaan itu jika pihak yang perlu membayar itu pernah membuat janji untuk membayarnya kembali.

Contoh 2:

Razin menanggung nafkah anak-anak Nubli selama 3 tahun dengan perbelanjaan sebanyak RM45,000. Nubli berjanji akan membayar kembali wang Razin sebanyak RM45,000 itu. Janji ini adalah satu kontrak yang sah kerana nafkah adalah sesuatu yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang.

Apakah perjanjian membayar hutang luput masa?

Perjanjian ketiga yang boleh dibuat tanpa balasan adalah perjanjian untuk membayar hutang yang telah luput had masa menurut seksyen 26(c). 'Had masa' merujuk kepada tempoh yang membolehkan seseorang mengambil tindakan undang-undang sivil. Tindakan undang-undang sivil merujuk kepada saman yang dikemukakan di mahkamah oleh orang yang mendakwa haknya dicabuli. Tempoh had masa ini bermula dari berlakunya klausa tindakan atau *cause of action*.

Dalam kes pecah kontrak umpamanya, klausa tindakan bermula pada tarikh berlakunya pecah kontrak. Menurut Ordinan Pembatasan 1953, sesuatu tindakan sivil kecuali yang berkaitan dengan tanah mempunyai had masa selama enam tahun untuk mengambil tindakan undang-undang. Jika kes itu membabitkan tanah tempohnya adalah 12 tahun.

Contoh:

Imran dan Rosli membuat kontrak. Imran sepatutnya membayar harga belian sebelum 10 Januari 1995. Pada 10 Januari 1995, Imran gagal membayarnya dan dikira melakukan pecah kontrak. Rosli boleh mengambil tindakan undang-undang ke atas Imran atas kausa tindakan (*cause of action*) pecah kontrak yang dilakukan oleh Imran. Kausa tindakan itu bermula pada tarikh pecah kontrak iaitu 10 Januari 1995. Rosli boleh mengambil tindakan pada bila-bila masa dalam tempoh 6 tahun iaitu sehingga 9 Januari 2001. Jika Rosli tidak membuat apa-apa tuntutan dan tindakan undang-undang sehingga 9 Januari 2001, beliau sudah tidak lagi boleh membuat apa-apa tuntutan selepas tarikh itu. Ini bermakna selepas 9 Januari 2001, Imran sudah terlepas dari apa-apa tanggungan kepada Rosli dari sudut undang-undang Malaysia.

Apabila luput masa, sesuatu hutang itu dianggap lupus dari sudut perundangan. Namun begitu, seksyen 26(c) ini membenarkan hutang tadi 'dihidupkan' kembali melalui satu perjanjian bertulis yang ditandatangani oleh penanggung atau ejennya untuk membayar keseluruhan atau sebahagian dari hutangnya.

Contoh:

Ali berhutang kepada Abu sebanyak RM30,000 dan dia perlu membayarnya sebelum 15 Ogos 1996. Dia gagal membayar sebelum tarikh berkenaan dan masih tidak membayarnya. Abu yang mengetahui perkara tersebut tidak membuat apa-apa tindakan undang-undang ke atas Ali sehingga tamat tempoh had masa iaitu 14 Ogos 2002. Pada 31 April 2003, Ali menemui Abu dan menyatakan hasratnya untuk membayar hutangnya itu. Beliau membuat janji itu secara bertulis dan menandatangani sendiri. Janji ini satu kontrak yang sah.

Tegasnya, balasan adalah merupakan kemestian bagi semua kontrak kecuali dalam tiga situasi di atas ini. Kontrak tanpa balasan ini adalah sah dan berkuatkuasa sebagaimana kontrak-kontrak lain.

BAB 12: NIAT UNTUK BERKONTRAK

Di samping tawaran, penerimaan dan balasan, sesuatu kontrak juga mesti mempunyai niat untuk mengadakan ikatan dari segi undang-undang. Ini bermaksud kontrak itu dibuat secara sengaja untuk menjadikannya mengikat dan berkuatkuasa. Elemen keempat ini walau bagaimana pun, tidak diperuntukkan secara jelas dalam akta. Prinsip diterima dalam undang-undang Malaysia berasaskan prinsip *Common Law*. Menurut undang-undang jika perjanjian itu didapati tidak mempunyai niat untuk mengikat dari sudut undang-undang, maka ia adalah bukan satu kontrak yang sah.

Bagaimana membuktikan kewujudan niat?

Pembuktian kewujudan niat dilihat berdasarkan andaian-andaian berasaskan bentuk sesuatu perjanjian. Bagi tujuan itu perjanjian dibahagikan kepada dua:

- a. perjanjian kekeluargaan, domestik dan sosial di mana pada umumnya niat diandaikan tidak wujud untuk berkontrak. Pihak yang mendakwa ada niat untuk berkontrak perlu menunjukkan bukti sebaliknya.
- b. Perjanjian perbentuk perniagaan di mana pada umumnya niat diandaikan wujud niat untuk berkontrak dan mengikat dari segi

undang-undang. Mana-mana pihak yang mendakwa bahawa mereka tiada niat perlu mengemukakan bukti untuk menunjukkan hujah mereka.

Apakah maksud perjanjian kekeluargaan domestik dan sosial?

Perjanjian kekeluargaan, domestik dan sosial di sini merujuk kepada perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan rapat dari segi pertalian persaudaraan atau ikatan sosial tanpa ada kecenderungan yang untuk mewujudkan ikatan perniagaan yang boleh dikuatkuasakan di mahkamah. Undang-undang mengandaikan bahawa mereka tidak mempunyai niat untuk berkontrak kerana ikatan sosial mereka lebih kuat daripada ikatan kontrak dan mereka tidak berniat untuk menguatkuasakan perjanjian mereka di mahkamah sejak dari mereka membuat kontrak lagi. Contohnya perjanjian antara suami dan isteri, ibubapa dan anak, kawan rapat atau janji yang mempunyai unsur pergaulan sosial. Bagi perjanjian-perjanjian ini terdapat andaian bahawa mereka tidak berniat untuk terikat dari sudut undang-undang.

Contoh 1:

Ali berjanji kepada anaknya: Jika kamu menolong ayah di gerai, ayah akan berikan upah RM300 sebulan. Janji ini bukan kontrak kerana adalah berbentuk kekeluargaan.

Contoh 2:

Rahman berjanji kepada kawan-kawannya, bahawa jika mereka menolongnya mengecat rumah, dia akan membelaja mereka makan di sebuah hotel lima bintang. Janji ini tidak boleh dikuatkuasakan kerana ia bersifat sosial.

Dalam kes *Jones Iwn Padavatton* [1969] 1 WLR 328, di mana Puan Jones menawarkan kepada anaknya Padavatton yang bekerja di Amerika Syarikat untuk kembali ke England bagi menyambungkan pelajaran dengan balasan si ibu akan menanggung perbelanjaan dan menyediakan rumah dan bilik-bilik untuk disewakan kepada mana-mana penyewa. Padavatton bersetuju dengan cadangan berkenaan. Namun demikian, dua tahun selepas itu, hubungan mereka rengang dan Puan Jones bercadang untuk mengambil alih rumah berkenaan. Padavatton membantahnya dengan alasan bahawa ibunya sudah terikat dengan kontrak. Mahkamah memutuskan bahawa oleh kerana janji itu dibuat semata-mata untuk mendorong anaknya

menyambung pelajaran, maka diandaikan bahawa siibu tiada niat untuk mengikat dirinya dengan kontrak dari segi undang-undang.

Walau bagaimana pun terdapat keadaan, keadaan tertentu yang menjadikan sesuatu perjanjian keluarga dan sosial ini berubah menjadi satu kontrak yang sah. Ini berlaku jika terdapat fakta-fakta yang boleh menafikan andaian awal tersebut, contohnya perselisihan faham antara suami isteri

Dalam kes *Merritt twn Merritt* [1970] 2 All ER 760 mahkamah memutuskan bahawa situasi pergaduhan antara seorang suami dan isteri menjadikan sesuatu kontrak itu berkuatkuasa kerana mereka dianggap mempunyai niat untuk mengikat dari sudut undang-undang. Lebih-lebih lagi kontrak itu dibuat ketika mereka sedang merancang untuk memutuskan ikatan perkahwinan mereka. Dalam kes ini, si suami meninggalkan rumah dan tinggal bersama wanita lain. Si isteri menuntut untuk mendapat hak ke atas sebuah rumah yang dibeli bersama dan ansuran gadaianya belum habis dibayar. Atas kehendak si isteri, si suami menulis satu janji bahawa rumah itu akan diserahkan sepenuhnya kepada si isteri atas balasan si isteri itu membayar baki ansuran yang belum dibayar. Mahkamah memutuskan bahawa janji itu adalah satu kontrak yang sah.

Penegcualian ini membuka ruang untuk tafsiran yang luas dalam penentuan niat untuk berkontrak. Ini bermakna kontrak yang bersifat keluarga, domestik dan sosial boleh mengikat jika dapat dibuktikan bahawa pihak-pihak yang berkontrak memang berniat untuk mengikat sejak dari awal lagi. Contohnya dalam kes penyertaan peraduan secara bersama menggunakan nama salah seorang daripada mereka boleh dikira sebagai kontrak berkongsi hasil yang sah jika terdapat niat yang jelas.

Perlu ditegaskan juga bahawa dapam seksyen 26(a) undang-undang menetapkan secara khusus kontrak kekeluargaan yang sah sebagai satu kontrak jika menepati ciri-ciri yang telah kita bincangkan dalam bab yang lepas. Ini bermakna walau pun termasuk dalam kategori yang pertama ini, ia tetap sah dan boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang.

Demikian juga dengan kontrak pertunangan dan perkahwinan. Walau pun ia adalah perjanjian dalam konteks kekeluargaan, namun ia tetap satu kontrak yang sah. Seseorang yang diputuskan pertnangannya tanpa asas yang munasabah boleh memohon tuntutan gantirugi dan pemulangan dari bekas tunangnya. Begitu juga kontrak perkahwunan yang menyebabkan wujud

kewajipan seperti pembayaran nafkah dan lain-lain. Di samping Akta Kontrak 1950, perjanjian-perjanjian ini juga tertakluk kepada Akta Keluarga Islam, Akta Pembaharuan Undang-undang dan enakmen-enakmen keluarga Islam.

Apakah maksud perjanjian perniagaan?

Jenis yang kedua ialah perjanjian berbentuk perniagaan atau komersil. Pada dasarnya perjanjian ini adalah kontrak yang sah kerana diandaikan wujud niat untuk mengikat dari segi undang-undang. Perjanjian berbentuk perniagaan ini merujuk kepada janji yang mempunyai elemen-elemen untuk mendapat keuntungan dan hasil. Pada dasarnya semua urusan niaga yang tidak mempunyai elemen kekeluargaan dan sosial mempunyai motif komersil.

Bagi perjanjian yang mempunyai elemen ini terdapat andaian bahawa ada niat untuk berkontrak dan pihak-pihak yang berkontrak tidak perlu membuktikan kewujudan niat. Namun demikian, dalam keadaan tertentu andaian ini boleh dinafikan jika terdapat keadaan dan fakta-fakta kukuh yang membuktikannya sebaliknya, iaitu antaranya:

- a. Jika yang dikatakan tawaran itu sebenarnya bukan tawaran tetapi sekadar pelawaan tawaran sebagaimana yang telah dibincangkan dalam bab yang lepas. Situasi ini berlaku dalam kes iklan, memperagakan barangan, lelongan, tender dan seumpamanya. Hampir semua iklan tidak menunjukkan dan tawaran. Oleh yang demikian, maklumbalas daripada iklan tidak boleh dianggap sebagai penerimaan kerana pihak yang mengiklan tidak berniat untuk mengikat dengan kontrak dengan segera ketika memaparkan iklan mereka. Namun begitu dalam kes kontrak satu hala seperti dalam kes *Carlil Iwn Carbollic Smoke Ball*, iklan dikira sebagai pelawaan dan maklumbalasnya yang tepat dikira sebagai penerimaan. Ini kerana pihak yang mengeluarkan iklan itu menunjukkan tanda-tanda yang jelas bahawa mereka bersedia untuk terikat dengan kontrak daripada mana-mana pihak yang menyahut tawaran mereka.
- b. Jika penerimaan dan persetujuan itu tidak mutlak dan masih bersyarat tidak menepati seksyen 7(a) Akta Kontrak sebagaimana yang diulas dalam bab penerimaan. Keadaan ini berlaku apabila terdapat kontrak berkenaan menggunakan perkataan yang kabur dan tidak menunjukkan niat yang jelas untuk mengikat seperti perkataan 'persefahaman' menggantikan 'perjanjian', 'persetujuan yang tertakluk

kepada kontrak rasmi', 'persetujuan secara asas' dan seumpamanya. Perkataan ini kadang-kadang digunakan diperingkat perundingan bagi menunjukkan minat untuk berkontrak. Dalam beberapa kes di England diputuskan bahawa perkataan-perkataan seperti 'ex-grantia' tidak menafikan kewujudan niat kerana ia hanya menunjukkan bahawa pihak yang berkontrak melepaskan liabiliti yang wujud sebelum kontrak. Begitu juga perkataan 'tanpa prejudis' semata-mata tidak menafikan kewujudan niat. Walau bagaimana pun semua perkataan ini perlu ditafsirkan secara menyeluruh bagi menentukan niat pihak-pihak yang terlibat.

- c. Perundingan kolektif iaitu persetujuan antara pihak industri dengan kesatuan sekerja kebiasaannya dibuat tanpa niat untuk mengikat dari sudut undang-undang. Kaedah ini berasaskan alasan bahawa dalam kebanyakan perjanjian yang dihasilkan melalui perundingan kolektif ini, menganggap bahawa penyelesaian di mahkamah bukan satu jalan penyelesaian yang membina. Perjanjian begini juga biasanya menetapkan bahawa jika timbul sesuatu masalah atau konflik, mereka akan selesaikan melalui kaedah perundingan. Bahkan dalam perjanjian yang dibuat itu terdapat banyak perkataan-perkataan yang kabur dan sukar untuk dikuatkuasakan.

Adakah urusan bukan kontrak di bawah seksyen 69-73 memerlukan niat?

Undang-undang kontrak di Malaysia menyebut tentang beberapa urusan yang sebenarnya bukan kontrak tetapi boleh dikuatkuasakan secara sah sebagaimana kontrak. Pada dasarnya urusan sebegini adalah sah tanpa memerlukan unsur niat.

Dalam Akta Kontrak 1950, terdapat satu bab khusus yang dinamakan 'perihal beberapa perhubungan yang menyerupai perhubungan-perhubungan yang ditimbulkan oleh kontrak' meliputi seksyen 69 hingga seksyen 73. Peruntukan ini sebenarnya bukan kontrak dan tidak memerlukan niat bagi menunjukkan kesahihannya. Perihal yang dimaksudkan itu meliputi:

- a. Tuntutan kembali boleh dibuat oleh pihak yang menyediakan keperluan yang dibekalkan kepada orang yang tidak mampu membuat kontrak seperti kanak-kanak. Tuntutan itu dibuat ke atas harta milik orang yang tidak mampu itu. Contohnya seorang

yang membantu menyediakan keperluan seperti makanan dan pakaian kepada anak yatim, boleh kemudiannya menuntut kembali perbelanjaannya daripada wang yang dimiliki oleh anak yatim itu.

- b. Ganti bayaran bagi bayaran yang mesti dibayar menurut undang-undang, jika pembayaran itu dibuat oleh pihak lain yang berkepentingan. Contohnya, jika tuan tanah gagal membayat cukai tanah, penerima pajakan terpaksa membayar cukai itu bagi mengelakkan tanah itu dirampas oleh kerajaan. Penerima pajakan itu kemudiannya boleh menuntut balik pembayaran itu samada melalui bayaran kembali atau menolak daripada bayaran sewa bulanan.
- c. Jika seseorang tersalah menghantarserah sesuatu barangan secara percuma tanpa berniat untuk berbuat demikian, maka pihak yang menikmati faedah daripada barangan berkenaan perlu memulangkannya atau membayar balik harganya jika ia digunakan.
- d. Seseorang yang terjumpa barangan kepunyaan orang lain juga berkewajipan untuk memulangkan barangan berkenaan.
- e. Seseorang menerima wang atau barangan secara silap atau paksaan perlu memulangkan kembali wang dan barangan itu. Contohnya A dan B secara bersama berhutang sebanyak RM100 dengan C. A membayar RM100 kepada C. Tanpa mengetahui bahawa A telah membayarnya B juga membayar RM100 kepada C. C perlu memulangkan wang itu.

Kewajipan-kewajipan di atas tetap boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang walaupun ia wujud sama ada dalam situasi hubungan sosial atau komersil. Kewajipan ini timbul kerana ia diperuntukkan khusus dalam Akta Kontrak 1950.

BAB 13: KEUPAYAAN BERKONTRAK

Kontrak adalah satu perjanjian yang memerlukan persetujuan atau kerelaan bebas. Bagi memberikan persetujuan atau kerelaan secara bebas seseorang itu mestilah mempunyai keupayaan yang tertentu agar kontrak itu tidak mempunyai kesan negatif kepada pembuatnya. Orang yang membuat kontrak sewajarnya mampu untuk memahami implikasi dan risiko kontrak terbabit. Ini kerana sebaik sahaja kontrak berlaku, pihak yang berkontrak akan terikat dengan butiran kontrak dan undang-undang yang berkaitan.

Siapakah yang layak berkontrak?

Oleh yang demikian tidak semua pihak layak berkontrak. Menurut seksyen 11 Akta Kontrak 1950, terdapat tiga syarat keupayaan pihak yang berkontrak iaitu:

- a. Dewasa mengikut undang-undang yang dia tertakluk
- b. Sempurna akal iaitu tidak gila atau kurang siuman
- c. Tidak hilang keupayaan berkontrak menurut undang-undang kepada mana ia tertakluk.

Pihak-pihak yang tidak memenuhi mana-mana syarat di atas tidak layak untuk berkontrak. Kontrak yang dilakukan oleh mereka tidak boleh dikuatkuasakan oleh mahkamah dan diisytiharkan tidak sah dan batal

Adakah kerajaan dan perbadanan layak untuk berkontrak?

Kerajaan adalah pemerintah yang menguasai sesebuah Negara atau negeri. Malaysia, sebagai sebuah Negara yang menamakan sistem federalisme mempunyai sebuah kerajaan persekutuan dan tiga belas kerajaan negeri. Dari segi undang-undang kontrak, kerajaan mempunyai keupayaan untuk berkontrak. Kerajaan di sini merujuk kepada pemerintah bermula dari ketua Negara iaitu Yang Di-Pertuan Agong hinggalah kepada Perdana Menteri, ahli cabinet dan jentera kerajaan. Di Peringkat negeri pula, kerajaan diketuai oleh Sultan atau Yang Dipertua Negeri masing-masing. Kontrak yang melibatkan kerajaan biasanya dilakukan oleh ejen-ejen kerajaan seperti menteri atau pegawai-pegawai yang diberikan kuasa secara khas oleh undang-undang.

Perbadanan pula adalah satu entiti yang ditubuhkan secara sah melalui undang-undang dan mempunyai entiti perundangan berasingan daripada ahli-ahlinya. Ini bermakna perbadanan boleh memiliki harta atas namanya sendiri. Oleh yang demikian perbadanan juga berhak untuk berkontrak atas keupayaan sendiri. Perbadanan yang paling popular ialah syarikat. Selain daripada itu organisasi seperti badan berkanun dan koperasi juga termasuk dalam kategori perbadanan. Perkongsian pula bukanlah satu perbadanan tetapi ia adalah satu ikatan yang ditubuhkan melalui kontrak perkongsian. Hakikatnya firma perkongsia tidak berkontrak atas kapasiti firma tetapi atas kapasiti semua pekongsi.

Apakah maksud akal yang sempurna?

Sempurna akal dihuraikan dalam seksyen 12, iaitu berupaya untuk memahami kontrak yang dilakukan dan berkeupayaan untuk membuat pertimbangan rasional terhadap kesan kontrak ke atas kepentingannya. Seseorang yang mempunyai masalah mental sehingga tidak mampu membuat pertimbangan bebas tidak layak untuk berkontrak.

Akta Kontrak membezakan antara mereka yang mempunyai masalah mental berkekalan dan secara sementara Mereka yang tidak berakal sempurna secara tidak tetap iaitu kadang-kala siuman dan kadang-kala tidak siuman

boleh membuat kontrak ketika siuman sahaja. Kadaan ini berlaku terutamanya dalam kes demam yang meracau atau terlalu mabuk akibat minuman keras, dadajh atau sebagainya.

Apakah maksud tidak hilang keupayaan?

Hilang keupayaan bermaksud pihak yang diiktiraf oleh undang-undang sebagai tidak lagi layak untuk terlibat dalam sebarang urusan niaga dan kontrak seperti mereka yang diisytiharkan muflis. Orang muflis adalah penghutang yang mana hartanya dipegang oleh pemegang amanah untuk diagih-agihkan kepada para pemiutang selepas dia diisytiharkan bankrupt oleh mahkamah. Di Malaysia peraturan berkaitan muflis terkandung dalam Akta Kebankrapan 1967.

Bagi syarikat pula hilang keupayaan boleh berlaku apabila syarikat itu menghadapi prosiding penggulungan dan tertakluk kepada pembatalan pendaftaran. Penggulungan bermaksud proses penutupan syarikat akibat liabiliti yang terlalu tinggi berbanding aset atau atas faktor-faktor lain. Penggulungan boleh berlaku secara sukarela iaitu melalui resolusi khas dalam Mesyuarat Agung Tahunan syarikat atau secara paksaan melalui perintah mahkamah. Syarikat yang tertakluk kepada penggulungan tidak layak untuk membuat kontrak seperti biasa. Jika ada kontrak selakupun ia adalah berkaitan dengan urusan penggulungan itu sendiri seperti penjualan aset untuk mendapatkan tunai yang digunakan untuk pembayaran hutang.

Apakah maksud dewasa menurut undang-undang?

Dewasa mengikut undang-undang kontrak pada umumnya adalah 18 tahun. Ketetapan ini berdasarkan seksyen 2 Akta Usia Dewasa 1971. Penetapan umur dewasa ini terpakai dalam semua bentuk urusan niaga kecuali jika dinyatakan sebaliknya.

Beberapa undang-undang seperti seksyen 43, Kanun Tanah Negara 1965 menerimapakai had umur ini dalam penentuan kelayakan untuk menerima pelupusan dan mendaftarkan urusniaga. Seksyen 122 Akta Syarikat 1965 pula menetapkan bahawa hanya seseorang yang dewasa sahaja layak menjadi pengarah syarikat.

Bagi agensi pula, seksyen 136 Akta Kontrak 1950 menetapkan bahawa hanya orang dewasa sahaja boleh menjadi prinsipal. Namun demikian,

seorang kanak-kanak boleh menjadi ejen. Liabiliti ejen kanak-kanak tidak sama dengan ejen dewasa kerana mereka tidak perlu menanggung kerugian atau tindakan undang-undang yang berkait daripada kontrak yang dibuat olehnya walaupun kerugian dan tindakan undang-undang berpunca daripada kecuaiian atau kesalahan dirinya sendiri.

Di samping itu, peruntukan ini tidak terpakai dalam kes-kes yang tertakluk undang-undang tertentu contohnya:

- a. Umur kelayakan bagi menyertai kesatuan sekerja adalah 16 tahun mengikut Akta Kesatuan Sekerja 1959.
- b. Umur dewasa menurut Akta Keselamatan Sosial Pekerja 1969 pula adalah 21 tahun.
- c. Bagi Akta Pampasan Pekerja 1952 pula, orang dewasa adalah orang yang melepasi umur 16 tahun.
- d. Umur kelayakan untuk mengundi pula adalah 21 tahun menurut Akta Pilihanraya
- e. Akta Mahkamah Juvenil 1947 pula mentafsirkan kanak-kanak sebagai sesiapa yang dibawah umur 14 tahun.
- f. Bagi perkahwinan untuk orang-orang Islam, umur dewasa adalah tertakluk kepada Akta Keluarga Islam (Wilayan Persekutuan) dan enakmen-enakmen keluarga Islam negeri-negeri. Contohnya bagi Wilayah Persekutuan, umur kelayakan bagi wanita ialah 16 tahun dan bagi lelaki 18 tahun. Walau bagaimana pun mahkamah berhak memberikan izin perkahwinan di bawah umur tersebut.
- g. Bagi perkahwinan orang-orang bukan Islam, umur dewasa adalah tertakluk kepada Akta Pembaharuan Undang-undang iaitu pada umur 21 tahun.

Di samping pengecualian di atas, terdapat pengecualian lain yang agak ketara iaitu dalam kes-kes berikut:

- a. Kontrak keperluan di bawah seksyen 69
- b. Kontrak insurans
- c. Kontrak biasiswa

Adakah maksud kontrak keperluan?

Kontrak keperluan adalah menurut peruntukan seksyen 69 yan menyebut bahawa:

Jika seseorang yang tidak berdaya membuat kontrak, atau sesiapa sahaja yang dianiaya terikat di sisi-sisi undang-

undang untuk menanggung, dibekalkan oleh seorang lain dengan keperluan-keperluan yang sesuai dengan kehendak hidupnya, maka orang yang membekalkan sedemikian berhak digantibayar dari harta orang yang tidak berdaya itu.

Menurut peruntukan di atas, seseorang kanak-kanak atau orang yang kurang akal adalah bertanggung jika apa yang dibekalkan kepadanya adalah keperluan. Orang yang membelanjakan wang untuk membekalkan keperluan kepada kanak-kanak atau orang gila berkenaan berhak kemudiannya menuntut bayaran balik perbelanjaannya.

Contoh:

Razin seorang kanak-kanak yatim. Segala perbelanjaan makanannya ditanggung oleh sepupunya Zul dengan nilai RM5,000 dalam tempoh 4 tahun. Zul berhak menuntut wang dari Razin sebanyak nilai tersebut kerana makanan adalah keperluan.

Maksud 'keperluan' ditakrifkan secara luas dan mengikut keadaan sesuatu kes. Mahkamah perlu melihat dari semua aspek seperti individu yang ditanggung, kesihatannya, umur, tempoh perbelanjaan, penggunaan dan sebagainya. Skop keperluan perlu dibezakan dengan kemewahan atau keseronokan. Dalam kes *Government of Malaysia Iwn Gucharan Singh* [1971] 1 MLJ 211 pembekalan latihan profesional, atau vokasional dianggap termasuk takrif keperluan. Perkara-perkara lain yang boleh dianggap keperluan adalah makanan, pakaian, tempat tinggal, pendidikan dan rawatan kesihatan.

Tuntutan untuk menggantibayar ini hanya akan diterima jika kanak-kanak atau orang gila itu mempunyai harta untuk membayarnya. Contohnya harta yang diperolehi melalui pusaka, derma, bantuan kebajikan masyarakat atau wasiat. Jika kanak-kanak atau orang gila itu tidak mempunyai sebarang harta, mereka tidak boleh dikenakan liability untuk menanggung kerana mereka tidak layak untuk berkontrak.

Prinsip di bawah seksyen 69 ini sebenarnya bukanlah satu kontrak kerana ia tidak mempunyai tawaran, penerimaan, dan niat. Apa yang diperuntukkan sebenarnya adalah satu hak untuk membuat tuntutan kembali bagi perbelanjaan yang telah dikeluarkan. Hak ini diletakkan di bawah Akta Kontrak 1950 kerana ia boleh dikuatkuasakan sebagaimana kontrak.

Adakah kontrak biasiswa kanak-kanak sah?

Perjanjian biasiswa yang dilaksanakan oleh kanak-kanak adalah sah berasaskan seksyen 4(a) Akta Kontrak (Pindaan) 1976. Peruntukan ini menyebut bahawa perjanjian biasiswa yang dibuat antara seorang kanak-kanak dengan kerajaan atau agensi kerajaan termasuk badan berkanun seperti universiti, Majlis Amanah Rakyat, dan lain-lain tidak dianggap batal semata-mata kerana pelajar itu belum mencapai umur dewasa. Dengan lain perkataan, fakta bahawa seseorang itu adalah kanak-kanak tidak menjejaskan kesahihan kontrak.

Biasiswa di sini ditakrifkan secara menyeluruh merangkumi segala aspek pembiayaan pendidikan samada secara percuma atau pinjaman meliputi pinjaman pendidikan, anugerah, penajaan, peruntukan cuti dengan atau tanpa gaji, dermasiswa atau sebagainya. Peruntukan ini dibuat memandangkan kebanyakan mereka yang terlibat dengan perjanjian biasiswa ini adalah dari kelompok remaja dan kanak-kanak.

Apakah umur kelayakan kontrak insurans?

Kelayakan umur untuk mendapatkan insurans berasaskan Akta Insurans 1963 (Disemak 1972). Akta ini membenarkan kanak-kanak melebihi umur 10 tahun untuk mengambil insurans tetapi jika dia berusia kurang 16 tahun maka dia memerlukan persetujuan bertulis dari ibu bapanya atau penjaga.

Walau bagaimana pun, bagi kontrak insurans berasaskan Islam iaitu takaful, seksyen 64 Akta Takaful 1984 menetapkan bahawa individu yang berumur kurang 18 tahun tidak mempunyai keupayaan untuk membuat kontrak takaful. Biar pun demikian, sekatan ini tidak menghalang penyertaan takaful yang melibatkan kanak-kanak kerana mereka tetap boleh dilindungi melalui polisi yang disertai oleh ibubapa atau penjaga mereka.

Apakah status kontrak yang dibuat oleh pihak yang tidak layak?

Kontrak yang dilakukan oleh pihak yang tidak layak seperti kanak-kanak adalah batal. Prinsip ini berdasarkan keputusan mahkamah dalam kes *Leha bte Jusoh lwn Awang Johari bin Hasyim* [1978] 1 MLJ 202. Hakim dalam kes ini telah mengikuti keputusan mahkamah di India dalam kes *Mohori Bibee lwn Dharmordas Ghose* [1903] 30 Cal 539. Peruntukan seksyen 10 dan 11

Akta Kontrak India adalah *pari materia* atau serupa dengan seksyen 10 dan 11 Akta Kontrak 1950 Malaysia.

Apakah kesan kontrak yang batal akibat tiada keupayaan?

Bagi kontrak yang batal akibat tiada keupayaan, remedi *restitusi* disediakan oleh mahkamah berdasarkan seksyen 66 Akta Kontrak.. Ini bermakna mahkamah boleh mengarahkan pengembalian balik wang atau faedah yang diperolehi oleh seseorang di bawah satu instrumen yang diisytiharkan batal.

Contoh:

Ali seorang kanak-kanak telah membuat kontrak dengan Salmah dalam jual-beli sebuah kereta. Ali telah membayar RM50,000 untuk pembelian tanah itu. Mahkamah memutuskan bahawa perjanjian itu batal kerana Ali seorang kanak-kanak tidak layak berkontrak. Ali berhak mendapat kembali wangnya RM50,000 itu.

Dalam kes *Tan Hee Juan lwn The Boon Keat*, [1934] 3 MLJ 96 plaintif seorang kanak-kanak menyempurnakan pindah milik tanah kepada defendan. Pemindahan itu disaksikan dan didaftarkan. Plaintif kemudiannya memohon mahkamah agar mengeluarkan arahan mengeneipkan pindahmilik itu dan relief berkaitan. Hakim bicara Hereford memutuskan bahawa kontrak itu batal dan mengarahkan pengembalian wang belian atau wang gadaian berasaskan s 40 Akta Pemulihan Spesifik.

Dalam kes *Leha lwn Awang*, responden seorang kanak-kanak telah membuat perjanjian untuk membeli sebidang tanah yang dimiliki oleh estet yang ditadbir oleh perayu. Mahkamah memutuskan kontrak adalah batal dan berasaskan s. 66 Akta Kontrak, mengarahkan perayu agar membayar balik RM5000 harga belian sebaik sahaja responden keluar dari tanah itu.

Di samping itu remedi pampasan juga boleh dimohon berasaskan seksyen 37 dan 40 Akta Pemulihan Spesifik 1950. Kuatkuasa remedi ini bergantung kepada budi bicara mahkamah. Walau bagaimana pun remedi ini hanya sesuai jika terdapat unsur penipuan atau pemalsuan secara sengaja. Dalam keadaan biasa mahkamah enggan menggunakan budibicara ini.

Kesan pembatalan kontrak akibat tidak layak ini juga berlaku dalam kontrak-kontrak lain seperti yang melibatkan orang tidak siaman dan orang yang hilang keupayaan menurut undang-undang.

BAB 14: KANDUNGAN KONTRAK

Seperti yang pernah dibincangkan dalam bab-bab lepas, sesuatu kontrak boleh berlaku secara lisan, tulisan, perbuatan atau kombinasi antaranya. Bagi kontrak secara lisan dan tulisan, kandungan kontrak boleh diketahui secara jelas. Bagi kontrak yang melibatkan jumlah yang besar, kontrak secara tulisan adalah lebih baik kerana kandungannya mudah untuk dibuktikan. Kandungan kontrak inilah sebenarnya yang mengandungi perkara-perkara yang mengikat kedua-dua belah pihak.

Apakah perkara-perkara yang disebutkan dalam kontrak?

Tidak semua perkara yang disebut sewaktu kontrak dianggap sebagai kandungan kontrak yang mengikat. Perkara yang disebut sewaktu kontrak boleh dikategorikan kepada dua iaitu:

- a. Terma
- b. Representasi

Terma iaitu kandungan sebenar kontrak yang mempunyai kesan perundangan dan boleh dikuatkuasakan. Terma adalah istilah rasmi bagi kandungan kontrak yang mengikat. Dalam amalan kontrak kadang-kadang perkataan syarat, peruntukan, ketetapan juga digunakan menggantikan

perkataan terma. Walau bagaimana pun untuk memudahkan perbincangan kita menggunakan perkataan terma

Representasi adalah kandungan kontrak yang tidak mempunyai apa-apa kesan perundangan. Katagori ini termasuk perkataan-perkataan yang disebut sambil lewa, secara bergurau atau andaian-andaian yang tidak berasas. Misalnya seorang penjual rumah yang membuat andaian bahawa nilai rumah itu akan meningkat dua kali ganda dalam tempoh 10 tahun. Andaian ini tidak termasuk dalam terma kontrak, kecuali jika andaian sebegini dibuat oleh pakar yang mahir dalam bidang berkenaan.

Selain itu, perkataan yang disebut lama sebelum tarikh kontrak sebenar berlaku juga tidak boleh dianggap sebagai terma. Contohnya, jika seseorang yang membuat satu perundingan dan mencapai beberapa persetujuan tetapi kemudiannya perundingan itu terhenti dalam tempoh yang lama. Beberapa lama kemudian mereka bertemu kembali, berunding dan membuat kontrak. Persetujuan yang dicapai dalam perundingan peringkat pertama tidak boleh dianggap terma kerana selang masanya adalah terlalu lama.

Bagi kontrak yang dibuat secara bertulis, sebarang janji secara lisan juga biasanya dikira 'semata-mata pernyataan' iaitu kenyataan yang tidak boleh dikuatkuasakan. Walau bagaimana pun kadang-kadang mahkamah menerima pakai persetujuan lisan yang dibuat di samping kontrak bertulis dalam sesuatu perjanjian. Pendekatan ini diambil jika terdapat tanda yang jelas bahawa kedua-dua pihak mahu menjadikan peruntukan itu sebagai sebahagian daripada perjanjian walau pun tidak dinyatakan dalam kontrak bertulis.

Berdasarkan pembahagian ini, kita dapat fahami bahawa tidak semua perkara yang disebut semasa perjanjian dibuat itu boleh menjadi kandungan kontrak. Oleh yang demikian adalah lebih baik jika pihak-pihak yang berkontrak membuat perjanjian secara bertulis bagi menyatakan secara jelas kehendak masing-masing dalam kontrak.

Adakah terma mesti jelas?

Sesuatu kontrak hanya sah dan berkuatkuasa jika terma-termanya jelas. Seksyen 30 menyebut:

Perjanjian, yang maknanya tidak pasti, atau tidak mampu memberikan kepastian, adalah tidak sah.

Ketidakpastian boleh berlaku melalui beberapa keadaan iaitu antaranya:

- a. bahasa yang digunakan tidak boleh difahami dan tiada jalan untuk memahaminya dalam konteks persetujuan antara dua pihak.
- b. Terdapat perkara-perkara asasi dalam kontrak itu yang tidak ditentukan dan tidak boleh ditentukan seperti harga, kuantiti, saiz dan seumpamanya.

Contoh:

Ahmad berjanji untuk membeli minyak daripada Amin pada harga RM500. Perjanjian ini tidak sah kerana terdapat ketidakpastian dari segi jenis minyak. Minyak adalah kabur kerana ia boleh bermakna minyak masak, minyak urut, minyak rambut dan sebagainya. Walau bagaimana pun, jika Amin hanya menjual minyak urut dan tidak menjual minyak jenis lain, maka kontrak itu adalah sah.

Perkara yang tidak ditentukan itu adalah perkara asasi yang menentukan kerelaan pihak-pihak yang berkontrak. Jika perkara itu perkara sampingan, kita boleh mengandaikan bahawa persetujuan dibuat berasaskan undang-undang, kebiasaan atau urusan-ususniaga sebelumnya. Contohnya, jika persetujuan antara penyewa dan tuan rumah untuk mengikat kontrak penyewaan telah dibuat tanpa menyatakan cara pembayaran maka cara pembayaran biasa seperti tunai, memasukkan wang dalam bank dan seumpamanya boleh diterima pakai sebagai dalam urusan-ususniaga berkenaan.

Jika sesuatu perkara itu tidak ditentukan tetapi sebaliknya memberikan hak kepada salah satu pihak untuk menentukannya, maka kontrak itu mungkin boleh dikira sah bergantung kepada ketetapan mahkamah. Misalan (e) seksyen 30 memberikan contoh berikut:

A bersetuju menjual kepada B, 'seribu gantang beras dengan harga yang akan ditetapkan oleh C'. Oleh kerana harga itu boleh ditentukan, maka di sini tiada ketidaktentuan yang menjadikan kontrak itu batal

Walau bagaimana pun, sejauh mana kaedah ini boleh diterima masih boleh dibincangkan kerana ia sebenarnya memberikan ruang yang luas kepada satu pihak membuat penentuan dan secara tidak langsung boleh membuka kepada ketiadaan kerelaan. Contoh diatas menunjukkan bahawa penentuan harga dibuat oleh pihak ketiga. Keadaan ini boleh berlaku jika pihak itu diterima oleh kedua-dua pihak seperti penilai professional yang dapat menentukan harga tanah. Jika penentuan harga dibuat oleh salah satu pihak, maka kesahihan kontrak ini boleh dipertikaikan kerana ia membuka ruang kepada penetapan harga yang tidak munasabah di luar kerelaan pihak yang lain.

Apakah jenis-jenis terma?

Secara umumnya kita boleh bahagikan terma-terma kontrak kepada dua jenis iaitu:

1. Terma nyata iaitu terma yang dinyatakan di dalam perjanjian. Jika ia adalah kontrak bertulis, terma ini tercatat dengan jelas di dalam dokumen perjanjian itu. Jika kontrak dibuat secara lisan, terma nyata disebut secara jelas sewaktu kontrak dibuat.
2. Terma termaklum atau tersirat iaitu terma yang tidak dinyatakan dalam kandungan kontrak tetapi tetap terpakai dan mengikat pihak-pihak berkontrak.

Terma nyata dan termaklum mempunyai kesan yang sama dari sudut undang-undang. Kedua-duanya mengikat pihak-pihak yang berkontrak. Bagi mengetahui terma nyata, kita hanya perlu melihat kepada kandungan perjanjian. Walau bagaimana pun, agak sukar untuk mengenalpasti terma-terma tersirat. Oleh itu untuk mengetahuinya kita perlu melihat apakah sumber-sumber terma tersirat.

Bagaimanakah cara untuk menentukan terma tersirat?

Kewujudan terma tersirat akan diandaikan disamping terma nyata. Pada dasarnya terdapat tiga sebab utama yang mewujudkan syarat tersirat iaitu:

- a. Terma itu sedia diperuntukkan dalam peraturan-peraturan, undang-undang atau statut. Undang-undang yang dimaksudkan di sini adalah

undang-undang bertulis samada dalam bentuk kanun, akta, enekmen, undang-undang kecil atau sebagainya. Apabila terma itu terdapat dalam peruntukan undang-undang, maka ia mesti mengikat pihak-pihak berkontrak kerana undang-undang itu berkuatkuasa kepada semua pihak. Kadang-kadang pihak berkuasa sengaja mewujudkan undang-undang ini bagi menjaga kepentingan pengguna atau untuk mewujudkan peraturan yang standard terutamanya dalam mengatasi masalah perjanjian yang tidak sempurna atau kabur. Terma tersirat seperti ini terdapat antaranya:

- a. Dalam seksyen 11-17 Akta Jualan Barang-barang 1957, misalnya terdapat peruntukan seksyen 16 yang menyebut bahawa semua barang yang dijual mesti mempunyai 'kualiti boleh dagang'. Oleh yang demikian, seseorang yang membuat kontrak jualan barangan mesti memastikan barangan yang hendak dijual mempunyai 'kualiti boleh dagang' walau pun perkara demikian tiada dalam persetujuan mereka.
 - b. Dalam Kanun Tanah Negara 1965, seperti peruntukan seksyen 230 yang mensyaratkan memberi pajak sesuatu tanah mesti membayar cukai tanah tahunan sepanjang tempoh pajakan. Walau pun tanggungjawab ini tidak disebut secara nyata dalam perjanjian pajakan, pemberi pajak tetap terikat dengannya. Jika dia gagal membayar cukai tanah, penerima pajak berhak mendakwanya atas pecah kontrak.
 - c. Akta Sewa Beli 1967, contohnya seksyen 7 yang menetapkan bahawa penjual perlu menyerahkan barangan sewa itu kepada penyewa dan kontrak sewa beli hanya bermula apabila barangan itu diserahkan kepada penyewa.
- b. Mahkamah mengandaikan terma tersirat itu dikehendaki oleh kedua-dua pihak tanpa sebarang keraguan. Terma itu diandaikan berdasarkan kebiasaan yang dapat difahami dari kontrak itu sendiri. Kebiasaan merujuk kepada kelaziman dalam urusan niaga. Kelaziman ini bergantung kepada budaya setempat, kes-kes terdahulu dan pihak-pihak yang berkontrak. Kadang-kadang terma ini tidak disebut secara jelas kerana ia dianggap sedia dipersetujui oleh kedua-dua pihak tanpa sebarang pertikaian.

Bagaimanakah jika terdapat percanggahan antara terma nyata dan terma tersirat?

Jika berlaku percanggahan antara terma tersirat yang terdapat dalam undang-undang dengan syarat nyata, pada dasarnya terma tersirat yang terdapat dalam undang-undang bertulis akan diterimapakai. Prinsip ini berasaskan kepada kedudukan undang-undang bertulis yang mengatasi sebarang bentuk persetujuan kontrak.

Walau bagaimana pun terdapat juga undang-undang yang menyebut bahawa terma tersirat yang diperuntukkan itu hanya berkuatkuasa 'jika tiada terma nyata yang bercanggahan dalam kontrak'. Terma tersirat seperti ini tidak diterima pakai jika sudah ada peruntukan nyata yang bercanggahan dalam perkara yang sama. Ini bermakna terma nyata akan diutamakan berbanding terma tersirat.

BAB 15: SYARAT DAN WARANTI

Terma adalah kandungan sebenar sesuatu kontrak. Dalam perjanjian bertulis, sesuatu terma boleh dikenalpasti dengan mudah. Namun begitu dalam perjanjian lisan dan perbuatan, sesuatu terma dapat dikenalpasti berdasarkan bentuk pernyataan, faktor masa dan situasi kes. Setiap terma mempunyai tahap kepentingan yang berbeza-beza. Demikian juga ada pelanggaran kontrak yang memberikan kesan yang besar dan ada pula yang sebaliknya. Oleh yang demikian terma kontrak dibahagi kepada dua jenis iaitu syarat dan waranti.

Apakah maksud syarat dan waranti?

Syarat adalah kandungan yang merupakan peraturan-peraturan penting kepada tujuan utama kontrak, iaitu jika dilanggari akan memberikan hak untuk mengangap kontrak sebagai ditamatkan. Apabila berlaku pelanggaran kontrak, remidinya adalah dengan membatalkan kontrak atau menuntut gantirugi atau kedua-duanya.

Waranti pula ialah peraturan yang bersampingan kepada tujuan utama kontrak, iaitu jika dilanggari akan memberikan hak untuk menuntut gantirugi tetapi tiada hak untuk mengangap kontrak sebagai ditamatkan. Ini

bermakna walau pun berlaku pelanggaran kontrak, ia tidak membolehkan pihak yang satu lagi membatalkan kontrak, sebaliknya ia hanya membenarkan pihak berkenaan menuntut gantirugi sahaja.

Istilah syarat dan waranti mengikut maksud ini dinyatakan dalam seksyen 12 Akta Jualan Barang-barang 1957 dan Akta Sewa Beli 1957. Walau bagaimana pun dalam amalan kontrak di Malaysia, istilah syarat dan waranti menurut takrif ini tidak popular, bahkan hampir tidak digunakan langsung.

Jika diteliti perjanjian-perjanjian yang disediakan oleh peguam, kerajaan bahkan perjanjian standard yang ditetapkan oleh undang-undang, kita dapati perkataan terma, syarat dan waranti tidak digunakan menurut maksud yang dihuraikan oleh prinsip undang-undang. Bahkan perkataan-perkataan ini dipakai secara bebas tanpa sebarang maksud standard. Contohnya Pejanjian Jual Beli seragam dalam Jadual G dan H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, menyebut, 'pembeli dan penjual tertakluk kepada terma dan syarat yang berikut di bawah...'. Di sini perkataan terma dan syarat digunakan secara bersama tanpa dinyatakan perbezaan dan maksudnya, sedangkan syarat itu sebenarnya sebahagian daripada terma.

Perkataan waranti pula hampir tidak digunakan langsung untuk menunjukkan terma yang kurang penting sebagai bandingan kepada syarat. Sebaliknya waranti digunakan secara meluas sebagai satu terma berbentuk jaminan atas sesuatu barangan.

Berdasarkan keadaan ini, perlu difahami bahawa hampir semua perjanjian tidak mengkategorikan secara jelas antara syarat dan waranti. Walaupun bagaimana pun pembahagian ini perlu dibuat bagi membezakan tahap kepentingan sesuatu terma. Dalam keadaan tertentu perbezaan boleh dikelapasti dengan mudah, tetapi dalam kebanyakan keadaan garis sempadan antara syarat dan waranti adalah kabur dan sukar untuk ditentukan.

Bagaimana cara mengenalpasti syarat dan waranti?

Kebanyakan kontrak tidak menyebut secara jelas samada sesuatu terma kontrak itu adalah syarat atau waranti. Oleh itu terdapat kekaburan dalam membezakan sesuatu peruntukan kontrak samada ia adalah syarat atau

waranti. Walau bagaimana pun, bagi membezakan syarat dan waranti, mahkamah akan melihat kepada salah satu atau semua perkara di bawah:

- a. Melihat kepada peruntukan zahir kontrak, iaitu mencari jika terdapat penentuan yang jelas dalam perjanjian. Terdapat kontrak-kontrak tertentu menyatakan secara jelas bahawa peruntukan tertentu itu syarat dan waranti. Terdapat juga sesetengah kontrak yang tidak menyebut perkataan syarat dan waranti tetapi menyebut secara jelas bahawa pelanggaran sesuatu peruntukan tertentu akan menyebabkan kontrak boleh dibatalkan dan pelanggaran peruntukan tertentu lain hanya membolehkan gantirugi dituntut. Walau pun ia tidak menyebut perkataan syarat atau waranti, pernyataan kesan pelanggaran itu sudah memadai untuk kita membezakan antara dua jenis peruntukan itu.
- b. Melihat kepada niat pihak-pihak berkenaan ketika mereka membuat kontrak. Bagi menjangkakan niat seseorang, mahkamah terpaksa melihat kepada beberapa aspek antaranya tujuan kontrak itu dibuat, hubungan antara kedua belah pihak, perkataan yang digunakan, faktor persekitaran dan lain-lain. Berasaskan perkiraan-perkiraan ini, mahkamah akan membuat pertimbangan samada menganggap sesuatu itu syarat atau waranti.
- c. Melihat kepada timbangan pelanggaran dan kesannya. Mahkamah juga boleh melihat kepada tahap pelanggaran dan kesannya kepada pihak yang berkontrak. Jika pelanggarannya membawa kerugian yang besar, maka mahkamah boleh menganggapnya sebagai pelanggaran syarat. Begitulah sebaliknya, jika pelanggaran kontrak tidak memberi kesan yang besar kepada pihak yang berkontrak, mahkamah akan menganggap peruntukan yang dilanggar itu sebagai waranti.

Dalam kes *Tham Cheow Toh Iwn Associated Metal Smelters* [1972] 1 MLJ 171 mahkamah menganggap peruntukan perjanjian berkaitan dengan tahap darjah kepanasan sesebuah dandang pelebur besi adalah satu warranti. Dalam kes ini, perayu iaitu Tham bersetuju untuk menjual dandang pelebur besi kepada responden iaitu Associated Metal Smelters dan berjanji bahawa dandang pelebur besi itu mempunyai kepanasan tidak kurang 2,600 darjah Fahrenheit. Namun begitu, dandang pelebur besi yang dihantar kepada responden tidak memenuhi spesifikasi ini. Responden mendakwa bahawa Tham telah melakukan pelanggaran kontrak, maka dia selaku pembeli

berhak menuntut gantirugi. Mahkamah memutuskan bahawa kegagalan Tham menyediakan dandang pelebur besi yang menepati spesifikasi seperti yang terdapat dalam kontrak adalah satu pelanggaran syarat kontrak dan ini membolehkan Responden membatalkan kontrak dan menuntut gantirugi.

Selain daripada syarat dan waranti, terdapat juga satu kategori terma baru yang diperkenalkan iaitu terma perantara atau inominat. Terma ini berasaskan realiti bahawa terdapat terma kontrak yang boleh diketepikan dengan pembayaran gantirugi tanpa menjejaskan keseluruhan kontrak. Terma ini diperkenalkan akibat daripada pengkelasan terma kepada syarat dan waranti dianggap rigid kerana ia lebih menjurus kepada niat-niat pihak yang berkontrak. Walau bagaimana pun keperluan terma yang baru ini boleh dipertikai kerana mahkamah sebenarnya boleh membuat perubahan kepada tafsiran syarat dan waranti tanpa perlu memperkenalkan terma yang baru. Pembahagian syarat dan waranti sepatutnya bukan sahaja melihat kepada niat pihak-pihak berkontrak ketika kontrak dibuat, bahkan juga kepada kesan pelanggaran sesuatu terma kepada keseluruhan kontrak itu.

BAB 16: TERMA DAN HAK PENGGUNA

Perjanjian atau kontrak pada asalnya adalah hasil daripada persetujuan kedua-dua pihak. Terma sesuatu kontrak dibuat setelah mendapat persetujuan kedua-dua belah pihak. Jika mana-mana pihak enggan menerima sesuatu terma, dia boleh meminta agar terma itu dipinda sebelum kontrak dibuat. Jika pihak yang lain enggan memindanya, dia boleh mencari pihak lain yang boleh memenuhi hasratnya.

Walau bagaimana pun dalam kebanyakan kontrak yang melibatkan pengguna dan peniaga, kandungan kontrak biasanya telah dibuat secara seragam dan sukar untuk dipinda. Lebih malang lagi, pengguna tidak mempunyai alternatif kerana peniaga lain yang menyediakan perkhidmatan atau menjual barangan yang sama menggunakan kontrak yang serupa. Oleh yang demikian pengguna memerlukan beberapa mekanisme bagi melindungi hak mereka.

Apakah maksud kontrak seragam?

Kontrak seragam adalah kontrak yang serupa untuk urusan yang sama walaupun melibatkan pengguna yang berbeza-beza. Pada peringkat

pembentukan kontrak, kedua-dua pihak biasanya tidak membincangkan dengan terperinci kandungan kontrak. Kontrak seragam terdiri daripada:

- a. Kontrak seragam yang diperuntukkan oleh undang-undang untuk melindungi pengguna.
- b. Kontrak seragam yang disediakan oleh peniaga atau syarikat dan sebagainya.

Kontrak seragam yang disediakan oleh peniaga atau syarikat dibuat bagi memudahkan urusan perundingan, pembentukan dan pelaksanaan kontrak. Ia juga bertujuan untuk menetapkan standard hak dan kewajipan sesuatu syarikat secara tetap sebagai sebahagian daripada polisi syarikat. Perjanjian standard seperti ini wujud umpamanya dalam perjanjian pinjaman, pelaburan atau simpanan daripada institusi kewangan, insurans, takaful dan sebagainya. Perjanjian standard ini adalah sah jika ia tidak bercanggah dengan mana-mana undang-undang.

Secara umumnya amat sukar bagi pengguna atau pelanggan meminda perjanjian ini. Jika berlaku sekali pun, ia melibatkan perundingan dengan pihak yang menetapkan polisi sesuatu syarikat. Walau bagaimana pun terdapat pihak yang menyediakan perjanjian standard yang lebih anjal atau fleksibel iaitu dengan memberi ruang kepada pengguna untuk membuat pilihan dalam fasal-faal tertentu.

Oleh kerana kebanyakan perjanjian seragam adalah rigid dan kadangkadangkang menindas pengguna, maka kerajaan menyediakan beberapa mekanisme perundangan bagi melindungi hak-hak pengguna.

Apakah perlindungan yang disediakan untuk pengguna?

Bagi mengatasi masalah penindasan dan ketidakadilan yang mungkin timbul daripada perjanjian seragam, terdapat beberapa mekanisme perlindungan yang disediakan oleh kerajaan iaitu:

- a. mewujudkan perjanjian seragam saksama yang dikuatkuasakan melalui undang-undang
- b. memperuntukkan terma-terma tersirat yang mesti dimasukkan dalam kontrak berkaitan.

Perjanjian seragam yang saksama diperuntukkan secara khusus umpamanya dalam Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 yang di bawah kuasa Akta Pemajuan Perumahan

(Kawalan dan Pelesenan) 1966 melalui Jadual G bagi hak milik rumah bersama-sama tanah dan Jadual H bagi rumah di bawah hak milik strata. Peraturan seragam ini dibuat bagi melindungi kepentingan pengguna supaya pemaju memenuhi hak pembeli rumah sewajarnya. Antara kandungan perjanjian itu adalah:

- a. Tempoh penyerahan hak milik adalah dalam tempoh dua tahun dari tarikh perjanjian dalam Jadual G dan tiga tahun dalam Jadual H.
- b. Bayaran dibuat secara berperingkat iaitu sebanyak hampir 13 peringkat mengikut perkembangan pembinaan rumah.
- c. Kewajipan pemaju untuk memohon Sijil Layak Menduduki.
- d. Tempoh liabiliti kecacatan
- e. Hak untuk menuntut gantirugi bagi kelewatan penyerahan hak milik.

Perjanjian seragam ini wajib digunakan oleh setiap pemaju yang tertakluk kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966. Jika ada pihak yang ingin membuat pindaan, mereka perlu mendapat kebenaran khas daripada Pengawal iaitu pegawai khas di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Selain dari pada perjanjian seragam, kerajaan juga memperuntukkan terma-terma tersirat bagi mengawal perjanjian seragam yang dibuat oleh peniaga atau syarikat. Contohnya Akta Sewa Beli menyediakan beberapa peruntukan tersirat yang mesti dimasukkan dalam perjanjian sewa beli yang mesti dibuat secara bertulis. Peruntukan tersirat ini dibuat bagi melindungi hak pengguna bagi mengelakkan penindasan perjanjian seragam yang dibuat oleh peniaga. Ini bermakna jika terma dalam perjanjian seragam yang dibuat oleh peniaga bertentangan dengan syarat tersirat, maka terma berkenaan akan terbatal.

Pada dasarnya, kewujudan kontrak seragam yang dibuat oleh peniaga atau syarikat ini perlu bagi memudahkan urusan niaga. Namun demikian ia membuka pintu penindasan ke atas pengguna. Antara contoh terma yang terdapat dalam kontrak seragam ialah fasal pengecualian.

Apakah maksud fasal pengecualian?

Fasal pengecualian adalah sebahagian terma dalam sesuatu kontrak yang dimasukkan untuk melepaskan tanggungan yang wujud akibat dari kontrak. Kontrak akan mewujudkan tanggungan kepada pihak-pihak yang berkontrak. Dalam kontrak perkhidmatan terutamanya, pihak-pihak yang

memberikan perkhidmatan akan mempunyai tanggungan-tanggungan tertentu yang wujud secara sendiri hasil dari kontrak. Sebahagian dari pada mereka enggan menanggungnya dan memasukkan peruntukan tertentu bagi melepaskan tanggungan tersebut.

Contoh 1:

Syarikat yang menyediakan perkhidmatan bas mempunyai tanggungan untuk memastikan barangan yang dibawa oleh penumpangnya tidak hilang sepanjang perjalanan. Prinsip ini berasaskan terma tersirat yang difahami mengikut kelaziman urusan niaga. Jika barang milik penumpang hilang, syarikat tersebut sepatutnya membayar gantirugi. Oleh itu bagi mengelakkan tanggungan tersebut, pihak syarikat memasukkan fasal pengecualian dengan memperuntukkan bahawa 'pihak syarikat tidak bertanggung atas kehilangan dan kerosakan barangan milik penumpang.

Contoh 2:

Pihak Bank sepatutnya bertanggung memastikan wang yang disimpan oleh pelanggannya selamat. Bagi mengelakkan tanggungannya dalam kes kecurian wang melalui mesin pengeluaran wang automatik (ATM), pihak bank telah memasukkan dalam syarat permohonan kad ATM bahawa pihak Bank tidak bertanggung atas kehilangan wang akibat dari penipuan atau kecurian melalui mesin ATM. Peruntukan ini adalah satu fasal pengecualian.

Kebanyakan fasal pengecualian ini diwujudkan oleh pihak yang lebih dominan iaitu peniaga atau syarikat kepada pihak yang kurang dominan iaitu pengguna seperti pihak syarikat pengangkutan ke atas penumpang, pihak hotel ke atas penyewa, pihak penyedia perkhidmatan kepada pengguna perkhidmatan. Perkembangan ini berlaku kerana pihak yang dominanlah yang menyediakan perjanjian. Walau pun pihak pengguna atau pelanggan mempunyai hak untuk mempertikai dan menolaknya, tetapi dalam banyak keadaan, mereka hanya akur dengan terma yang telah disediakan dengan alasan bahawa kontrak itu adalah standard dan mereka tidak mempunyai pilihan lain.

Adakah fasal pengecualian satu terma yang sah?

Pada dasarnya fasal pengecualian adalah terma yang sah. Namun begitu ia tertakluk kepada kawalan-kawalan tertentu bagi menjaga kepentingan pengguna. Antara kawalan perundangan tersebut adalah:

- a. Setiap notis yang menyebut pelepasan tanggungan ini mestilah memadai atau mencukupi, serta dapat difahami. Pihak yang ingin memasukkan fasal pengecualian mesti menuliskan notis tersebut dengan jelas dan terang sehingga ia mudah diketahui oleh pengguna. Ia juga menggunakan bahasa yang boleh difahami oleh pengguna.
- b. Notis tersebut diberikan sebelum atau sewaktu kontrak. Notis berkaitan fasal pengecualian yang diberikan selepas kontrak tidak boleh dianggap sebagai terma yang sah. Prinsip ini berasaskan konsep asas kontrak yang tidak boleh ditokok tambah tanpa persetujuan bersama selepas ia telah wujud secara sah. Dalam kes *Olley Iwn Marlborough Court Ltd* [1949] 1 KB 532, mahkamah telah menganggap fasal pengecualian adalah tidak sah kerana dikomunikasikan selepas kontrak. Dalam kes ini sepasang suami isteri telah menyewa satu bilik hotel. Mereka membuat pembayaran dan pendaftaran masuk di kaunter tetamu. Apabila mereka masuk ke dalam bilik, mereka mendapati terdapat satu notis berbunyi 'sila pastikan barangan anda selamat, kami tidak bertanggungjawab atas kehilangan barangan anda'. Pasangan tersebut telah keluar sekejap untuk urusan tertentu, dan apabila kembali mereka mendapati bahawa barangan mereka telah hilang. Mereka menuntut agar pihak hotel membayar gantirugi, namun pihak hotel telah menafikan tanggungannya berasas fasal pengecualian yang terdapat dalam bilik hotel. Mahkamah menerima permohonan pasangan itu dan beranggapan bahawa notis yang diberikan dalam hotel itu bukan satu fasal pengecualian yang sah kerana ia diberikan selepas kontrak dibuat.

Di samping itu, tafsiran ketat dibuat oleh mahkamah bagi memastikan agar fasal pengecualiannya ini tidak terlalu menyebelahi penjual yang menderafkan perjanjian. Mahkamah akan sentiasa berhati-hati dalam mentafsirkan fasal pengecualian ini agar hak-hak pengguna tidak dinafikan secara berleluasa.

BAB 17: JENIS-JENIS KONTRAK

Seperti yang telah dibincangkan dalam bab-bab yang lepas terdapat beberapa pembahagian kontrak menurut kriteria tertentu. Dalam bab ini kontrak dibahagikan pula mengikut statusnya dari segi kesahihannya menurut undang-undang. Oleh yang demikian ia terbahagi kepada kontrak sah, kontrak terbatal, kontrak boleh batal dan kontrak yang tidak boleh dilaksanakan.

Apakah maksud kontrak sah?

Kontrak sah adalah kontrak yang boleh berkuatkuasa secara sah menurut undang-undang. Kontrak ini memenuhi semua kriteria yang diperlukan termasuk empat elemen utama iaitu tawaran, penerimaan, balasan dan niat untuk mengikat dari segi undang-undang. Kontrak ini juga dilaksanakan oleh orang yang layak dan mempunyai terma-terma atau syarat-syarat yang sah menurut undang-undang dan mempunyai sebarang unsur yang boleh menyebabkannya batal atau boleh batal.

Apakah maksud kontrak batal?

Kontrak batal ditakrifkan sebagai kontrak yang tidak sah mengikut undang-undang. Kontrak ini tidak boleh diteruskan dan mesti dibatalkan. Seksyen 2 (g) menyebut bahawa sesuatu perjanjian yang tidak boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang adalah terbatal.

Sesuatu kontrak akan terbatal atas sebab-sebab berikut:

- a. Kontrak berkenaan tidak memenuhi elemen-elemen utama seperti tiada tawaran, penerimaan, balasan dan niat.
- b. Kontrak itu dibuat oleh pihak yang tidak berkelayakan seperti kanak-kanak atau orang gila.
- c. Kontrak yang dibuat atas dasar silap kerana ia menjejaskan kerelaan pihak-pihak berkontrak di bawah seksyen 21
- d. Kontrak yang menyalahi undang-undang sebagaimana yang terdapat dalam seksyen 24
- e. Kontrak menghalang perkahwinan seseorang di bawah seksyen 27, kecuali jika yang dihalang itu kanak-kanak yang belum layak berkahwin.
- f. Kontrak menghalang perniagaan di bawah seksyen 28.
- g. Kontrak menghalang tindakan undang-undang di bawah seksyen 29, iaitu perjanjian yang menghalang seseorang daripada menguatkuasakan haknya secara mutlak di bawah mana-mana undang-undang atau menghadkan masa untuk menguatkuasakan kontrak.
- h. Kontrak yang tiada kepastian menurut seksyen 30
- i. Kontrak secara bertaruh iaitu perjanjian yang berbentuk judi di bawah seksyen 31. Ketetapan ini bertepatan dengan moral dan ajaran agama yang mengharamkan judi. Walau bagaimana pun undang-undang Malaysia membenarkan jika mendapat lesen yang diluluskan oleh kerajaan.
- j. Kontrak untuk melakukan perkara yang mustahil adalah batal di bawah seksyen 57(1)
- k. Kontrak yang pada asalnya sah tetapi selepas itu pelaksanaannya menjadi mustahil juga batal di bawah seksyen 57(2)

Apakah kesan kontrak batal?

Sesuatu perjanjian itu tidak boleh dikuatkuasakan dan tidak boleh dipulihkan apabila ia didapati batal. Ini bermakna kontrak itu dikira batal dan tidak sah sejak dari ia mula diwujudkan. Apabila sesuatu kontrak itu diputuskan batal, ia tertakluk kepada penyelesaian di bawah seksyen 66 yang menyebut:

‘Bila sesuatu perjanjian itu didapati batal, atau bila sesuatu kontrak itu menjadi batal, sesiapa jua yang telah menerima faedah daripada perjanjian atau kontrak sedemikian, adalah terikat untuk memulangkannya, kepada pihak yang memberikan faedah itu’

Berdasarkan peruntukan di atas, menjadi tanggungjawab kedua-dua pihak untuk mengembalikan semula segala bentuk manfaat, bayaran atau faedah yang diperolehi daripada perjanjian itu selepas perjanjian itu didapati batal. Jika barangan itu telah digunakan atau dihabiskan, pihak yang memegang perlu membayar nilai wang menggantikan barangan berkenaan.

Selain itu, pada dasarnya kontrak batal tidak menimbulkan hak untuk menuntut gantirugi. Ini kerana seksyen 74 yang berkaitan gantirugi hanya disediakan untuk kes-kes pecah kontrak. Seksyen 76 pula hanya memberikan hak pampasan kepada pihak yang berhak membatalkan kontrak secara sah. Walaubagaimana pun, seksyen 57(2) memberikan hak kepada menerima janji untuk melaksanakan sesuatu yang mustahil atau tidak sah sedangkan pihak yang membuat janji sudah mengetahui bahawa perkara yang dijanjikan itu adalah mustahil atau tidak sah.

Contoh:

Abu berjanji akan menjual rumahnya kepada Ahmad, sedangkan dia telah mengetahui bahawa rumah itu akan diambil oleh kerajaan. Kontrak itu batal dan tidak sah kerana ia mustahil untuk dilaksanakan. Ahmad berhak menuntut gantirugi kerana Ali mengetahui kontrak itu mustahil untuk dilaksanakan sejak ketika kontrak itu dibuat lagi.

Selain itu, jika kontrak yang batal ini disertai dengan elemen-elemen fraud atau seumpamanya, maka pihak-pihak yang diperdaya juga berhak

menuntut gantirugi di bawah seksyen 76. Prinsip ini berkait rapat dengan ketagori kontrak yang kedua iaitu kontrak boleh batal.

Apakah maksud kontrak boleh batal?

Kontrak boleh batal adalah kontrak yang sah tetapi salah satu pihak ada pilihan untuk batalkannya. Ia dianggap sah sehingga dibatalkan oleh satu pihak yang ada hak untuk batalkan.

Seksyen 2 (i) menyebut bahawa sesuatu perjanjian yang boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang atas pilihan satu pihak atau lebih dari pihak-pihak perjanjian itu, tetapi tidak berdasarkan atas pilihan pihak atau pihak-pihak lain adalah satu kontrak yang boleh batal. Ini bermakna perjanjian boleh batal masih boleh diteruskan jika pihak yang berhak untuk membatalkan kontrak mahu meneruskan kontrak. Pihak berkenaan juga biasanya berhak menuntut gantirugi atau remedi lain.

Kontrak boleh batal ini biasanya melibatkan kontrak-kontrak yang menafikan kerelaan bebas. Salah satu pihak tidak mendapat hak untuk membuat keputusan secara relahati akibat wujudnya elemen-elemen yang menafikan kerelaan bebas. Sebab-sebab yang menjadikan sesuatu kontrak itu boleh batal ialah:

- a. paksaan di bawah seksyen 15
- b. pengaruh tak wajar di bawah seksyen 16
- c. fraud di bawah seksyen 17
- d. salahnyata di bawah seksyen 18

Apakah kesan kontrak boleh batal?

Berbeza dengan kontrak batal, kontrak boleh batal masih boleh diteruskan atas kehendak pihak yang dipaksa, dipengaruhi atau diperdayakan. Ini bermakna jika dia memilih untuk meneruskan kontrak, maka kontrak itu akan terus berkuatkuasa. Jika pihak itu ingin menamatkan kontrak, maka dia juga berhak untuk bernbuat demikian. Prinsip ini dinyatakan dalam seksyen 19 bagi kes-kes paksaan, fraud dan salahnyata serta seksyen 20 bagi kes pengaruh tidak wajar. Hak ini juga didokong oleh seksyen 34(1)(a) Akta Pemulihan Spesifik yang memberikan hak untuk menamatkan kontrak dalam kes kontrak boleh batal.

Apabila sesuatu kontrak dibatalkan, segala janji yang ada pada kontrak itu tidak lagi berkuatkuasa, dan segala faedah yang diperolehi daripada kontrak itu perlu dipulangkan sebagaimana yang dikehendaki oleh seksyen 65. Walau bagaimana pun hak untuk membatalkan kontrak ini tertakluk kepada had-had seperti:

- a. Hak pembeli bona fide yang tidak mengetahui kontrak boleh batal. Contohnya A membeli barang daripada B secara fraud. A kemudiannya menjual barang itu kepada C yang tidak mengetahui fraud itu. B tidak boleh membuat tuntutan ke atas barang itu.
- b. Tempoh masa luput iaitu pihak yang dipaksa, diperdaya atau dipengaruhi membiarkan tempoh masa yang lama berlalu selepas mendapat hak untuk menuntut kembali barangannya.

Dalam kes kontrak boleh batal terutamanya fraud, salahnyata dan pengaruh tak wajar, pihak yang menjadi mangsa boleh meneruskan kontrak dan menuntut agar mereka diletakkan pada kedudukan sebenar jika fraud, salahnyata dan pengaruh itu tidak wujud. Prinsip ini terkandung dalam seksyen 19(2) dan seksyen 20.

Di samping itu dalam keadaan kontrak itu diteruskan atau dibatalkan, pihak yang dipaksa, dipengaruhi dan diperdaya boleh membuat tuntutan gantirugi. Mahkamah boleh memberukan berasaskan seksyen 37 Akta Pemulihan Spesifik 1950 dan seksyen 76 Akta Kontrak 1950 jika difikirkan patut dan munasabah.

Apakah maksud kontrak yang tidak boleh dilaksanakan?

Kontrak yang pada asasnya sah dan memenuhi prinsip asas kontrak tetapi dihalang oleh undang-undang tertentu untuk dikuatkuasakan. Ia hanya boleh dikuatkuasakan apabila halangan tersebut dihilangkan atau diatasi. Halangan itu biasanya berbentuk syarat tambahan yang menjadikan kontrak itu hanya boleh dikuatkuasakan dengan pelaksanaan syarat tersebut.

Seksyen 2 (j) menyebut bahawa sesuatu kontrak yang terhenti daripada boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang menjadi batal bila ianya tidak lagi boleh dikuatkuasakan oleh undang-undang. Terhenti daripada boleh dikuatkuasakan tidak bermaksud kontrak tersebut terbatal secara total kerana ia masih boleh menjadi kontrak yang sah jika ia memenuhi keperluan yang diperuntukkan dalam undang-undang.

Contoh:

Salah satu kontrak yang tidak boleh dilaksanakan adalah kontrak sewa beli yang tidak bertulis. Ia tidak boleh dilaksanakan kerana Akta Sewa Beli hanya mengiktiraf kontrak sewa beli yang dibuat secara bertulis. Jika kontrak jual beli yang pada asalnya dibuat secara lisan itu diturunkan dalam bentuk tulisan maka ia bertukar menjadi kontrak yang boleh dilaksanakan.

Apakah kesan kontrak yang tidak boleh dilaksanakan?

Berbanding kontrak batal, kontrak tidak boleh dilaksanakan ini tidak batal dari awal kontrak, bahkan hakikatnya ia adalah kontrak yang sah tetapi tidak boleh dikuatkuasakan dan terbatal secara sementara. Walau bagaimana pun kesan batal ini boleh bertukar menjadi sah jika halangan undang-undang yang wujud dapat diatasi dalam masa yang munasabah.

BAB 18: KERELAAN BEBAS

Sesuatu kontrak bukan sahaja perlu memenuhi elemen-elemen asasnya bahkan ia juga perlu dilakukan dengan penuh kerelaan, dan kerelaan itu diberikan secara bebas. Tidak seperti kes-kes jenayah, kecuaiian atau pencerobohan, kes-kes kontrak hanya berlaku jika terdapat ikatan yang dibina berasaskan kerelaan. Seksyen 10 (1) Akta Kontrak 1950 menyebut secara jelas bahawa perjanjian adalah satu kontrak jika ia dibuat secara bebas di antara pihak-pihak yang layak berkontrak.

Dalam realiti urusanniaga pada hari ini banyak berlaku kes-kes kontrak yang mengenaikan kerelaan bebas. Kes-kes seperti penipuan, pemalsuan dan paksaan berlaku terutamanya melibatkan golongan yang memahami hak mereka menurut undang-undang.

Apakah maksud kerelaan?

Dari segi bahasa kerelaan bermaksud kesediaan seseorang melakukan sesuatu dengan sepenuh hati. Seksyen 13 pula mentakrifkan kerelaan sebagai satu keadaan apabila dua atau lebih pihak bersetuju di atas perkara yang sama dengan pengertian yang sama. Ini bermaksud kedua-dua pihak yang berkontrak membuat persetujuan atas perkara yang sama

di atas terma kontrak yang sama. Atas alasan inilah seorang kanak-kanak tidak layak untuk berkontrak kerana mereka tidak mempunyai kemampuan untuk memberikan kerelaan secara sempurna seperti orang yang telah dewasa.

Peruntukan ini juga menunjukkan bahawa jika dua pihak berkontrak, dan setiap pihak membuat persetujuan berasaskan kesimpulan yang berbeza, maka ia boleh dianggap sebagai kontrak yang tiada kerelaan. Oleh yang demikian, pihak-pihak yang berkontrak perlu memahami dengan jelas terma-terma yang persetujuan dalam kontrak dan memastikan pihak yang lain juga memahaminya mengikut tafsiran yang serupa.

Apakah maksud kerelaan bebas?

Kerelaan bebas adalah persetujuan yang diberikan dengan sempurna tanpa dicemari dengan perkara-perkara yang menjejaskan kerelaan. Seksyen 14 menyenaraikan perkara-perkara yang menjejaskan kerelaan iaitu:

- a. paksaan iaitu melakukan apa-apa perbuatan atau mengancam untuk melakukan perbuatan seperti membunuh atau mencederakan, atau menahan secara tidak sah atau mengancam untuk menahan, apa-apa harta, dengan memudaratkan sesiapa jua, dengan niat menyebabkan seseorang membuat sesuatu perjanjian. Paksaan diperuntukkan dalam seksyen 15 dan 19.
- b. pengaruh tak wajar iaitu satu bentuk penggunaan kesempatan oleh seseorang yang dominan ke atas orang yang lebih lemah untuk mendapat keuntungan secara tidak sah melalui kontrak. Pengaruh diperuntukkan dalam seksyen 16 dan 20.
- c. Fraud iaitu pernyataan tidak benar berkenaan fakta yang lepas atau yang sedang berlaku, dan dibuat oleh satu pihak sebelum atau pada waktu kontrak diikat, dan ditujukan kepada pihak lain yang mempengaruhi pihak yang lain itu untuk melakukan kontrak. Fraud diperuntukkan dalam seksyen 17 dan 19.
- d. Salahnyata iaitu pernyataan palsu yang dibuat oleh pihak yang menyangka bahawa kenyataannya benar. Salahnyata diperuntukkan di bawah seksyen 18 dan 19.
- e. Silap iaitu iaitu kedua-dua pihak silap menegnai perkara asas kontrak.

Paksaan, pengaruh tak wajar, fraud dan salahnyata menjadikan kontrak boleh batal iaitu pihak yang dipaksa, dipengaruhi dan diberikan kenyataan

palsu boleh memilih untuk membatalkan kontrak. Tetapi kesan untuk silap adalah berbeza kerana ia menjadikan sesuatu kontrak itu batal dan tidak sah. Perincian mengenai silap dibincangkan di bawah ini sementara ulasan untuk paksaan, pengaruh tak wajar, fraud dan salahnyata dibuat dalam bab-bab yang seterusnya.

Apakah maksud silap?

Seksyen 21 memperuntukkan bahawa silap atau khilaf berlaku apabila kedua-dua pihak silap berkenaan perkara fakta yang mustahak tentang kontrak. Contoh fakta yang mustahak adalah fakta tentang kewujudan perkara yang dikontrakkan. Ini bermakna kedua-dua pihak menyangka bahawa perkara yang dikontrakkan boleh dipindahmilik, sedangkan ia telah musnah atau rosak dan tidak boleh dikontrakkan.

Contoh:

Rajoo dan Harun membuat kontrak jual beli sebuah kereta Jaguar. Sewaktu kontrak dibuat, kereta tersebut telah musnah terbakar. Sewaktu kontrak dibuat, kedua-dua pihak tidak mengetahui bahawa kereta tersebut telah musnah. Kontrak tersebut adalah batal kerana khilaf atau silap.

Bagaimana kedudukan silap satu pihak?

Silap atau khilaf ini mesti melibatkan kedua-dua belah pihak. Ini bermakna kedua-dua pihak tidak mengetahui fakta sebenar berkaitan kontrak tersebut. Jika hanya satu pihak sahaja yang silap, dan pihak satu lagi tidak, ia sebenarnya bukan silap. Seksyen 23 memperuntukkan bahawa sesuatu kontrak tidak boleh batal semata-mata kerana ia disebabkan oleh salah satu pihak silap mengenai sesuatu perkara fakta.

Apakah kesan silap?

Setiap kontrak yang mengandungi silap yang melibatkan kedua-dua pihak adalah batal berasaskan seksyen 21. Ini bermakna ia mesti ditamatkan oleh kedua-dua belah pihak. Jika ada sebarang penyerahan faedah, maka ia perlu dikembalikan kepada pihak yang memberikannya.

BAB 19: PAKSAAN DAN PENGARUH TAK WAJAR

Paksaan dan pengaruh tak wajar adalah dua perkara yang menjejaskan kerelaan bebas dalam berkontrak. Kedua-duanya adalah alasan penting bagi membolehkan kontrak dibatalkan oleh pihak yang dipaksa atau dipengaruhi.

Apakah maksud paksaan?

Paksaan ditakrifkan dalam seksyen 15 sebagai melakukan apa-apa perbuatan atau mengancam untuk melakukan apa-apa perbuatan yang dilarang oleh Kanun Keseksaan seperti membunuh atau mencederakan, atau menahan secara tidak sah atau mengancam untuk menahan, apa-apa harta, dengan memudaratkan sesiapa jua, dengan niat menyebabkan seseorang membuat sesuatu perjanjian.

Takrif yang diberikan meliputi banyak bentuk paksaan kerana ia mengaitkan apa-apa kesalahan yang diperuntukkan di bawah Kanun Keseksaan. Dalam Kanun Keseksaan terdapat beberapa bentuk jenayah terhadap diri seperti jenayah membunuh, merogol, mencederakan, menculik dan sebagainya. Jika mana-mana pihak mengugut untuk

melakukan perkara-perkara ini jika kontrak tidak dipersetujui, maka kontrak dianggap tidak sah kerana terdapat unsur paksaan.

Contoh:

Salman mahu Ameer membeli rumahnya dengan harga RM300,000. Salman mengugut bahawa jika Ameer enggan membeli rumah itu, beliau akan dipukul. Oleh kerana takut dipukul, Ameer membeli rumah tersebut menurut harga yang kehendaki. Kontrak ini adalah boleh batal kerana terdapat unsur paksaan.

Seksyen 15 menyebut secara khusus tentang bentuk ancaman iaitu ancaman yang diperuntukkan dalam Kanun Kesiksaan. Sebenarnya Kanun Kesiksaan bukan satu-satunya undang-undang jenayah. Terdapat jenayah-jenayah lain yang diperuntukkan dalam undang-undang lain selain daripada Kanun Kesiksaan seperti Akta Dadah Berbahaya 1952, Akta Polis 1967, Akta Keselamatan Dalam Negeri 1960 dan lain-lain. Bagi ancaman untuk melakukan sesuatu kekerasan atau jenayah yang tidak diperuntukkan dalam Kanun Kesiksaan ini pihak plaintif boleh menggunakan prinsip *Common law* yang turut terpakai di Malaysia.

Dalam kes *Kesarmal a/l Letchuman Das lwn. Valiappa Chettiar* [1954] MLJ 119, satu perjanjian [indahmilik tanah telah dibuat atas titah Sultan di hasapan dua pegawai Jepun, ketika pendudukan Jepun di Tanah Melayu. Perjanjian itu dibuat secara paksaan ke atas pihak-pihak berkenaan. Mahkamah memutuskan bahawa perjanjian itu boleh dibatalkan oleh pihak yang dipaksa menandatangani perjanjian itu.

Apakah skop paksaan di bawah seksyen 15?

Paksaan di bawah seksyen 15 akan menyebabkan kontrak boleh batal jika paksaan itu menjejaskan kerelaan bebas sebagaimana yang disebutkan dalam seksyen 14. Jika paksaan itu tidak memberikan apa-apa pengaruh kepada kerelaan untuk berkontrak, maka peruntukan ini tidak berkuatkuasa.

Menurut takrif paksaan dalam seksyen 15, paksaan boleh berlaku sama ada oleh ancaman itu ditujukan kepada pihak yang berkontrak itu sendiri atau kepada pihak lain yang munasabah. Seksyen itu menyebut,

‘...dengan niat untuk menyebabkan sesiapa sahaja berkontrak...’

Perkataan sesiapa sahaja menunjukkan bahawa ancaman atau kekerasan ke atas pihak ketiga juga boleh menjadikan kontrak boleh batal dengan syarat bahawa paksaan itu menjejaskan kerelaan serta terdapat hubungan yang rapat antara pihak yang dipaksa dan pihak yang berkontrak.

Pada zahirnya, paksaan di bawah seksyen 15 tidak termasuk tekanan kekeluargaan, tekanan sosial atau politik. Bentuk-bentuk tekanan seperti ugutan untuk memutuskan tali persaudaraan, memboikot, ugutan untuk melucutkan keahlian sesuatu organisasi, ugutan untuk tidak memberikan bantuan kewangan dan sebagainya tidak termasuk dalam takrif paksaan menurut seksyen ini. Ini kerana tekanan-tekanan ini tidak termasuk kesalahan yang terdapat dalam Kanun Keseksaan, bahkan ia tidak mempunyai unsur kekerasan.

Contoh:

Shah meminta Khan membeli tanahnya dan mengugut bahawa jika Khan enggan membeli tanah tersebut beliau akan memutuskan tali persahabatan dengannya. Bagi mengelakkan putusanya tali persahabatan, Khan bersetuju membeli tanah tersebut. Kontrak ini tidak mengandungi elemen paksaan.

Walau bagaimana pun, keadaan ini tidak menghalang kecenderungan untuk mentafsirkan paksaan dalam bentuk yang lebih luas dan terbuka meliputi soal seperti paksaan ekonomi, rundingan tidak seimbang dan tekanan malampau. Dalam keadaan tertentu paksaan sewajarnya ditafsirkan dengan lebih terbuka bagi memastikan sesuatu kontrak itu benar-benar dilakukan secara kerelaan bebas.

Persoalan samada Kanun Keseksaan berkuatkuasa atau tidak di mana paksaan dibuat tidak perlu diambil kira. Ini bermakna kontrak yang mempunyai unsur paksaan tetap dianggap boleh batal walaupun paksaan berlaku pada tempat yang Kanun Keseksaan tidak berkuatkuasa. Contohnya jika paksaan itu dilakukan di luar sempadan Malaysia, di mana Kanun Keseksaan tidak berkuatkuasa, sedangkan kontrak itu dilaksanakan di dalam Malaysia, peruntukan seksyen 15 ini tetap boleh dikuatkuasakan.

Apakah maksud paksaan di bawah seksyen 73?

Selain daripada seksyen 15, paksaan juga diperuntukkan dalam seksyen 73. Peruntukan ini tiada kaitan secara langsung dengan seksyen 15 atau dengan konsep kerelaan bebas di bawah seksyen 14. Menurut seksyen 73, seseorang yang menerima pembayaran wang atau apa sahaja secara silap atau paksaan hendaklah membayar balik atau memulangkannya.

Paksaan yang dirujuk dalam seksyen ini berlaku dalam hubungan yang menyerupai kontrak, bukan dalam hubungan kontrak biasa. Ia berlaku jika seseorang yang mendapat manfaat daripada sesuatu perkhidmatan dikehendaki membayar sesuatu secara paksa sebelum mendapat perkhidmatan terbabit.

Contoh:

Sebuah syarikat penghantar bungkusan enggan menyerahkan barangan kepada penerima kecuali dengan bayaran yang tidak sah ke atas penghantaran berkenaan. Penerima terpaksa membayar bagi mendapatkan barangan itu. Oleh itu, dia berhak menuntut kembali wang itu kerana ia dibayar secara terpaksa dan tidak sah.

Apakah kesan paksaan ke atas kesahihan kontrak?

Seksyen 19 memperuntukkan bahawa kontrak yang mengandungi paksaan boleh dibatalkan oleh pihak yang dipaksa untuk melakukan kontrak itu. Pihak yang dipaksa boleh memilih samada untuk membatalkan kontrak berserta dengan tuntutan perkembalian hak dan gantirugi, atau meneruskan kontrak dengan gantirugi.

Apakah maksud pengaruh tak wajar?

Kontrak yang mempunyai elemen pengaruh tak wajar seperti yang diperuntukkan oleh seksyen 16 adalah boleh dibatalkan oleh pihak yang dipengaruhi. Pengaruh tak wajar ini pada asasnya adalah satu bentuk penggunaan kesempatan oleh seseorang yang dominan ke atas orang yang lebih lemah untuk mendapat keuntungan secara tidak sah melalui kontrak.

Apakah perbezaan antara paksaan dan pengaruh tak wajar?

Paksaan lebih menjurus kepada tekanan atau ugutan keras secara fizikal atau mental ke atas pihak yang berkontrak sedangkan pengaruh tak wajar tidak memerlukan elemen kekerasan atau tekanan. Selain itu, pengaruh tak wajar berlaku antara dua pihak yang sudah ada hubungan atau perkaitan di mana satu pihak adalah lebih dominan ke atas pihak lain. Sedangkan paksaan boleh wujud antara dua pihak yang baru berkenalan antara satu sama lain.

Kewujudan pengaruh tak wajar hanya dapat dibuktikan jika pihak dominan menggunakan kedudukan terbabit untuk kepentingan sendiri iaitu dengan membuat kontrak yang tidak adil seperti membeli dengan harga yang jauh lebih murah daripada harga pasaran. Dalam kes paksaan, sesuatu paksaan tetap dikira wujud walau pun urusan itu dibuat berasaskan harga pasaran semasa.

Bagaimana membuktikan kewujudan pengaruh tak wajar?

Bagi membuktikan kewujudan pengaruh tak wajar, terdapat dua komponen yang perlu dipenuhi berasaskan seksyen 16(1) iaitu 'dalam kedudukan menguasai' dan 'menggunakan kedudukan itu'. Kedua-dua komponen itu perlu dipenuhi bagi mewujudkan pengaruh tak wajar. Jika hanya salah satu komponen sahaja yang berlaku pengaruh tak wajar belum wujud dan kontrak masih dikira sah. Kedua-dua komponen itu adalah seperti berikut:

- a. Komponen pertama adalah orang yang mempengaruhi itu berada 'dalam kedudukan boleh menguasai'. Kedudukan ini dihuraikan oleh seksyen 16(2) iaitu ia berlaku dalam dua bentuk samada:
 - i. Kedudukan seseorang yang mempunyai kuasa benar atau kuasa zahir ke atas orang yang dipengaruhi itu, atau mempunyai perkaitan amanah dengan orang yang dipengaruhi itu. Kedudukan ini merujuk kepada satu kedudukan istimewa yang menjadikan orang yang dominan itu berpeluang untuk mengambil kesempatan dari kepercayaan yang diberikan kepadanya. Contoh kedudukan ini adalah seperti hubungan antara peguam dengan anak guamnya, antara ibubapa dan anaknya, antara penjaga *loco parentis* dan orang yang di bawah jagaannya, antara guru ajaran sesat dan pengikutnya, antara seorang lelaki dan kekasihnya, atau antara doktor dan pesakit; atau

- ii. Orang yang dipengaruhi itu mempunyai keupayaan yang terjejas seperti kelemahan ingatan, keuzuran fizikal yang teruk, nyanyuk, sakit yang terlalu kuat atau sebagainya yang menjadikannya amat mudah dipengaruhi oleh orang lain.
- b. Selain dari elemen pertama itu, terdapat elemen kedua yang perlu juga dipenuhi iaitu orang yang mempengaruhi itu menggunakan kedudukan yang dominan tersebut untuk mendapat faedah secara tidak adil. Elemen kedua ini boleh dibuktikan dengan wujudnya urusan tidak seimbang atau tidak wajar seperti pembelian sesuatu dengan harga yang tidak munasabah.

Kedua-dua elemen di atas perlu dipenuhi bagi menjadikan sesuatu kontrak mempunyai unsur pengaruh tak wajar. Pihak yang dipengaruhi perlu tunjukkan kewujudan kedua-dua elemen di atas di mahkamah. Apabila kewujudan kedua-dua elemen di atas dapat dipenuhi beban bukti terletak pada pihak yang didakwa menggunakan pengaruh tak wajar tadi untuk menafikan perkara tersebut. Apabila beliau gagal mengemukakan bukti sebaliknya, maka kontrak itu menjadi boleh batal atas pilihan pihak yang dipengaruhi.

Contoh 1:

Guru Yahya seorang ketua ajaran sesat mengarahkan semua pengikutnya menjual harta-harta mereka kepada beliau dengan nilai 10% dari harga asal. Azroy salah seorang pengikutnya telah menjual kepada Guru Yahya bangloonya yang bernilai RM600,000 dengan harga RM60,000. Kontrak ini adalah boleh batal kerana wujud kedua-dua elemen pengaruh tak berpatutan.

Contoh 2:

Seorang doktor memberikan nasihat kepada nasihat kepada pesakitnya untuk mendapatkan rawatan daripadanya dengan perbelanjaan perubatan sebanyak RM20,000. Pesakit itu sebenarnya boleh mendapatkan rawatan yang sama di pusat kesihatan yang setaraf dengan perbelanjaan sebanyak

RM3,000 sahaja. Doktor itu boleh dianggap melakukan pengaruh tak wajar atas pesakitnya.

Dalam kes *Inche Noriah lwn. Shaik Alice Omar* [1929] AC 127 mahkamah memutuskan bahawa kontrak penjualan tanah adalah boleh batal kerana wujud pengaruh tak wajar. Dalam kes ini seorang wanita tua dan uzur telah dijaga dan diurus oleh anak saudaranya. Segala urusan harta, perbelanjaan dan kewangannya dikendalikan oleh anak saudaranya itu. Wanita itu telah membuat satu kontrak penjualan tanah kepada anak saudaranya itu dengan harga yang jauh lebih rendah dari harga pasaran. Mahkamah menganggap bahawa fakta-fakta kes menunjukkan bahawa wanita tersebut telah dipengaruhi secara tak wajar, maka kontrak tersebut adalah boleh batal atas pilihan pewaris wanita tersebut.

Apakah kesan pengaruh tak wajar ke atas kesahihan kontrak?

Kesan kontrak yang terdapat pengaruh tak wajar adalah kontrak boleh batal atas pilihan pihak yang dipengaruhi sebagaimana yang diperuntukkan dalam seksyen 20. Pihak yang mempengaruhi perlu mengembalikan semula hak yang diambil dalam kontrak tersebut di samping perlu membayar gantirugi yang setimpal. Selain itu, pihak yang dipengaruhi boleh memilih untuk meneruskan kontrak dan memohon agar mahkamah mengarahkan pengubahsuaian pada termannya seperti perubahan pada harga atau kadar faedah.

BAB 20: FRAUD DAN SALAHNYATA

Fraud atau penipuan dan salahnyata adalah dua sebab penting yang menjadikan sesuatu kontrak itu boleh dibatalkan. Di Malaysia istilah fraud dan salahnyata mempunyai makna yang berbeza walau pun mempunyai beberapa persamaan. Kedua-duanya adalah kenyataan palsu oleh satu-satu pihak yang berkontrak. Apabila berdepan dengan kes fraud atau salahnyata, peguam biasanya cuba untuk mengemukakan kedua-duanya secara bersama. Fraud mempunyai implikasi yang lebih berat tetapi mempunyai syarat yang lebih ketat. Jika defendan tidak dapat dikaitkan dengan fraud, mungkin dia boleh dikaitkan dengan salahnyata.

Apakah maksud fraud?

Maksud fraud adalah pernyataan tidak benar berkenaan fakta yang lepas atau yang sedang berlaku, dan dibuat oleh satu pihak sebelum atau pada waktu kontrak diikat, dan ditujukan kepada pihak lain yang mempengaruhi pihak yang lain itu untuk melakukan kontrak. Berasaskan definisi ini kita dapat fahami bahawa fraud adalah satu bentuk penipuan dengan niat. Pihak yang melakukan fraud membuat kenyataan palsu dengankan dia tahu bahawa kenyataan itu tidak benar. Di samping itu, penipuan itu mestilah mempengaruhi pihak lain untuk berkontrak dengannya. Dengan

kata lain, pihak yang berkontrak itu percaya dengan kenyataan berkenaan. Pernyataan yang berbentuk fraud itu dibuat sebelum atau semasa kontrak. Kenyataan palsu yang dibuat sebelum kontrak akan dikira fraud jika selang masa antara waktu kenyataan dan waktu kontrak tidak telalu lama.

Contoh:

Ali menjual motosikal kepada Ahmad dan memaklumkan bahawa motosikal tersebut tidak pernah terlibat dengan kemalangan. Sebenarnya motosikal tersebut pernah terlibat dalam tiga kemalangan besar. Ahmad mempercayai kenyataan Ali dan bersetuju untuk membeli motosikal berkenaan. Ali telah melakukan fraud dan kontrak itu boleh batal atas pilihan Ahmad.

Fraud atau tipuan diperuntukkan dalam seksyen 17 kta Kontrak 1950.

Menurut seksyen ini, perbuatan yang boleh dianggap fraud adalah:

- a. menyangkan sesuatu fakta yang tidak benar sedangkan dia tidak mempercayai bahawa fakta itu adalah benar
- b. menyembunyikan sesuatu fakta secara aktif sedangkan dia mengetahui dan mempercayai fakta berkenaan.
- c. membuat janji tanpa ada apa-apa niat untuk menepati janji itu
- d. mana-mana tindakan berbentuk penipuan
- e. mana-mana tindakan tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang sebagai fraud.

Dalam seksyen ini, ruang lingkup fraud dikembangkan dengan maksud yang lebih luas. Segala bentuk penipuan dalam berkontrak boleh dikaitkan dengan fraud. Bahkan jika sesuatu tindakan itu pada zahirnya bukan fraud, tetapi terdapat undang-undang yang menganggapnya sebagai fraud, maka ia juga boleh dikaitkan dengan fraud. Selain itu, menurut perenggan (b) fraud bukan sahaja boleh berlaku dalam bentuk pernyataan secara lisan atau bertulis tetapi boleh juga berlaku dalam bentuk perbuatan. Fraud jenis ini dikenali sebagai menyembunyikan fakta secara aktif.

Adakah fraud boleh berlaku secara berdiam diri?

Pada umumnya fraud tidak boleh berlaku secara berdiam diri. Ini bermakna, sesuatu kontrak tidak boleh dianggap mempunyai elemen fraud jika pihak yang didakwa menipu itu hanya berdiam diri. Kaedah ini

berasaskan kepada prinsip bahawa 'pihak yang berkontrak tidak bertanggung untuk menjelaskan semua fakta berkaitan dengan kontrak'. Pihak yang ingin mengetahui fakta tentang kontrak sewajarnya meminta penjelasan daripada pihak yang lain.

Contoh:

Azli menjual keretanya kepada Nizal. Azli tidak memberitahu Nizal bahawa kereta itu pernah terlibat dengan kemalangan besar. Nizal juga tidak pernah bertanya kepada Azli tentang perkara tersebut. Azli tidak melakukan fraud kerana beliau tidak bertanggung untuk memberitahu semua perkara berkaitan kontrak itu.

Namun demikian, prinsip ini tertakluk kepada beberapa pengecualian. Dalam keadaan tertentu, tindakan berdiam diri boleh dianggap sebagai satu fraud. Keadaan pengecualian itu disebut di dalam seksyen 17 (huraian): 'berdiam diri pada sesuatu fakta yang boleh mendorong seseorang berkontrak. Bukanlah satu fraud, melainkan jika situasi kes mewujudkan kewajipan seseorang yang berdiam diri itu untuk berkata-kata, atau melainkan jika berdiam diri itu dikira sama dengan berkata-kata'. Peruntukan pengecualian dalam huraian seksyen berkenaan boleh diperincikan seperti berikut:

- a. Fraud secara berdiam diri boleh berlaku jika orang yang berdiam diri itu berkewajipan untuk berkata-kata iaitu jika kenyataan terdahulu menjadi tidak benar. Pada asalnya pembuat kenyataan itu memaklumkan perkara benar, tetapi kerana berlaku perubahan yang di luar kawalannya, maka perkara yang dimaklumkan tadi telah berubah menjadi tidak benar. Oleh itu dia berkewajipan untuk memaklumkan perubahan fakta tersebut. Jika dia tidak bertindak demikian, dia dianggap melakukan fraud secara berdiam diri.

Contoh:

Zamzuri menjual rumah kepada Nazari. Sewaktu perbincangan dibuat iaitu seminggu sebelum kontrak ditandatangani, Zamzuri memaklumkan bahawa satu lebuh raya akan dibina menghubungkan kawasan rumah itu dengan bandaraya. Dua hari sebelum kontrak ditandatangani, Zamzuri terbaca berita bahawa projek pembinaan lebuh raya itu telah dibatalkan oleh kerajaan. Zamzuri tidak memberitahu

tentang perubahan fakta itu dan kontrak ditandatangani oleh Nazari dengan kepercayaan bahawa rumah itu akan dihubungkan ke bandaraya dengan satu lebuhraya. Zamzuri telah melakukan fraud.

- b. Fraud secara berdiam diri boleh berlaku jika orang yang berdiam diri itu berkewajipan untuk berkata-kata dalam keadaan apabila wujud perkaitan amanah. Perkaitan amanah (*fiduciary relationship*) di sini merujuk kepada hubungan rapat dan ikatan pergantungan yang menjadikan penerima maklumat memberikan kepercayaan penuh kepada pemberi maklumat. Misalnya dalam hubungan antara seorang doktor dan pesakit, doktor berkenaan perlu memberikan segala maklumat yang perlu berkaitan risiko rawatan yang diberikan.
- c. Apabila berdiam diri menjadi sama dengan berkata-kata iaitu pihak yang meminta maklumat secara jelas meminta pengesahan dari pihak yang sepatutnya memberikan maklumat.

Contoh:

Rejab menjual kereta kepada Ramadan. Ramadan berkata kepada Rejab, 'jika awak berdiam diri, saya anggap kereta ini tidak pernah menghadapi kerosakan injin yang serius'. Rejab berdiam diri. Sebenarnya Rejab mengetahui bahawa kereta itu pernah mengalami kerosakan injin yang serius. Rejab telah melakukan fraud.

- d. Dalam kontrak-kontrak *ubberimae fidei* iaitu yang memerlukan ketelusan dan kepercayaan pada tahap yang tinggi seperti kontrak insurans. Dalam kontrak insurans, risiko berlakunya perkara yang dilindungi adalah amat penting. Oleh itu menjadi tanggungjawab pihak yang memohon polisi untuk memaklumkan semua perkara yang berkaitan dengan risiko itu. Tindakan menyembunyikan fakta relevan akan menjejaskan kelayakannya untuk menerima pampasan.

Selain daripada situasi-situasi di atas sikap berdiam diri juga boleh mewujudkan fraud jika terdapat tindakan menyembunyikan secara aktif.

Apakah maksud menyembunyikan fakta secara aktif?

Menyembunyikan fakta secara aktif termasuk dalam fraud di bawah seksyen 17 (b). Menyembunyikan fakta secara aktif bermaksud tindakan secara sengaja untuk menyembunyikan sesuatu maklumat yang dapat mempengaruhi keputusan pihak yang berkontrak. Fraud jenis ini dilakukan secara tindakan bukan melalui kenyataan. Pihak yang melakukan fraud itu bertindak secara sengaja menyembunyikan fakta sebenar yang mungkin boleh merugikannya. Tindakan ini menyebabkan pihak lain tidak dapat mengetahui fakta sebenar berkaitan dengan kontrak.

Contoh 1:

Abu bercadang untuk membeli tanah milik Jasin. Abu berkunjung ke tanah milik Jasin itu dan menjumpai bijih emas di situ. Ini bermakna tanah itu bernilai tinggi kerana berpotensi untuk menjadi lombong emas. Abu berusaha menutup bahagian yang terdapat emas itu dengan harapan agar Jasin tidak mengetahui tentang kewujudan bijih emas di situ. Hasilnya, Jasin yang tidak mengetahui tentang kewujudan bijih emas itu, bersetuju untuk menjual tanah itu dengan harga yang rendah. Abu telah melakukan fraud melalui tindakannya menyembunyi dengan sengaja fakta tentang kewujudan bijih itu. Kontrak itu boleh batal atas pilihan Jasin.

Contoh 2:

Ismail menjual rumahnya kepada Ibrahim. Rumah tersebut telah retak. Bagi menutup fakta keretakan rumah itu, Ismail telah menampal keretakan itu dengan simen. Ibrahim yang datang melihat rumah itu tidak dapat mengesan keretakan yang wujud. Ismail telah melakukan fraud dengan menyembunyi secara aktif.

Walau pun fraud secara menyembunyi secara aktif ini menjadikan kontrak boleh batal, namun ia tertakluk kepada pengecualian menurut seksyen 19. Menurut seksyen ini, fraud hanya dikira berlaku jika pihak yang diperdaya telah bertindak secara munasabah untuk menyelidiki fakta sebenar menggunakan ketekunan biasa (*ordinary diligence*). Jika secara logiknya fakta sebenar boleh diketahui melalui pemeriksaan atau tinjauan oleh mana-mana orang biasa yang berada ditempat orang yang diperdaya itu, maka fraud dikira tidak berlaku.

Contoh:

Berdasarkan 'contoh 2' di atas, jika Ismail menutup keretakan itu dengan kertas surat khabar, dengan niat untuk menyembunyikan keretakan itu, maka kedudukan kes ini mungkin berbeza. Ini kerana jika Ibrahim datang melihat rumah itu dan membuat tinjauan secara wajar, dia pasti dapat mengetahui fakta sebenar tentang keretakan itu kerana ia hanya ditutup dengan kertas. Oleh itu kewujudan fraud masih boleh dipertikaikan.

Bagaimanakah cara untuk membuktikan fraud?

Beban untuk membuktikan adanya fraud perlu dipikul oleh pihak yang mendakwa kewujudannya, iaitu pihak plaintif. Kes-kes sivil seperti kes kontrak kebiasaannya memerlukan tahap pembuktian yang rendah berbanding kes jenayah. Walau bagaimana pun, dalam kes fraud, standard untuk membuktikannya adalah lebih tinggi daripada pembuktian kes sivil biasa, walau pun tidak setinggi standard kes jenayah. Bahkan ada pendapat yang mengatakan standard pembuktiannya menyamai kes jenayah iaitu mencapai tahap 'melampaui keraguan yang munasabah'.

Apakah maksud salahnyata?

Salahnyata yang diperuntukkan di bawah seksyen 18, bermaksud pernyataan palsu yang dibuat oleh pihak yang menyangka bahawa kenyataannya benar. Perbezaan antara fraud menurut seksyen 17 dan salahnyata menurut seksyen 18 ini adalah dari sudut niat pembuat kenyataan itu. Dalam kes salahnyata, pihak yang membuat pernyataan tidak mempunyai niat menipu kerana dia juga menyangka kenyataannya benar. Walau pun pihak yang membuat kenyataan tidak berniat menipu, ia tetap menyebabkan kontrak boleh batal.

Seksyen 18 memperincikan salahnyata sebagai perkara yang termasuk:

- a. penegasan oleh seseorang mengenai sesuatu maklumat yang tidak benar walau pun orang itu menganggapnya benar.
- b. pelanggaran kewajipan oleh seseorang tanpa niat menipu, yang memberikan keuntungan kepadanya, dengan mengelirukan orang lain.
- c. menyebabkan pihak lain membuat perjanjian yang menjadikan kontrak itu silap, walau pun ia dikukan secara ikhlas.

Apakah perbezaan antara fraud dan salahnyata?

Kedua-dua fraud dan salahnyata adalah perkara-perkara yang menjejaskan kerelaan bebas. Pihak yang berkontrak, memberikan persetujuan untuk berkontrak berasaskan maklumat palsu yang diyakini. Kedua-duanya juga menyebabkan kontrak boleh batal.

Namun begitu fraud dan salahnyata mempunyai beberapa perbezaan, di antaranya:

- a. Fraud adalah kenyataan palsu yang dibuat dengan niat untuk menipu sedangkan salahnyata dibuat tanpa niat menipu.
- b. Fraud boleh berlaku secara berdiam diri tetapi semua salahnyata berlaku dalam bentuk kenyataan.
- c. Kebiasaannya gantirugi untuk fraud adalah lebih tinggi berbanding dengan salahnyata.

Apakah kriteria-kriteria salahnyata?

Setiap dakwaan salahnyata perlu memenuhi kriteria berikut:

- a. Terdapat pernyataan palsu samada secara lisan atau bertulis. Salahnyata tidak berlaku melalui perbuatan atau tindakan berdiam diri. Pernyataan ini dibuat oleh pihak yang berkontrak bersama-sama kontrak berkenaan. Jika pihak yang berkontrak sekadar berdiam diri, ia tidak boleh dianggap melakukan salahnyata kecuali dalam kes tertentu seperti yang telah dibincangkan di bawah fraud. Dalam kes kontrak jual beli umpamanya, pembeli tertakluk kepada prinsip '*caveat emptor*' iaitu beliau mesti berwaspada. Beliau sepatutnya melakukan pemeriksaan dan tinjauan kepada apa yang hendak dibeli sebelum membuat keputusan. Apabila kontrak sudah diikat, pembeli tidak berhak untuk mempertikaikan sebarang kecacatan yang sepatutnya boleh dikesan melalui pemeriksaan dan tinjauan yang wajar.
- b. Fakta yang dikatakan palsu itu adalah fakta penting dan mempunyai kesan besar kepada kontrak. Fakta yang penting di sini merujuk kepada kaitannya dengan tujuan kontrak. Jika kenyataan ini tidak tepat, ia menjejaskan tujuan kontrak berkenaan. Pernyataan yang berbentuk pendapat dan pandangan semata-mata tidak boleh menjadi fakta penting kecuali jika pandangan itu datang dari orang yang pakar dalam sesuatu bidang. Penentuan samada sesuatu pernyataan itu adalah fakta penting atau sekadar pendapat sahaja bergantung

kepada fakta kes, latar belakang pihak-pihak yang berkontrak, tujuan kontrak dan faktor-faktor lain.

- c. Kenyataan itu ditujukan terus daripada pihak yang didakwa membuat kenyataan palsu kepada pihak yang bertindak berdasarkaninya. Ini bermakna ia bukan melalui pihak yang lain terlebih dahulu. Jika pihak yang mendakwa diperdaya menerima kenyataan dari pihak lain, maka dia tidak boleh mendakwa pihak yang berkontrak dengannya membuat salahnyata.

Contoh:

Yahya membeli rumah dari Syarikat Pemaju X. Apabila rumah itu siap Yahya menjual rumah itu kepada Muthu. Muthu membaca risalah yang dikeluarkan oleh Syarikat Pemaju X yang antara lain menyebutkan bahawa hak milik rumah itu adalah berstatus pegangan kekal. Yahya tidak membuat apa-apa kenyataan berkaitan status hak milik tanah itu. Selepas membeli rumah itu, Muthu mendapati bahawa hak milik rumah itu adalah pegangan pajakan. Muthu tidak boleh mendakwa Yahya melakukan salahnyata kerana kenyataan itu bukan datang dari beliau.

- d. Pernyataan itu mempengaruhi pihak itu untuk berkontrak. Jika pihak yang berkontrak tidak terdorong untuk berkontrak kerana kenyataan itu, maka ia tidak boleh dianggap sebagai salahnyata. Ini kerana kenyataan tersebut tidak menjejaskan kerelaannya untuk berkontrak. Menurut Huraian s. 19, sesuatu salahnyata hanya menjadi boleh batal jika ia menjejaskan kerelaan untuk berkontrak. Penentuan samada sesuatu pernyataan itu mempengaruhi atau tidak banyak bergantung kepada fakta kes. Mahkamah perlu melihat kepada tujuan kontrak dibuat, keyakinan kepada kenyataan yang dibuat, kewujudan sumber-sumber maklumat lain dan sebagainya.

Contoh:

Rahman menawarkan kepada Yusof untuk membeli sebidang tanah pertanian. Rahman memberitahu bahawa tanah itu sesuai untuk ternakan udang harimau. Yusof yang berhasrat untuk membina kolam udang harimau mengupah seorang perunding penternakan untuk membuat kajian atas kesesuaian tanah itu bagi pembinaan udang harimau. Perunding tersebut membuat perakuan tentang kesesuaian

tanah itu untuk pembinaan kolam ternakan udang harimau. Selepas kontrak dibuat, didapati tanah itu tidak sesuai untuk penternakan udang harimau kerana kandungan garamnya terlalu tinggi. Dalam kes ini, Yusof tidak boleh mendakwa Rahman melakukan salahnyata kerana keputusannya untuk membeli tanah itu berasaskan perakuan oleh perunding penternakan yang diupah olehnya bukan berasaskan pernyataan Rahman.

- e. Salahnyata juga tertakluk kepada syarat bahawa pihak yang ditujukan kenyataan itu telah berikhtiar untuk menyelidiki fakta sebenar dengan melaksanakan ketekunan yang biasa berasaskan Kecualian s. 19. Ini bermakna, jika seseorang yang berkontrak membuat kenyataan palsu tanpa niat untuk menipu, dan kenyataan tersebut boleh diketahui kepalsuannya dengan pemeriksaan yang biasa, maka kenyataan itu tidak boleh dibatalkan atas sebab salahnyata.

Apakah kesan fraud dan salahnyata?

Walau pun salahnyata tidak mempunyai elemen penipuan sebagaimana fraud, kesannya adalah sama iaitu boleh batal. Setiap kontrak yang mengandungi fraud dan salahnyata boleh dibatalkan oleh pihak yang menerima fakta palsu. berdasarkan seksyen 19. Pihak yang menerima kenyataan palsu mempunyai beberapa pilihan. Mereka boleh meminta samada membatalkan kontrak serta menuntut ganti rugi atau meminta ganti rugi sahaja. Mereka juga boleh menuntut untuk mendapat hak pada kedudukan yang sepatutnya jika kenyataan itu benar.

Menurut seksyen 65, jika kontrak itu dibatalkan, maka segala faedah yang diperolehi daripada kontrak itu perlu dikembalikan kepada pihak yang asal. Dalam kebanyakan kes, pihak yang menuntut berhak mendapatkan ganti rugi. Walau bagaimana pun, hak pihak yang membuat tuntutan tertakluk kepada pengecualian di bawah seksyen 19.

Apakah maksud 'ketekunan biasa' menurut seksyen 19?

Sebahagian daripada peraturan di bawah seksyen 17 tertakluk kepada pengecualian di bawah seksyen 19. Seksyen ini menyebut bahawa, jika kerelaan terjejas akibat salahnyata atau fraud secara berdiam diri, kontrak

itu tidak boleh batal sekiranya pihak yang memberikan kerelaan itu mempunyai peluang untuk mengetahui perkara sebenar dengan menggunakan ketekunan biasa.

Peruntukan ini terpakai untuk kes-kes fraud dalam keadaan berdiam diri termasuk kes yang melibatkan penyembunyian fakta secara aktif seperti yang telah dibincangkan di atas. Ujian perbandingan boleh dibuat bagi menguatkuasakan peruntukan undang-undang ini. Jika fakta sebenar boleh diketahui oleh mana-mana 'orang biasa' yang ada pada tempatnya dengan menggunakan ketekunan atau ketelitian biasa, maka dia tidak boleh dikira diperdaya menurut seksyen 17.

Bagaimana kedudukan fraud dan salahnyata dalam Kanun Tanah Negara?

Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan bahawa sesuatu kesahihan pendaftaran urusan tanah boleh dipertikaikan jika terdapat fraud dan salahnyata. Walau bagaimana pun, salahnyata yang dimaksudkan dalam peruntukan ini adalah salahnyata berunsur fraud sahaja. Ini bermakna, salahnyata yang tiada niat menipu tidak menyebabkan pembatalan pendaftaran hartanah. Hal ini berbeza dengan maksud salahnyata yang terdapat dalam Akta Kontrak 1950.

Dalam kes-kes urusan hartanah, jika didapati salah satu pihak melakukan fraud atau salahnyata, pihak yang lain bukan sahaja boleh membatalkan kontrak dan menuntut ganti rugi, bahkan juga boleh meminta supaya pendaftaran urusan tanah atau pendaftaran hak milik dibatalkan.

BAB 21: KONTRAK MENYALAHИ UNDANG- UNDANG

Perjanjian menyalahi undang-undang berlaku dalam dua keadaan iaitu pertamanya apabila balasan kontraknya tidak sah dan kedua, apabila tujuannya tidak sah seperti yang dikendaki oleh seksyen 10. Balasan tidak sah merujuk kepada perkara manfaat atau benda yang dikontrakkan itu bercanggah dengan undang-undang. Contohnya kontrak untuk menjual barang-barang seludup, kontrak pelacuran dan kontrak perjudian. Kontrak yang mempunyai tujuan tidak sah pula merujuk kepada kontrak-kontrak yang menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang dan menjejaskan kepentingan awam.

Apakah bentuk-bentuk pelanggaran undang-undang?

Maksud balasan dan tujuan yang sah dihuraikan dengan lebih terperinci di bawah seksyen 24. Seksyen tersebut telah membahagikannya kepada lima bentuk kontrak yang menyalahi undang-undang. Ia menyebut bahawa, balasan dan tujuan sesuatu kontrak dianggap tidak sah apabila:-

- a. Kontrak itu dilarang oleh undang-undang.

- b. Kontrak itu menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang jika ia dibenarkan seperti dalam misalan (e) (f) dan (h) dalam seksyen 24.
- c. Apabila balasan dan tujuan kontrak itu merupakan fraud atau penyelewengan ke atas pihak lain
- d. Apabila kontrak itu mendatangkan kecederaan, kerosakan atau bencana terhadap diri, atau harta pihak lain seperti misalan (g) (i)
- e. Kontrak yang mempunyai balasan dan tujuan yang tidak bermoral serta bertentangan dengan kepentingan awam (j) dan (k)

Apakah kontrak yang dilarang oleh undang-undang atau kontrak yang menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang jika dibenarkan?

Kontrak yang dilarang oleh undang-undang dan kontrak yang menyebabkan berlaku pelanggaran undang-undang jika dibenarkan sebagaimana yang terdapat dalam perenggan (a) dan (b) adalah batal dan tidak sah. Kedua-dua perenggan ini mempunyai pertindanan dan sukar untuk menentukan titik perbezaannya. Pada dasarnya kategori (a) adalah bagi kontrak yang jelas bertentangan dengan undang-undang seperti kontrak perjudian tanpa lesen, kontrak untuk melacurkan kanak-kanak dan sebagainya. Kategori (b) pula adalah bagi kontrak yang melanggar undang-undang secara tidak langsung. Bagi menentukan sejauh mana sesuatu kontrak itu dikira batal akibat dari pertentangannya dengan undang-undang, mahkamah telah merujuk kepada beberapa aspek termasuklah:

- a. Melihat kepada tujuan undang-undang berkenaan. Jika undang-undang itu sengaja dibuat untuk menghalang kontrak yang bertentangan dengannya, maka kontrak itu adalah dianggap bercanggah dengan undang-undang. Contohnya undang-undang berkaitan Tanah Rizab Melayu sengaja dibuat untuk mengelakkan pindahmilik tanah kepada bukan Melayu. Oleh itu sebarang kontrak yang menyebabkan berlakunya pindahmilik tanah Rizab Melayu kepada bukan Melayu adalah tidak sah.
- b. Melihat kepada matlamat umum sesuatu peraturan kesan pembatalan kontrak akibat peraturan itu. Jika undang-undang itu dibuat untuk melindungi pembeli misalnya, dan pembatalan kontrak akan menjejaskan pembeli, maka kontrak itu tidak boleh dikira batal kerana bercanggah dengan undang-undang berkenaan. Contohnya, Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1970 dan undang-

undang di bawahnya adalah bertujuan untuk melindungi pembeli rumah. Jika pembatalan kontrak akan menjejaskan kepentingan pembeli, kontrak berkenaan tidak akan dikira batal walau pun bercanggah dengan akta berkenaan. Prinsip ini diputuskan dalam kes *Rasiah Munisamy lwn Lim Tan & Sons Sdn Bhd* [1985] 2 MLJ 291.

- c. Melihat kepada pertalian antara kehendak peruntukan undang-undang yang berkaitan dengan kontrak berkenaan. Mahkamah perlu memastikan terdapat pertalian yang mencukupi antara peruntukan undang-undang yang dirujuk dengan kontrak yang dipertikaikan.

Dalam kes *Hopewell Construction Co Ltd lwn Eastern Oriental Hotel Sdn Bhd*, [1988] 2 MLJ 621, mahkamah mendapati bahawa kontrak yang dipertikaikan itu tidak batal kerana tiada hubungan yang jelas antara kehendak undang-undang dan kontrak itu. Hopewell Construction Co Ltd adalah sebuah syarikat asing yang membuat kontrak untuk membina sebuah bangunan di Pulau Pinang. Isunya adalah samada kontrak itu sah atau tidak kerana syarikat ini tidak berdaftar menurut kehendak Akta Syarikat 1965. Mahkamah memutuskan bahawa Akta Syarikat tidak menyebut secara jelas bahawa peruntukan itu merupakan syarat kepada kesahihan untuk berkontrak. Akta itu juga tidak melarang kontrak itu. Mahkamah menganggap bahawa tiada hubungan yang jelas antara kehendak akta itu dan kontrak yang dipertikaikan. Oleh itu, kontrak itu adalah sah menurut undang-undang.

Dalam kes *Haji Hamid bin Arifin lwn Ahmad bin Mahmud* [1976] 2 MLJ 79, mahkamah memutuskan bahawa pindahmilik tanah rizan Melayu kepada bukan melayu adalah tidak sah kerana bertentangan dengan Enakmen Tanah Rizab Melayu Kedah.

Apakah bentuk fraud yang menyalahi undang-undang?

Kategori (c) seksyen 24 pula adalah berkaitan dengan fraud. Ruang lingkup fraud di sini berbeza dengan fraud di bawah seksyen 17. Fraud di sini bukan merujuk kepada fraud oleh satu pihak dalam sesuatu kontrak terhadap pihak lain yang berkontrak. Fraud di sini merujuk kepada fraud yang dilakukan oleh kedua-dua pihak yang berkontrak terhadap pihak ketiga.

Contoh:

Fauzan adalah ejen Yusof untuk menjual rumah. Fauzan membuat pakatan dengan pembeli iaitu Daud untuk menjual rumah itu dengan harga yang rendah. Sebagai balasannya, Daud akan membayar RM1,500 sebagai ganjaran. Perjanjian antara Fauzan dan Daud adalah batal kerana berunsur fraud terhadap Yusof.

Apakah maksud kontrak yang memudaratkan?

Kategori (d) merujuk kepada kontrak memudaratkan iaitu kontrak untuk melakukan sesuatu yang mencederakan diri, memusnahkan harta atau melanggar hak orang lain. Kebanyakan bentuk perbuatan mencederakan atau memusnahkan ini memang sudah sedia ada dalam undang-undang seperti Kanun Kesiksaan dan sebagainya. Namun begitu, sebarang bentuk perbuatan mencederakan atau memusnahkan boleh menyebabkan kontrak menjadi tidak sah, walau pun perbuatan itu tidak terdapat dalam Kanun Kesiksaan atau mana-mana undang-undang bertulis.

Contoh:

Mahadi berjanji akan mengupah RM3,000 kepada Rahim jika dia berjaya mencederakan seseorang. Kontrak ini tidak sah kerana bercanggah dengan undang-undang.

Apakah maksud kontrak yang menyalahi moral dan kepentingan awam?

Kategori yang seterusnya iaitu (e) merujuk kepada kontrak yang boleh menjejaskan moral dan kepentingan awam. Skop tidak bermoral ini adalah luas iaitu meliputi soal perlakuan seksual tidak bermoral, penyelewengan amanah, rasuah dan sebagainya. Skop ini tidak terhad setakat perlakuan yang dilarang oleh undang-undang, bahkan juga yang tidak terdapat dalam undang-undang. Walau bagaimana pun terpulang kepada mahkamah untuk menentukan skop moral menurut keperluan dan kesesuaian.

Contoh:

Ziana membuat kontrak untuk menyewakan tiga orang gadis kepada Isaac untuk perkhidmatan seksual. Kontrak ini adalah batal kerana ia tidak bermoral.

Kepentingan awam meliputi perkara-perkara yang melibatkan kepentingan dan keselamatan negara, kebajikan umum, keadilan sosial, keutuhan perkhidmatan awam, kredibiliti sistem keadilan, hak asasi dan perkara-perkara lain yang berkaitan. Pada dasarnya skop kepentingan awam ini kelihatan luas, namun terpulang kepada mahkamah untuk memutuskan samada sesuatu kontrak itu boleh dibatalkan kerana menjejaskan kepentingan awam atau tidak. Mahkamah perlu membuat pertimbangan antara kepentingan dan hak individu yang berkontrak, dengan kepentingan dan hak umum.

Contoh:

Lim berjanji akan membayar Ong sebanyak RM4,000 jika dia dipilih oleh Ong untuk memegang satu jawatan perkhidmatan awam. Kontrak ini batal kerana menjejaskan keutuhan perkhidmatan awam.

Apakah status kontrak yang menyalahi undang-undang?

Kesan kontrak menyalahi undang-undang adalah terbatal dan tidak boleh berkuatkuasa. Bahkan dalam kes-kes tertentu pihak yang melakukan kontrak yang menyalahi undang-undang ini boleh dikenakan tindakan jenayah oleh pihak berkuasa. Apabila sesuatu kontrak itu dianggap batal, tiada siapa boleh membuat tuntutan berasaskan kontrak berkenaan sebagaimana yang ditegaskan dalam seksyen 24.

Di samping itu pihak-pihak yang terbabit juga terikat dengan peruntukan seksyen 66 yang menetapkan bahawa sebarang manfaat yang pernah diambil kerana kontrak tersebut perlu dikembalikan semula kepada pihak yang memberikan manfaat itu.

BAB 22: KONTRAK MENGHALANG URUSNIAGA

Sebagaimana yang telah dibincangkan dalam bab lepas, sesuatu kontrak itu terbina melalui persetujuan yang capai oleh pihak-pihak berkontrak berasaskan kerelaan bebas. Walau bagaimana pun, pihak-pihak berkontrak tidak mempunyai kebebasan mutlak untuk menggubal kontrak. Undang-undang kontrak mengawal fasal-fasal dalam kontrak agar ia dibuat dengan penuh keadilan. Oleh yang demikian, selain daripada melarang kontrak-kontrak yang menyalahi undang-undang, undang-undang kontrak juga mengehadkan kebebasan pihak-pihak berkontrak dalam membuat terma berkaitan halangan urusniaga dan halangan tindakan undang-undang. Ini bermakna pihak-pihak yang berkontrak tidak mempunyai kebebasan penuh untuk mengenakan sekatan dalam menjalankan perniagaan dan memulakan prosiding perundangan.

Adakah kontrak menghalang urusniaga sah?

Kontrak menghalang urusniaga adalah sebarang bentuk kontrak yang melarang dan menyekat kebebasan pihak yang berkontrak daripada membuat perniagaan, urusniaga, profesion dalam skop yang dinyatakan dalam kontrak. Pada dasarnya mana-mana kontrak yang memperuntukkan

sekatan ke atas perniagaan adalah tidak sah berasaskan seksyen 28 yang menyebut:

Setiap perjanjian di mana seseorang dihalang dari menjalankan profesyen, atau urusanniaga atau apa-apa perniagaan yang sah adalah batal setakat itu.

Perjanjian yang menyekat perniagaan ini berlaku dalam beberapa jenis kontrak umpamanya kontrak pekerjaan, kontrak perkhidmatan, kontrak perkongsian, penjualan nama baik perniagaan dan lain-lain. Umpamanya, dalam kontrak pekerjaan kadang-kadang terdapat fasal yang memperuntukkan bahawa seseorang pekerja tidak boleh menubuhkan perniagaan sendiri atau menyertai perniagaan pesaing selepas tamat pekerjaannya.

Fasal ini diwujudkan untuk menyekat pekerja itu daripada menjejaskan perniagaan majikan asal dengan mewujudkan pesaing dalam perniagaan. Fasal ini biasanya diwujudkan bagi pekerja yang berasaskan kepada kemahiran, seni serta profesioanlisme seperti doktor, pakar motivasi, penyanyi, kartunis dan sebagainya. Pada dasarnya kontrak yang menyekat kebebasan pekerja untuk mewujudkan persaingan selepas tamat pekerjaan adalah tidak sah dan batal kerana ia tertakluk kepada seksyen 28 Akta KOntrak 1950.

Dalam kes *Polygram Records Sdn Bhd lwn T he Search* [1994] 3 MLJ 127, kumpulan rock Search telah membuat kontrak dengan syarikat rakaman Polygram antara lain menetapkan bahawa kumpulan itu tidak boleh membuat sebarang rakaman dengan pihak lain selepas tamat kontrak antara kedua-dua pihak. Mahkamah memutuskan bahawa peruntukan ini adalah tidak sah kerana ia berbentuk sekatan perniagaan dalam ruang lingkup yang dinyatakan dalam seksyen 28.

Dalam kes *Wrigglesworth lwn Anthony Wilson* [1964] MLJ 269, terdapat peruntukan kontrak pekerjaan antara Wigglesworth dan Anthony yang menghalang Anthony daripada menjalankan amalan guaman pada jarak 5 batu dari bandar Kota Bharu bagi tempoh dua tahun selepas tamat tempoh perkhidmatannya dengan Wrigglesworth. Anthony melanggar terma berkenaan kerana telah menjalankan amalan guaman di Kota Bharu dalam tempoh berkenaan. Wrigglesworth bercadang untuk menuntut ganti rugi dan mendapatkan injunksi bagi menghalang Wilson dari terus menjalankan

perniagaan berkenaan. Mahkamah walau bagaimana pun memutuskan bahawa terma yang menghalang Wilson daripada menjalankan perniagaan itu adalah tidak sah dan batal kerana ia dilarang dengan seksyen 28.

Berdasarkan peruntukan seksyen dan kes-kes yang diputuskan di Malaysia kita dapat simpulkan bahawa sebarang bentuk perjanjian yang menghalang perniagaan terutamanya yang melibatkan kontrak antara pekerja dan majikannya adalah tidak sah dan batal walau pun sekatan itu mungkin logik atau munasabah. Sekatan yang tidak dibenarkan adalah sekatan yang wujud selepas tamat tempoh kontrak. Jika sekatan itu berkuatkuasa semasa kontrak pekerjaan sedang berkuatkuasa, maka ia adalah sah dan mesti dipatuhi.

Walau bagaimana pun prinsip larangan sekatan ini tertakluk kepada pengecualian di bawah seksyen yang sama bagi memberikan kelonggaran dalam beberapa bentuk kontrak halangan urusanniaga yang dianggap sebagai wajar dan munasabah.

Apakah pengecualian kepada kontrak halangan urusanniaga?

Seksyen 28 menyenaraikan tiga pengecualian kepada pembatalan kontrak halangan urusanniaga. Peruntukan seksyen berkenaan adalah seperti berikut:

Pengecualian 1: Sesiapa yang menjual nama baik perniagaan boleh bersetuju dengan pembeli tidak menjalankan perniagaan yang serupa, dalam had tempatan yang ditentukan, selagi pembeli, atau mana-mana orang perseorangan yang mendapat hak milik bagi nama baik daripadanya, menjalankan perniagaan tersebut.

Dengan syarat sekatan ke atas perniagaan demikian adalah jelas munasabah pada pendapat mahkamah.

Pengecualian 2: Rakan kongsi boleh, apabila berlaku atau menjangka akan berlaku pembubaran perkongsian, beretuju bahawa sebahagian atau semua rakan kongsi tidak akan menjalankan apa-apa perniagaan yang sama dengan perniagaan perkongsian dalam had tempatan sebagaimana yang dirujuk dalam pengecualian 1.

Pengecualian 3: Rakan kongsi boleh bersetuju bahawa seseorang atau kesemua mereka tidak akan menjalankan apa-apa perniagaan, selain daripada perkongsian, semasa penerusan perkongsian itu.

Berdasarkan peruntukan undang-undang di atas secara ringkasnya, kita boleh ketagorikan penecualian ini kepada 3 iaitu:

- a. Sekatan perniagaan dalam kontrak penjualan nama baik perniagaan
- b. Sekatan perniagaan semasa pembubaran atau ketika menjangkakan pembubaran.
- c. Sekatan perniagaan ketika penerusan perkongsian.

Apakah skop sekatan perniagaan dalam penjualan nama baik perniagaan?

Nama baik perniagaan merupakan satu bentuk seakan-akan harta intelek dan mempunyai nilai yang boleh dijualbeli. Nama baik adalah populariti sesuatu perniagaan yang biasanya dikaitkan dengan kualiti, keunikan dan keunggulan sesuatu barangan, perkhidmatan atau sebagainya. Nama baik ini berperanan untuk menarik pelanggan atau pembeli yang sedia mengetahui kehebatan produk atau perkhidmatan yang disediakan. Bila nama baik ini dijual, pihak pembeli boleh menetapkan sekatan perniagaan ke atas penjual agar tidak menjalankan perniagaan yang sama sehingga ia menjadi pesaing kepada pembeli nama baik. Tanpa sekatan begini, pembelian nama baik mungkin sia-sia kerana pelanggan setia akan terus mencari pemilik asal nama baik walaupun nama baik itu telah bertukar tangan.

Contoh:

Usman memiliki perniagaan menjual nasi kerabu yang sangat terkenal di Alor Setar dengan nama 'Kerabu Pak Teh'. Jamal bercadang untuk membeli nama baik 'Kerabu Pak Teh' daripada Usman dan menjalankan perniagaan menjual nasi kerabu atas nama berkenaan. Mereka boleh membuat perjanjian untuk menghalang Usman daripada menjalankan perniagaan menjual nasi kerabu di Alor Setar bagi mengekalkan manfaat pembelian nama baik.

Namun demikian, sekatan ke atas perniagaan bagi penjualan nama baik ini tertakluk kepada had-had yang ditentukan oleh mahkamah. Sekatan yang dibuat itu mestilah munasabah dari segi skop perniagaan dan lokasi

berkuatkuasanya sekatan. Jika sekatan itu tidak munasabah, mahkamah berhak mengistiharkannya sebagai batal dan tidak sah.

Apakah skop sekatan dalam kontrak perkongsian?

Sebagaimana yang diperuntukkan dalam pengecualian kedua dan ketiga dalam seksyen 28, sekatan perniagaan dalam kontrak perkongsian boleh berlaku dalam dua keadaan. Pertamanya, apabila berlaku pembubaran, atau ketika menjangkakan pembubaran, para pekongsi boleh berkontrak untuk menyekat diri mereka daripada menjalankan perniagaan yang sama dalam had sempadan yang ditentukan.

Contoh:

Ali, Hamid dan Yusman bercadang untuk membubarkan perkongsian kerana Hamid bercadang untuk tidak lagi bersama-sama firma. Ketika membuat perjanjian pembubaran, mereka bersetuju untuk menghalang Hamid daripada menjalankan perniagaan yang sama dalam kawasan yang ditentukan. Perjanjian ini sah.

Pengecualian ini juga tertakluk kepada syarat bahawa sekatan yang dibuat itu adalah munasabah sebagaimana sekatan dalam kontrak jualan nama baik perniagaan.

Selain daripada itu, rakan kongsi juga dibenarkan membuat perjanjian menghalang irusniaga semasa perkongsian itu sedang berjalan. Menurut perjanjian sebegini, semua atau mana-mana pekongsi tidak boleh terlibat dalam apa-apa perniagaan selain daripada perkongsian yang disertainya itu. Sekatan ini selain daripada untuk mengelakkan persaingan, ia juga untuk mengurangkan risiko kebocoran maklumat perniagaan dan memaksimumkan tumpuan masa dan tenaga untuk sesuatu perkongsian sahaja. Berbeza dengan dua pengecualian sebelumnya, pengecualian ini tidak menysyaratkan bahawa sekatan itu adalah munasabah. Ini bermakna, pihak-pihak yang berkontrak bebas membuat sekatan tanpa tertakluk kepada tafsiran oleh mahkamah.

Selain daripada sekatan dalam perniagaan di bawah seksyen 28, terdapat juga peraturan yang menghalang sekatan ke atas tindakan undang-undang di bawah seksyen 29 Akta Kontrak 1950.

BAB 23: KONTRAK MENGHALANG TINDAKAN UNDANG-UNDANG

Selain daripada kontrak yang menghalang perniagaan, terdapat juga kontrak bentuk lain yang mengandungi terma-terma yang boleh menjejaskan keadilan kepada pihak-pihak yang berkontrak. Kontrak yang dimaksudkan ini adalah kontrak yang mengandungi terma yang menghalang tindakan undang-undang. Mengikut prinsip keadilan, sesiapa sahaja berhak untuk menguatkuasakan hak dan membuat tuntutan ke mahkamah. Oleh yang demikian, pada dasarnya pihak-pihak yang berkontrak tidak boleh bersetuju untuk mengecualikan diri mereka daripada merujuk ke mahkamah.

Apakah skop kontrak menyekat tindakan undang-undang?

Perjanjian menyekat tindakan undang-undang adalah sebarang bentuk terma yang menghalang sepenuhnya atau mengenakan had dari segi masa atau sebagaimana ke atas pihak yang berkontrak daripada membuat tuntutan di mahkamah atau mana-mana tribunal berkaitan hak-hak di bawah perjanjian berkenaan. Perjanjian menghalang tindakan undang-undang ini dibuat bagi mengurangkan liabiliti salah satu pihak dalam sesuatu kontrak. Pada dasarnya terma seperti ini tidak sah kerana ia mengenenpikan kuasa

mahkamah dan secara tidak langsung membuka ruang kepada eksploitasi dan ketidakadilan.

Contoh:

Lamin dan Rajoo membuat kontrak jual beli rumah. Dalam perjanjian diletakkan syarat bahawa mereka tidak boleh merujuk ke mahkamah jika ada pertikaian berkaitan kontrak itu. Syarat itu tidak sah kerana ia menyekat tindakan undang-undang.

Sekatan yang tidak dibenarkan bukan sahaja sekatan yang berbentuk mutlak, bahkan sekatan yang mengahdkan tempoh tindakan undang-undang juga sebenarnya termasuk dalam kategori ini. Sekatan yang mengehadkan tempoh tindakan undang-undang bukan sahaja bertentangan dengan seksyen 29 Akta Kontrak 1950 bahkan juga bertentangan dengan Ordinan Pembatasan 1953 yang menetapkan tempoh enam tahun kausa tindakan.

Contoh:

Lamin dan Rajoo membuat kontrak jual beli rumah. Dalam perjanjian diletakkan syarat bahawa sebarang bentuk tindakan undang-undang hanya boleh diambil dalam tempoh lima belas bulan dari tarikh kontrak. Syarat itu tidak sah kerana ia menyekat tindakan undang-undang.

Walau bagaimana pun paeraturan ini tertakluk kepada beberapa pengecualian. Seksyen yang sama menyenaraikan keadaan-keadaan yang membolehkan sekatan ke atas tindakan undang-undang dibuat secara sah menurut akta.

Apakah pengecualian kepada kontrak menyekat tindakan undang-undang?

Seksyen 29 Akta Kontrak 1950 memperincikan pengecualian kepada pembatalan kontrak yang manghalang tindakan undang-undang. Dalam keadaan-keadaan berkenaan, terma berkaitan dikira sah walau pun ia menghalang tindakan undang-undang. Pengecualian-pengecualiannya adalah:

Pengecualian 1: Seksyen ini tidak boleh membatalkan satu kontrak di mana dua orang atau lebih bersetuju untuk merujuk setiap pertikaian yang timbul antara mereka mengenai sesuatu perkara atau kelas perkara kepada timbang tara dan dalam penyelesaian pertikaian itu mereka hanya berhak mendapat jumlah wang yang diputuskan timbang tara itu sahaja.

Pengecualian 2: Seksyen ini tidak membatalkan mana-mana kontrak bertulis di mana dua orang atau lebih bersetuju untuk merujuk apa-apa persoalan yang timbul antara mereka atau berkaitan mana-mana undang-undang yang berkaitan kepada timbang tara.

Pengecualian 3: Seksyen ini juga tidak membatalkan mana-mana kontrak bertulis antara Kerajaan dan sesiapa sahaja mengenai hadiah biasiswa yang diberikan oleh Kerajaan, dan kontrak yang menetapkan bahawa budibicara yang dilakukan oleh kerajaan menurut kontrak itu adalah muktamad dan tidak boleh dipertikai atau dipersoalkan oleh mana-mana mahkamah.

Pengecualian pertama dan kedua berkaitan dengan rujukan yang dibuat kepada timbang tara atau tribunal yang lain selain daripada mahkamah bagi pihak-pihak yang terikat dengan sesuatu perjanjian. Situasi ini biasanya berlaku dalam kontrak pekerjaan atau kontrak melibatkan anggota sesuatu kelab atau pertubuhan. Seseorang yang bekerja dalam sesebuah firma atau menganggotai kelab mungkin tertakluk kepada kontrak bahawa mereka mesti merujuk pertikaian yang berlaku kepada tribunal dalaman atau domestik yang ditubuhkan dalam organisasi terbabit. Mereka juga dihalang daripada merujuk kepada mahkamah. Walau pun perjanjian ini berbentuk sekatan ke atas tindakan undang-undang, ia dikira sah kerana termasuk dalam pengecualian pertama dan kedua.

Namun demikian, halangan ke atas rujukan ke mahkamah tetap tidak muktamad berdasarkan beberapa kes yang pernah diputuskan di mahkamah. Mahkamah yang bertanggungjawab menjaga kepentingan awam dan mendokong keadilan mempunyai kuasa untuk menilai semula keputusan yang dibuat oleh tribunal domestik. Mahkamah mem[unyai

kuasa terutamanya dalam membuat keputusan dalam persoalan undang-undang.

Manakala pengecualian yang ketiga merupakan kelebihan yang diberikan kepada kerajaan untuk menguatkuasakan kandungan perjanjian biasiswa. Peruntukan ini secara tidak langsung memberikan kuasa perundangan kepada badan eksekutif dengan mengenyahkan mahkamah yang mempunyai kuasa perundangan yang sebenar.

BAB 24: PENAMATAN KONTRAK DENGAN PELAKSANAAN

Sesuai kontrak itu menjadikan pihak-pihak yang berkontrak terikat untuk mematuhi. Jika salah satu pihak tidak mematuhi, maka ia boleh dikenakan tindakan undang-undang oleh pihak yang satu lagi. Kuatkuasa undang-undang ini penting untuk memastikan kontrak itu mempunyai nilai dan pengiktirafan dari sudut undang-undang. Ikatan kontrak ini akan terus wujud sehingga ia ditamatkan melalui salah satu daripada empat cara berikut:

- a. Penamatan melalui pelaksanaan kontrak
- b. Penamatan melalui perjanjian
- c. Penamatan akibat pelaksanaan kontrak menjadi mustahil
- d. Penamatan akibat pecah kontrak

Bagaimana kontrak tamat dengan pelaksanaan?

Sesuai kontrak akan tamat dengan sendirinya apabila segala tanggungjawab yang terkandung di dalam kontrak itu dilaksanakan dengan sempurna. Seksyen 38(1) memperuntukkan bahawa: Pihak-pihak yang berkontrak mesti melaksanakan atau menawarkan untuk melaksanakan janji

masing-masing, kecuali jika pelaksanaan tersebut telah dilepaskan oleh peruntukan Akta ini atau mana-mana undang-undang bertulis lain.

Pelaksanaan sesuatu kontrak mesti menepati sepenuhnya kandungan kontrak yang telah dipersetujui bersama. Bagi kontrak yang memerlukan pelaksanaan dalam tempoh tertentu, ia perlu dibuat bertepatan dengan tempoh yang ditetapkan. Bagi kontrak yang memerlukan pelaksanaan secara berkala seperti sewa dan pajakan, pelaksanaannya juga mesti menepati jadual yang ditetapkan.

Contoh:

Tajul dan Arif membuat kontrak jual beli rumah. Tanggungjawab Tajul adalah untuk membayar harga rumah sebanyak RM200,000 dan tanggungjawab Arif adalah untuk menyerahkan hak milik rumah itu kepada Tajul. Selepas kedua-dua pihak selesai melaksanakan tanggungjawab itu sepenuhnya maka kontrak itu tamat dan mereka tidak mempunyai apa-apa hubungan kontrak lagi.

Sesetengah kontrak mewujudkan tanggungjawab-tanggungjawab tambahan selepas tanggungjawab utama kontrak dilaksanakan. Tanggungjawab ini juga perlu disempurnakan sepenuhnya oleh pihak yang membuat janji. Selagi tanggungjawab tamat atau disempurnakan, kontrak tersebut akan terus wujud dan mengikat. Tanggungjawab tambahan ini umpamanya dalam bentuk jaminan, perkhidmatan selepas jualan, penyelenggaraan percuma dalam tempoh tertentu atau seumpamanya.

Terdapat juga kontrak yang mempunyai opsyen atau pilihan. Ini bermakna salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk memilih samada menyambung kontrak yang sedia ada atau tidak. Bagi kontrak yang mengandungi opsyen, penamatan kontrak tidak semestinya berlaku apabila ia dilaksanakan. Pihak yang memberikan opsyen masih terikat dengan opsyen itu walau pun dia telah melaksanakan kontrak. Jika pihak yang mempunyai opsyen memilih untuk meneruskan kontrak, maka pemberi opsyen akan terus terikat dengan kontrak dan perlu melaksanakan tanggungjawab kontraknya sekali lagi.

Perlaksanaan kontrak adalah tanggungjawab yang boleh dikuatkuasakan melalui saluran undang-undang. Tanggungjawab untuk melaksanakan

kontrak ini diperuntukkan di bawah seksyen 38 (1). Tanggungjawab ini mesti dilaksanakan dengan menyeluruh dan sempurna seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 40. Apabila tanggungjawab kontrak telah dilaksanakan dengan sempurna mereka sudah tidak lagi mempunyai apa-apa hubungan dari sudut undang-undang kontrak. Namun demikian, dalam melaksanakan kontrak pihak-pihak yang terlibat perlu berhati-hati dalam mematuhi syarat-syarat yang berkaitan dengan masa dan tempat.

Apakah peraturan berkaitan masa dan tempat pelaksanaan?

Menurut seksyen 48, jika sesuatu janji itu perlu dilaksanakan pada hari tertentu dan tidak memerlukan permintaan dari penerima janji, maka pembuat janji perlu melaksanakan mengikut masa dan tempat yang telah dipersetujui. Seksyen 47 pula menetapkan bahawa jika pembuat janji perlu melaksanakan janjinya tanpa memerlukan permintaan penerima janji dan masa pelaksanaannya tidak ditetapkan, perjanjian itu mesti dilaksanakan pada masa yang munasabah.

Berdasarkan seksyen 49 Akta Kontrak 1950, jika sesuatu janji perlu dilaksanakan dalam masa tertentu dan janji itu hanya dapat ditunaikan dengan permintaan penerima janji, maka menjadi kewajipan kepada penerima janji itu untuk meminta pelaksanaan janji di tempat yang sesuai pada waktu bekerja. Tafsiran masa yang munasabah adalah mengikut budi bicara mahkamah dengan melihat kepada fakta-fakta kes. Seksyen 50 pula menetapkan bahawa jika suatu janji itu hendak dilaksanakan tanpa permintaan penerima janji dan tiada tempat untuk pelaksanaan, maka menjadi kewajipan pembuat janji untuk meminta penerima janji memilih tempat yang munasabah untuk pelaksanaan janji itu, dan pelaksanaannya ditempatkan yang dipilih itu.

Apakah hak bagi pelaksanaan sebahagian kontrak?

Akta Kontrak melalui seksyen 40 memberikan penegasan yang jelas bahawa kontrak perlu dilaksanakan sepenuhnya. Seksyen berkenaan menyebut:

Apabila suatu pihak enggan melaksanakan, atau tidak membolehkan dirinya melaksanakan, janji pada keseluruhannya maka penerima janji bolehlah menamatkan kontrak itu kecuali jika dia telah menunjukkan

persetujuannya untuk meneruskan kontrak sama ada dengan kata-kata atau perbuatan.

Contoh dalam seksyen berkenaan adalah seperti berikut: A seorang penyanyi membuat kontrak dengan B seorang pengurus panggung untuk menyanyi di panggungnya dua malam seminggu selama dua bulan yang akan datang, dan B berjanji membayarnya RM100 bagi tiap-tiap pertunjukan setiap malam. Pada malam keenam, A sengaja tidak datang ke panggung itu. B adalah bebas untuk menamatkan kontrak itu.

Berdasarkan peruntukan di atas sesuatu kontrak itu hanya dikira telah dilaksanakan jika ia dilaksanakan sepenuhnya. Pihak yang melaksanakan kontrak itu hanya layak untuk mendapat bayaran jika dia melaksanakan sepenuhnya. Sebaliknya jika dia hanya melaksanakan sebahagian sahaja maka dia tidak berhak mendapat apa-apa bayaran walay pun ke atas pelaksanaan sebahagian daripada janjinya itu.

Walau bagaimana pun prinsip ini ada beberapa kelonggaran terutamanya jika bahagian yang telah dilaksanakan itu adalah jauh lebih besar berbanding dengan bahagian yang tidak dilaksanakan. Dalam keadaan tertentu, mahkamah boleh membenarkan tuntutan bayaran oleh pelaksana yang melaksanakan sebahagian besar kewajipannya di bawah kontrak walau pun dia gagal memenuhi sebahagian daripada kewajipan itu. Dalam hak ini, mahkamah perlu melihat kepada timbangan antara kewajipan yang telah diselesaikan dan kewajipan yang belum diselesaikan.

Dalam kes *Kunchi Raman Iwn Goh Brothers Sdn Bhd* [1978] 1 MLJ 89, Kunchi berkontrak untuk menjalankan kerja memasng paip air untuk Skim Perairan Sungai Muda. Mengikut kontrak, kerja itu hendaklah dilaksanakan sehingga pihak Goh Brothers dan Ketua Jurutera skim berkenaan berpuas hati. Kunchi mendakwa bahawa tia telah menyempurnakan kerja-kerja seperti yang dikehendaki tetapi Goh Brothers menafikannya. Goh Brothers meminta agar kerja itu disempurnakan tetapi Kunchi tetap tidak melakukannya. Oleh itu pihak Goh Brothers terpaksa menanggung perbelanjaan yang tinggi bagi menyiapkannya. Walau bagaimana pun Kunchi tetap menuntut bayaran kerja-kerja yang dilakukannya. Mahkamah menyimpulkan bahawa Kunchi secara umumnya telah menyempurnakan kontrak tetapi melakukan beberapa kecacatan. Oleh yang demikian dia berhak untuk mendapat bayaran tetapi ditolak dengan kos perbelanjaan akibat kecacatan dan ketidak sempurnaan kerjanya.

Sejauh manakah peruntukan ‘masa adalah dasar’ mengikat?

Kebanyakan perjanjian mengandungi perkataan ‘masa adalah dasar kepada kontrak’. Peruntukan ini dimasukkan bagi menunjukkan kesungguhan pihak-pihak berkontrak untuk memastikan kontrak terlaksana mengikut jadual yang ditetapkan. Jika mana-mana pihak gagal mematuhi peruntukan ini, maka pihak yang lain pada umumnya berhak untuk menamatkan perjanjian di samping membuat tuntutan ganti rugi. Jika peruntukan ini tidak diletakkan, maka pihak yang berkontrak tidak boleh membatalkan kontrak atas alasan kelewatan pelaksanaan kecuali jika kelewatan itu keterlaluan.

Walau bagaimana pun, terma ini tetap tertakluk kepada tafsiran yang dibuat oleh mahkamah. Contohnya, dalam sesetengah kes, mahkamah enggan membenarkan penamatan kontrak dibuat atas alasan pelaksanaan tidak menepati masa selepas pihak yang membuat tuntutan membiarkan pihak yang satu lagi tidak mematuhi ketetapan masa tanpa sebarang bantahan. Tindakannya yang meneruskan kontrak walau pun telah berlaku pelanggaran masa boleh menjadi sebab yang membatalkan kuatkuasa terma ‘masa adalah dasar’.

BAB 25: PENAMATAN KONTRAK DENGAN PERJANJIAN

Pihak-pihak yang terlibat boleh bersetuju sesama mereka untuk menamatkan kontrak yang pernah dibuat oleh mereka. Dengan syarat persetujuan ini mesti dibuat dengan melibatkan semua pihak yang telah terikat dengan kontrak. Secara umumnya penamatan kontrak melalui perjanjian boleh berlaku di bawah seksyen 63 yang melibatkan penamatan mutlak, pembaharuan dan pindaan, serta di bawah seksyen 64 yang melibatkan pengenaian pelaksanaan kontrak.

Apakah bentuk-bentuk penamatan di bawah seksyen 63?

Bentuk penamatan kontrak di bawah seksyen 63 boleh berlaku samada melalui penamatan mutlak, pembaharuan atau pindaan. Seksyen berkenaan memperuntukkan bahawa: Jika pihak-pihak berkontrak bersetuju untuk menggantikan sesuatu kontrak dengan kontrak yang baru, atau untuk membatalkan atau memindanya, maka kontrak asal itu tidak perlu dilaksanakan.

Jenis yang pertama menurut seksyen ini ialah penamatan secara mutlak iaitu apabila pihak-pihak yang berkontrak bersetuju untuk menamatkan terus

kontrak tersebut walau pun pelaksanaan kontrak belum berlaku atau pun ia dilaksanakan separuh jalan. Akibat persetujuan itu, kedua-dua pihak tidak lagi mempunyai apa-apa ikatan perundangan. Penamatan mutlak ini berlaku sama ada untuk memutuskan terus hubungan antara kedua-dua pihak atau untuk mewujudkan kontrak baru yang sama sekali tidak ada kaitan dengan kontrak yang pertama.

Contoh:

Roslan dan Ismail menandatangani kontrak jual beli sebidang tanah pada 1 Mei. Kedua-dua pihak bersetuju untuk membuat pindah milik dan pembayaran pada 15 Mei. Pada 10 Mei mereka telah berbincang dan kedua-duanya bersetuju untuk membatalkan kontrak berkenaan. Mereka menandatangani kontrak baru bagi membatalkan kontrak yang awal tadi. Kontrak kedua ini membatalkan kontrak yang awal.

Selain itu, penamatan juga boleh berlaku dengan pembaharuan dan pindaan. Ini bermakna pihak-pihak yang berkontrak masih mahu meneruskan kontrak tetapi mengubah terma-termannya. Perubahan ini boleh dibuat samada dengan menukar kontrak asal kepada kontrak baru secara keseluruhannya atau dengan membuat kontrak tambahan yang dibaca bersama-sama kontrak yang asal. Kewujudan kontrak tambahan ini menamatkan penguatkuasaan terma-terma kontrak tertentu yang terdapat dalam kontrak yang asal walau pun ia tidak menamatkan keseluruhan kontrak berkenaan.

Contoh:

Mazlan dan Ibrahim menandatangani kontrak penjualan tanah. Menurut kontrak asal pembayaran berjadual akan dibuat dalam tempoh setahun dan penyerahan hakmilik dibuat dalam masa setahun selepas kontrak. Beberapa lama selepas kontrak dibuat, mereka membuat persetujuan untuk meminda jadual pembayaran dan tarikh pindahmilik. Mereka bersetuju untuk memanjangkan tempoh bayaran berjadual kepada dua tahun dan penyerahan hakmilik dibuat dalam masa dua tahun dari tarikh kontrak asal. Persetujuan kedua ini dimasukkan dalam satu kontrak tambahan yang dibaca bersama-sama kontrak yang asal. Kontrak tambahan ini menamatkan terma

kontrak asal yang berkaitan jadual pembayaran dan pindah milik.

Apakah bentuk-bentuk penamatan di bawah seksyen 64?

Di samping seksyen 63, seksyen 64 pula membolehkan sesuatu pelaksanaan janji dikecualikan, dikurangkan atau dipanjangkan tempohnya atas kehendak pihak yang sepatutnya menerima manfaat dari janji berkenaan. Menurut seksyen 64:

Tiap-tiap penerima janji boleh mengeneipkan atau mengecualikan kesemua atau sebahagian pelaksanaan janji yang dibuat kepadanya, atau memperluas masa pelaksanaannya, atau menerima apa-apa penyelesaian yang difikirkan sesuai.

Seksyen ini berkuatkuasa dalam keadaan satu pihak yang berhak mendapat faedah daripada sesuatu kontrak atas kewajipan ke atas pihak yang lain, boleh mengeneipkan haknya ke atas faedah itu sepenuhnya atau meringankan kewajipan yang ditanggung oleh pihak yang lain itu. Keadaan ini berlaku kebanyakannya dalam keadaan apabila salah satu pihak telah menyempurnakan atau hampir menyempurnakan kewajipannya di bawah kontrak sementara pihak yang lain masih belum dapat menyempurnakan pelaksanaan kewajipannya. Apabila pihak yang belum menyempurnakan pelaksanaan kewajipan itu menghadapi kesulitan, pihak yang pertama tadi boleh melepaskan keseluruhan kewajipannya atau meringankannya atau memberikan ruang masa tambahan untuk menyempurnakan kewajipannya.

Kewajipan seseorang pemiutang di bawah kontrak pinjaman adalah untuk memberikan hutang. Kewajipan penghutang pula adalah membayar kembali hutang dalam jengkamasa yang ditetapkan. Kewajipan pemiutang selesai apabila dia menyerahkan jumlah wang pinjaman sebagaimana yang dijanjikan. Kewajipan penghutang belum selesai selagi dia belum emlangsaikan hutang itu sepenuhnya mengikut jadual. Oleh itu pemiutang yang berhak menerima pembayaran hutang boleh melepaskan sepenuhnya tanggungan penghutang bagi pembayaran hutang itu. Dia juga boleh melepaskan hutang itu dengan jumlah yang lebih rendah daripadanya atau memanjangkan tempoh pembayarannya.

Pada dasarnya seksyen 64 membenarkan pelepasan dibuat dalam empat keadaan:

- a. Melepaskan sepenuhnya kewajipan contohnya A berhutang sebanyak RM500 daripada B. Oleh kerana A tidak mampu bayar B melepaskan sepenuhnya tanggungan hutang itu. B tidak lagi boleh menuntut hutang itu.
- b. Melepaskan sebahagian daripada kewajipan, contohnya A berhutang sebanyak RM500 daripada B. Oleh kerana A tidak mampu bayar B meminta A membayar sebanyak RM200 sahaja. B hanya berhak menuntut sebanyak RM200 sahaja.
- c. Meluaskan masa pelaksanaan. Contohnya, A berhutang sebanyak RM6000 daripada B. Menurut kontrak A perlu membayar sebanyak RM500 sebulan selama setahun. Oleh kerana A tidak mampu bayar B meminta A membayar sebanyak RM250 sebulan selama dua tahun. Tempoh pembayaran selama 2 tahun berkuatkuasa menggantikan tempoh setahun.
- d. Menerima apa-apa penyelesaian atau kepuasan yang difikirkan sesuai. Frasa ini adalah umum mencakupi semua bentuk penyelesaian yang munasabah, seperti penyelesaian hutang oleh pihak ketiga sebagai memenuhi hutang. Contohnya A berhutang sebanyak RM500 daripada B. Oleh kerana A tidak mampu bayar C menawarkan kepada B untuk membayar hutang A sebanyak RM350 sebagai penyelesaian kepada keseluruhan hutang A. Jika B setuju dia tidak boleh menuntut pembayaran daripada A dan tidak boleh menuntut baki RM150.

Adakah perjanjian penamatan di bawah seksyen 63 dan 64 mesti bertulis?

Sebagaimana kontrak lain, perjanjian penamatan tidak semestinya dibuat secara bertulis. Waau bagaimana pun bagi mengelakkan berlaku tuntutan selepas perjanjian, maka adalah lebih baik perjanjian itu dibuat secara bertulis. Tambahan pula jika perjanjian asal dibuat secara bertulis, maka perjanjian yang membatalkan atau merubah kandungan yang asal lebih sesuai dibuat secara bertulis.

BAB 26:

PENAMATAN MELALUI KEMUSTAHILAN PELAKSANAAN

Kebanyakan kontrak yang kecil dilaksanakan pada masa kontrak dibuat. Terdapat juga kontrak yang menentukan pelaksanaannya pada masa akan datang. Dalam tempoh antara waktu kontrak itu diikat dan waktu pelaksanaan dijadualkan terjadi, kadang-kala berlaku sesuatu perkara yang menyebabkan pelaksanaan kontrak tidak dapat dilakukan. Perkara yang sepatutnya dilaksanakan menjadi mustahil untuk dilaksanakan dan kontrak tidak dapat diteruskan.

Apakah jenis-jenis kontrak yang mustahil?

Seksyen 57 membahagikan perkara yang keadaan-keadaan kontrak mustahil untuk dilaksanakan kepada dua keadaan iaitu:

- a. perkara mustahil telah pun berlaku atau wujud sebelum kontrak diikat.

b. perkara mustahil itu berlaku selepas kontrak.

Bagi kategori pertama, iaitu apabila perkara mustahil itu berlaku sebelum kontrak seperti dalam seksyen 57(1), maka kontrak itu adalah tidak sah. Seksyen 57(1) menyebut: Sesuatu perjanjian untuk melakukan sesuatu perbuatan yang sendirinya mustahil adalah batal.

Dalam kes begini, pihak yang sudah tahu atau boleh mengetahuinya dengan cara yang munasabah bahawa perkara itu adalah mustahil untuk dilaksanakan perlu membayar gantirugi, sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 57(3).

Contoh:

Ahmad berjanji untuk menjual tanahnya kepada Hamid. Ahmad telah mengetahui bahawa mustahil baginya menyerahkan tanah itu kepada Hamid kerana tanah itu akan diambil oleh kerajaan. Kontrak ini batal dan Hamid berhak menuntut gantirugi daripada Ahmad.

Kategori kedua pula menjurus kepada kontrak yang tidak sah kerana berlaku sesuatu perkara selepas kontrak yang menyebabkan kontrak menjadi mustahil atau tidak sah. Konsep ini adalah sama dengan doktrin kekecewaan menurut Common law.

Apakah maksud doktrin kekecewaan?

Jika perkara mustahil itu berlaku selepas kontrak maka ia tertakluk kepada satu prinsip Common Law iaitu yang dinamakan *Doktrin Kekecewaan*. Menurut doktrin kekecewaan sesuatu kontrak adalah tidak sah jika pelaksanaannya menjadi mustahil atau tidak sah selepas kontrak dibuat. Terdapat peruntukan dalam Akta Kontrak yang menepati doktrin kekecewaan iaitu di bawah seksyen 57 (2) yang memperuntukkan: Sesuatu kontrak untuk melakukan sesuatu perbuatan yang kemudiannya menjadi mustahil atau menjadi tidak sah selepas kontrak dibuat, akibat daripada sesuatu kejadian yang tidak boleh dihalang oleh pembuat janji, maka kontrak itu menjadi mustahil dan tidak sah.

Apakah ciri-ciri kontrak yang mengalami kekecewaan?

Melalui peruntukan seksyen 57 dan beberapa kes mahkamah, dapat difahami bahawa sesuatu kontrak itu dianggap mengalami kekecewaan apabila memenuhi perkara-perkara berikut:

- a. Pelaksanaan kontrak itu menjadi mustahil atau tidak sah. Mustahil bermaksud pelaksanaan kontrak itu tidak mungkin dapat dibuat. Tidak sah pula bermakna pelaksanaan kontrak itu, jika diteruskan akan bertentangan dengan undang-undang. Skop mustahil ini diluaskan kepada sesuatu pelaksanaan yang masih boleh dilaksanakan tetapi pelaksanaannya melibatkan satu perubahan radikal berbeza dari apa yang dijanjikan dalam kontrak.
- b. Ia menjadi mustahil atau tidak sah selepas kontrak dibuat. Ini bermakna ketika kontrak sedang dibuat ia masih lagi boleh dilaksanakan.
- c. Kejadian yang menyebabkan ia menjadi mustahil itu tidak dapat dihalang atau diluar kawalan pihak-pihak yang berkontrak. Jika perkara mustahil itu berlaku akibat pilihan yang dibuat oleh pihak-pihak yang berkontrak, maka ia tidak termasuk dalam kategori kekecewaan sebaliknya ia dianggap pelanggaran kontrak.

Kontrak-kontrak yang memenuhi kriteria di atas dikira batal berasaskan doktrin kekecewaan. Dalam kes *Yong Ung Kai Iwn Enting* [1965] 2 MLJ 98, Enting membuat perjanjian dengan Yong untuk membalak di kawasan dibawah hak Yong. Pembalakan ini memerlukan lesen daripada Jabatan Hutan. Enting telah berusaha sewajarnya untuk mendapat lesen namun jabatan berkenaan tidak memberikan lesen membalak kepada Enting. Oleh yang demikian, Enting tidak meneruskan usaha membalak. Yong mendakwa Enting melanggar kontrak. Mahkamah walau bagaimana pun menolak dakwaan itu dan memutuskan bahawa kontrak itu tamat akibat kekecewaan. Oleh itu tuntutan gantirugi ditolak.

Apakah keadaan-keadaan doktrin kekecewaan?

Berdasarkan kes-kes mahkamah, doktrin kekecewaan boleh berlaku dalam beberapa keadaan iaitu:

- a. Apabila perkara yang dikontrakkan musnah atau tidak boleh dimanfaatkan sebagaimana yang dikendaki oleh kontrak. Bagi kontrak jualan barang perkara yang dikontrakkan merujuk kepada barang

jualan itu. Bagi kontrak sewa pula, ia merujuk kepada premis atau barang yang disewakan itu.

Contoh:

Rajoo membuat kontrak membeli rumah Muthu. Sebelum pindahmilik dibuat, rumah itu telah musnah dijilat api. Kontrak adalah batal kerana rumah itu sudah tidak boleh digunakan lagi.

- b. Apabila tujuan kontrak tidak tercapai. Keadaan ini berlaku apabila kontrak itu dibuat untuk mencapai tujuan tertentu dan tujuan tersebut tidak dapat dilaksanakan akibat sesuatu kejadian yang di luar kawalan pihak-pihak yang berkontrak.

Contoh:

Roslan membeli tiket untuk menyaksikan perlumbaan Formula One di Litar Antarabangsa Sepang. Perlumbaan tersebut terpaksa dibatalkan kerana berlaku wabak penyakit misteri di sekitar Sepang. Kontrak adalah batal berasaskan doktrin kekecewaan.

- c. Apabila berlaku kematian atau ketidakupayaan individu. Keadaan ini berlaku dalam kontrak-kontrak perkhidmatan atau kontrak pekerjaan. Apabila pihak yang berjanji untuk melakukan perkhidmatan atau pekerjaan itu meninggal dunia atau hilang keupayaan, maka kontrak itu terbatal,

Contoh:

Kolej Zek membuat kontrak dengan Dr.Khamis, seorang pakar motivasi. Dr. Khamis bersetuju untuk mengendalikan tiga siri motivasi dengan bayaran RM15,000. Tanpa diduga, Dr. Khamis meninggal dunia dua hari sebelum tarikh program berkenaan. Kontrak itu batal kerana berlaku kematian pihak perlu melaksanakan kontrak berbentuk perkhidmatan.

- d. Apabila perlaksanaannya menyalahi undang-undang akibat pindaan undang-undang atau arahan mahkamah yang baru dikeluarkan dan sebagainya.

Contoh:

Pustaka Zek berkontrak untuk membeli 1000 naskah buku berjudul 'Bacaan' daripada Jamal. Buku itu perlu diserahkan dalam masa tiga minggu. Dua hari kemudian kerajaan mengumumkan pengharaman buku 'Bacaan'. Kontrak batal akibat kekecewaan.

Apakah penyelesaian kepada kes kontrak mustahil?

Kontrak yang mengalami kekecewaan adalah batal dan tidak sah. Status ini disebut secara jelas dalam seksyen 57(2) Akta Kontrak 1950. Pada umumnya kekecewaan tidak memberikan hak untuk membuat tuntutan gantirugi kerana ia tidak melibatkan kecuaiian, penipuan atau pelanggaran perjanjian. Kadang-kadang kekecewaan tidak menimbulkan sebarang kerugian. Dalam kes begini, penyelesaiannya adalah mudah iaitu perkembalian seperti yang dinyatakan dalam seksyen 66 Akta Kontrak 1950. Menurut seksyen ini:

'Mana-mana orang yang menerima apa-apa faedah di bawah kontrak (yang tidak sah) mesti menggantikannya atau membuat pampasan baginya kepada pihak yang memberikannya.'

Prinsip di bawah seksyen 66 ini terpakai dalam semua keadaan kontrak yang mengalami kekecewaan tertakluk kepada keadaan kes-kes tertentu yang lebih spesifik. Menurut seksyen ini, setiap pihak perlu dikembalikan pada kedudukan asal dengan mengembalikan semula segala harta, wang atau barangan yang pernah bertukar tangan.

Contoh:

Kumpulan Nasyid Rusyda berjanji untuk membuat persembahan dibawah kelolaan Evento Sbn Bhd yang membayar RM500 sebagai pendahuluan. Pada tarikh berkenaan berlaku banjir kilat dan persembahan terpaksa dibatalkan. Kumpulan Rusyda perlu mengembalikan pendahuluan sebanyak RM500.

Namun begitu, dalam kes-kes yang kompleks penyelesaian di bawah seksyen 66 semata-mata tidak memadai. Kes-kes yang dimaksudkan itu adalah seperti yang melibatkan perkhidmatan yang telah diberikan,

perbelanjaan sebelum pelaksanaan dalam jumlah yang besar, dan kontrak yang memerlukan pelaksanaan dalam tempoh yang panjang. Oleh yang demikian, di samping seksyen 66 dibawah Akta Kontrak 1950, penyelesaian kes kekecewaan juga boleh bersandarkan Akta Undang-undang Sivil 1950 iaitu antaranya:

- a. Seksyen 15 (2) menyebut bahawa wang yang sepatutnya dibayar tetapi tidak dibayar sebelum kekecewaan tidak perlu dijelaskan. Wang yang telah dibayar pula perlu dipulangkan. Namun demikian, dalam kes ada pihak yang telah mengeluarkan perbelanjaan sebelum kekecewaan, mahkamah mempunyai budi bicara untuk memerintahkan bayaran yang tidak melebihi jumlah kos perbelanjaan dengan mengambilkira semua keadaan kes.

Contoh: Kumpulan Nasyid Rusyda berjanji untuk membuat persembahan dibawah kelolaan Evento Sbn Bhd yang membayar RM500 sebagai pendahuluan. Kumpulan Rusyda menggunakan wang itu untuk menyewa peralatan muzin dengan kos RM400. Pada tarikh berkenaan berlaku banjir kilat dan persembahan terpaksa dibatalkan. Mahkamah mempunyai budibicara untuk membenarkan kumpulan Rusyda mengembalikan sebanyak RM100 sahaja kerana kos perbelanjaannya sebanyak RM400 telah digunakan.

- b. Seksyen 15(3) memperuntukkan bahawa jika ada pihak yang mendapat faedah yang berharga sebelum penamatan kontrak, sebagai akibat kepada apa yang dibuat oleh pihak satu lagi bagi tujuan pelaksanaan kontrak, pihak yang kemudian boleh mendapat kembali daripada pihak yang terdahulu satu jumlah sebagaimana yang dipertimbangkan oleh mahkamah. Tetapi jumlah itu tidak boleh melebihi nilai faedah yang diperolehi.

Contoh: Zaki bersetuju mengubahsuai rumah Bakar atas terma bahawa RM600 mesti dibayar apabila dapur diubahsuai, RM700 apabila kabinet dapur dipasang, dan RM400 apabila bilik air diubah suai. Selepas melakukan pengubahsuaian dapur dan pemasangan kabinet dapur, rumah itu musnah. Mahkamah boleh menganggap setuap satu kerja adalah kontrak berasingan dan pembayaran

bagi kerja yang telah siap sebelum kekecewaan perlu dibuat.

BAB 27: KEMUNGKIRAN KONTRAK DAN REMEDI

Selain daripada pelaksanaan, perjanjian dan kekecewaan, sesuatu kontrak juga boleh tamat melalui kemungkiran atau pelanggaran kontrak. Penamatan kontrak melalui cara ini memerlukan penyelesaian lanjut yang dikenali sebagai remedi kontrak. Dalam bab ini kita akan bincangkan tentang kemungkiran dan remedi-remedi yang disediakan oleh udg bagi mengatasi masalah kemungkiran itu.

Bila kemungkiran dianggap berlaku?

Sesuatu kontrak juga boleh tamat melalui pelanggaran atau kemungkiran kontrak iaitu apabila pihak-pihak yang berkontrak gagal melaksanakan tanggungjawab yang terkandung di dalam kontrak. Apabila sesuatu pihak enggan melaksanakan atau tidak membolehkan dirinya melaksanakan keseluruhan kontrak, seksyen 40 memberikan kuasa kepada pihak yang lain untuk menamatkan kontrak. Seksyen itu menyebut:

Apabila suatu pihak yang berkontrak enggan melaksanakan, atau tidak membolehkan dirinya melaksanakan, keseluruhan janjinya, penerima janji boleh menamatkan kontrak itu,

melainkan dia telah menunjukkan, melalui perkataan atau kelakuan, kepatuhannya secara berterusan.

Pada dasarnya tidak semua pelanggaran kontrak akan membolehkan pihak yang lain membatalkan kontrak. Hak untuk membatalkan kontrak timbul apabila pihak yang engkar itu enggan melaksanakan 'keseluruhan kontrak' atau terma-terma yang penting kepada kontrak berkenaan.

Terma-terma yang penting ini dirujuk sebagai 'syarat' bagi membezakannya dengan 'waranti' yang tidak memberikan hak untuk membatalkan kontrak. Pelanggaran waranti hanya membolehkan pihak lain menuntut gantirugi sahaja. Bagi kontrak-kontrak yang tidak membuat perbezaan jelas antara syarat dan waranti, terpulang kepada mahkamah untuk membuat penilaian samada pelanggaran sesuatu kontrak itu menimbulkan hak untuk menamatkan kontrak atau tidak.

Peruntukan seksyen diatas juga meletakkan status kontrak yang mengalami kemungkiran sebagai kontrak boleh batal, bukannya kontrak batal. Ini bermakna pihak yang menjadi mangsa mempunyai pilihan sama ada mahu membatalkan kontrak atau meneruskannya.

Sehubungan dengan itu, kontrak yang dimungkirkan di bawah seksyen 40 adalah tertakluk kepada seksyen 65 berkaitan dengan perkembalian dalam kes kontrak boleh batal. Walau bagaimana pun, ia juga tertakluk kepada remedi gantirugi di bawah seksyen 74 serta remedi lain seperti pelaksanaan spesifik dan injunksi.

Apakah remedi-remedi bagi kemungkiran kontrak?

Remedi bermaksud penyelesaian melalui saluran undang-undang bagi mengatasi kerugian atau kehilangan yang dihadapi oleh seseorang. Remedi diberikan apabila berlaku kemungkiran atau pelanggaran kontrak.

Pihak yang menjadi mangsa kepada kemungkiran kontrak boleh memohon mana-mana satu atau lebih remedi berikut:

- a. gantirugi
- b. pelaksanaan spesifik
- c. injunksi
- d. kuantum merit
- e. penamatan kontrak

Bagaimana menentukan kadar gantirugi?

Gantirugi adalah pampasan dalam bentuk wang berdasarkan seksyen 74 hingga 76. Pampasan ini diberikan oleh pihak yang pecah kontrak kepada pihak yang lain. Seksyen 74 membuat peraturan berkaitan penentuan jumlah gantirugi yang layak dimohon apabila berlaku pecah kontrak.

Berdasarkan seksyen berkenaan kita boleh simpulkan:

- a. Gantirugi diberikan berasaskan kehilangan dan kerugian lazim yang dialami akibat dari pecah kontrak berkenaan.
- b. Walau bagaimana pun kerugian yang dikaitkan dengan pecah kontrak itu mestilah tidak terlalu jauh perkaitannya dengan kemungkiran kontrak.
- c. Kerugian itu adalah meliputi kesan secara langsung akibat pecah kontrak.
- d. Kerugian itu juga mesti berlaku secara semulajadi atau secara biasa dan boleh dijangkakan akibat pecah kontrak tersebut.
- e. Jika kerugian itu sesuatu yang khusus, atau tidak secara biasa, pihak yang menuntut gantirugi perlu membuktikan bahawa pihak yang melakukan pecah kontrak sudah mengetahui terlebih awal tentang kemungkinan berlaku kerugian yang khusus itu.

Apakah jenis-jenis gantirugi?

Sebenarnya tiada pembahagian yang jelas untuk gantirugi. Walau bagaimana pun, dalam dokumen tuntutan dan penghakiman mahkamah terdapat beberapa istilah gantirugi yang digunakan antaranya:

- a. Gantirugi khas iaitu gantirugi yang ditunjukkan pengiraannya secara terperinci daripada kehilangan yang berlaku
- b. Gantirugi am iaitu gantirugi yang dituntut tanpa menunjukkan pengiraan.
- c. Gantirugi nominal iaitu gantirugi yang diberikan kepada pihak yang berjaya membuktikan haknya tetapi tidak dapat menunjukkan kerugian sebenar. Gantirugi ini diberikan dalam jumlah yang kecil.
- d. Gantirugi banyak iaitu pampasan yang dalam jumlah yang besar pada jumlah yang sepatutnya diperolehi oleh pihak berkenaan jika kontrak itu dipatuhi.

- e. Gantirugi teladan iaitu jumlah pampasan yang amat besar jauh melebihi kerugian sebenar yang ditanggung. Gantirugi jenis ini dibuat bagi kesalahan jenayah yang disertai dengan elemen moral seperti ketidakjujuran, menjatuhkan maruah seseorang atau seumpamanya.

Adakah gantirugi boleh dituntut sewenang-wenangnya?

Gantirugi juga tidak boleh dituntut sewenang-wenangnya oleh mangsa pecah kontrak. Jika kadar kerugian yang dialami itu boleh dikurangkan oleh mangsa pecah kontrak, maka kadar tuntutan gantirugi akan dikira setakat kadar kerugian yang tidak boleh dielakkan sahaja.

Contoh: Syarikat Jati bersetuju dalam satu kontrak dengan Syarikat Nipis untuk membekalkan 700 batang balak dan menghantarnya ke kilang milik Syarikat Nipis. Sebahagian balak iaitu sebanyak 300 batang tidak dihantar ke kilang itu tetapi sebaliknya dilambakkan di satu tempat kira-kira 500 kaki dari kilang itu. Untuk menampung kekurangan balak ini Syarikat Nipis membeli 300 balak gantian dari syarikat lain dengan kos RM700,000. Kos mengangkut 300 balak ke kilangnya hanya RM150,000. Syarikat Nipis tidak berhak menuntut RM700,000 kerana kos kerugian sebenar adalah hanya RM150,000.

Adakah jumlah gantirugi dalam kontrak boleh diubah?

Sesetengah kontrak menyebut secara nyata jumlah gantirugi yang layak dituntut apabila berlaku pecah kontrak. Jumlah gantirugi ini tidak muktamad dan boleh diubah. Tujuan gantirugi atau penalti ini adalah untuk dijadikan panduan asas dalam penentuan gantirugi di samping berperanan sebagai amaran atau ingatan kepada pihak-pihak yang berkontrak agar tidak melakukan pecah kontrak.

Pihak yang melakukan pecah kontrak tidak semestinya dikehendaki membayar jumlah yang sama seperti yang terdapat dalam kontrak. Jumlah yang dinyatakan itu dianggap sebagai jumlah maksimum bagi tuntutan gantirugi.

Apakah maksud pelaksanaan spesifik?

Pelaksanaan spesifik adalah arahan mahkamah supaya kontrak itu dilaksanakan secara tertentu sebagaimana yang dipersetujui dalam terma kontrak. Pelaksanaan spesifik berdasarkan Akta Pemulihan Spesifik 1950. Arahan ini boleh dibuat samada bersama-sama gantirugi atau tanpa gantirugi.

Contoh: Ahmad membuat kontrak membeli satu lukisan oleh seorang pelukis terkenal dari Daud. Daud melakukan pecah kontrak kerana menjual lukisan itu kepada pihak lain. Ahmad berhak menuntut pelaksanaan spesifik agar mahkamah mengarahkan lukisan itu dijual kepadanya.

Pelaksanaan Spesifik adalah mengikut budibicara mahkamah. Ia sesuai dalam keadaan tertentu seperti:

- a. apabila gantirugi tidak memadai terutamanya jika perkara yang dikontrakkan itu tiada gantinya hartanah.
- b. apabila kerugian tidak dapat dinilai dengan kadar pampasan kerana tiada standard khusus untuk menilainya seperti barang antik atau barangan seni.
- c. apabila sukar untuk menentukan nilai kerugian yang tepat
- d. apabila tindakan yang dipersetujui dilakukan dalam pelaksanaannya, kesemua atau sebahagian, amanah itu.
- e. Apabila terdapat kemungkinan bahawa pampasan wang tidak dapat diperolehi bagi yang tidak melaksanakan tindakan yang telah dipersetujui untuk dilakukan.

Apakah maksud injunksi?

Injunksi adalah arahan mahkamah bagi melarang pihak yang berkontrak dari melakukan sesuatu. Dalam konteks kes kontrak ia adalah arahan supaya terma kontrak yang berbentuk negatif dikuatkuasakan. Terma berbentuk negatif adalah terma yang melarang pihak-pihak yang berkontrak daripada melakukan sesuatu.

Contoh: Kamal Azeer adalah seorang penyanyi yang membuat kontrak dengan Syarikat BCX sebuah syarikat rakaman. Terdapat terma yang melarang Kamal Azeer membuat rakaman dengan syarikat rakaman yang lain. Apabila Kamal

Azeer membuat rakaman dengan syarikat yang lain, Syarikat BCX boleh menuntut injuksi dari mahkamah agar Kamal Azeer dicegah dari membuat rakaman tersebut.

Injunksi boleh diberikan sama ada secara sementara atau secara berkekalan. Injunksi sementara berkuatkuasa sementara mahkamah membuat keputusan yang muktamad dalam sesuatu kes. Ia diberikan bagi mengelakkan perubahan status quo sepanjang tempoh perbicaraan sesuatu kes. Injunksi berkekalan pula hanya diberikan selepas mahkamah mendengar hujah daripada kedua-dua pihak dan berpuashati dengan keperluannya. Kesannya adalah berkekalan sehingga tamat ikatan kontrak.

BAB 28: KONTRAK AGENSI

Kontrak agensi adalah antara kontrak yang banyak dibuat. Antara bidang perniagaan yang banyak melibatkan kontrak agensi adalah bidang insurans, urusniaga hartanah, bidang pengangkutan dan perdagangan antarabangsa. Di Malaysia, undang-undang berkaitan agensi terdapat dalam Akta Kontrak 1950 dari seksyen 135 hingga seksyen 191.

Apakah maksud agensi?

Agensi adalah kontrak di antara ejen dan prinsipal. Ejen adalah orang yang digajikan atau diupah untuk membuat kontrak dengan pihak ketiga bagi pihak prinsipalnya. Menurut seksyen 135 Akta Kontrak 1950, ejen adalah pihak yang bertindak mewakili prinsipal, sementara prinsipal pula adalah pihak yang mewakilkan kuasanya kepada ejen.

Bagaimana kontrak agensi wujud?

Kontrak agensi boleh berlaku samada secara lisan, bertulis atau melalui perbuatan. Ia boleh berlaku walau pun tanpa menyebut perkataan ejen atau prinsipal. Hubungan ejen-prinsipal ini boleh berlaku tanpa disedari oleh kedua-dua pihak. Contohnya dalam kontrak antara seorang pemunya kedai

dengan penjaga kaunternya, terdapat perjanjian secara tidak langsung bahawa penjaga kaunter itu menerima belian dari pelanggan atas kapasitinya sebagai ejen kepada pemunya kedai. Begitu juga seorang isteri yang membeli barangan atau membayar bil bagi pihak suaminya boleh dianggap sebagai ejen kepada suaminya. Setiap pekongsi dalam kontrak perkongsian adalah ejen kepada rakan-rakan ongsinya yang lain.

Adakah kanak-kanak boleh menjadi ejen?

Menurut seksyen 136 Akta Kontrak, prinsipal mestilah dewasa dan waras. Umur dewasa adalah 18 tahun sebagaimana menurut Akta Umur Dewasa. Walau bagaimana pun seseorang ejen tidak semestinya dewasa. Seksyen 137 memperuntukkan bahawa kontrak yang dibuat oleh ejen kanak-kanak adalah sah dan mengikat prinsipal. Jika prinsipal melantik ejen yang tidak dewasa, maka dia adalah bertanggungjawab sepenuhnya ke atas apa yang dilakukan oleh ejen yang bukan dewasa itu. Ini bermakna, prinsipal menanggung risiko kerugian dan kecuaiannya sepenuhnya apabila ejen yang dilantik olehnya itu seorang yang bukan dewasa.

Bagaimana ejen dilantik?

Kontrak agensi pada dasarnya tertakluk kepada prinsip-prinsip asas kontrak iaitu mesti mempunyai tawaran, penerimaan, balasan dan niat untuk mengikat dari segi undang-undang, Kontrak pelantikan ejen hanya sah jika kedu-dua pihak memenuhi elemen-elemen asas kontrak. Secara umumnya seseorang ejen boleh dilantik melalui cara-cara berikut:

1. **Pelantikan nyata** iaitu pelantikan yang dinyatakan secara jelas samada melalui lisan atau bertulis. Pelantikan ini boleh berlaku samada dengan menyebut perkataan ejen, wakil atau apa-apa perkataan yang membawa erti dan kesan yang sama. Bahkan, pelantikan ini juga boleh berlaku walau pun tanpa disebut perkataan-perkataan itu. Adalah memadai jika ia menyebut secara jelas tentang tugas atau peranan pihak berkenaan untuk bertindak bagi pihak yang lain dalam sesuatu urusan niaga.
2. **Pelantikan tersirat atau termaklum** iaitu melalui pernyataan atau tindakan yang tidak secara jelas tetapi memberi kesan bahawa seseorang itu berkuasa untuk bertindak bagi pihak prinsipal. Pelantikan begini termasuk tindakan isteri sebagai ejen kepada suami dalam keadaan-keadaan tertentu terutamanya jika isteri tersebut

adalah surirumah yang sentiasa bertindak atas kapasiti kewangan suami.. Hubungan ini juga berlaku dalam hubungan di antara rakan-rakan kongsi¹.

Contoh: Shaari adalah pekerja Zuhaili yang menjaga cawangan kedai runcit milik Zuhaili. Kebiasaannya, Shaari diminta oleh Zuhaili untuk membeli stok barangan daripada pemboron. Apabila berlaku kekurangan barang, Shaari mendapatkan barangan tersebut daripada pemborong yang difikirkan sesuai. Tindakannya ini dilakukan atas kapasitinya sebagai ejen melalui kuasa tersirat.

3. **Pelantikan secara ratifikasi atau pengesahan** iaitu dengan mengesahkan tindakan ejen atau bakal ejen yang pada asalnya dilakukan dengan kuasa yang tidak sah. Ia berlaku dalam dua keadaan iaitu:

a. Ejen yang dilantik secara sah tetapi bertindak melampaui kuasanya. Tindakan yang melampaui kuasa itu boleh ditolak oleh prinsipal. Jika prinsipal menolaknya, maka ejen itu terpaksa menanggung sendiri kerugian atau tindakan undang-undang oleh pihak ketiga. Tetapi tindakan yang melampaui kuasa itu juga boleh diratifikasikan atau disahkan oleh prinsipal. Apabila disahkan, prinsipal terikat dengan perjanjian itu. Tarikh kuatkuasa kontrak adalah pada tarikh berlakunya kontrak antara ejen dan pihak ketiga, bukan pada tarikh pengesahan. Ini bermakna pengesahan oleh prinsipal memberikan kesan ke belakang.

Contoh: Ahmad adalah ejen Bashir untuk menjual rumah dengan harga tidak kurang daripada RM300,000. Pada 1 Jun, Ahmad telah menjual rumah itu kepada Kamal dengan harga RM280,000 sahaja. Bashir mempunyai pilihan samada menolak urusan itu kerana Ahmad bertindak diluar kuasa yang diberikan kepadanya; atau menerima urusan itu. Jika Bashir menerima dan mengesahkan urusan itu, kuasa Ahmad adalah berasaskan ratifikasi atau pengesahan. Kontrak itu adalah berkuatkuasa pada 1 Jun, bukan pada tarikh pengesahan oleh Bashir.

¹ S. 7 Akta Perkongsian

- b. Seorang yang tidak dilantik sebagai ejen bertindak sebagai ejen. Tindakan oleh orang berkenaan boleh disahkan oleh orang yang dianggap sebagai prinsipal. Pengesahan itu menjadikan orang berkenaan sebagai ejen yang sah.

Contoh: Sepanjang Karim berada di luar negara, beliau meminta kawannya, Osman menjaga rumah miliknya. Osman telah menerima satu tawaran yang amat tinggi daripada Yusof yang mehu membeli rumah Karim. Osman telah membuat persetujuan untuk menjualnya bagi pihak Karim. Apabila Karim mengetahui tentang kontrak itu, beliau mempunyai pilihan iaitu samada menolak kontrak itu atau mengesahkan. Jika Karim mengesahkan atau meratifikasikan kontrak itu, kontrak itu menjadi sah dan Osman dikira menjadi ejen melalui ratifikasi.

4. **Pelantikan secara darurat atau keperluan** iaitu melalui tindakan yang dilakukan oleh ejen mewakili prinsipal apabila berlaku kecemasan yang memerlukan ejen itu bertindak bagi pihak prinsipalnya. Tindakan ejen itu adalah sah sebagai satu tindakan di bawah kontrak agensi walau pun ia tidak mendapat arahan dari prinsipal. Namun begitu ia tertakluk kepada 3 syarat iaitu:

- a. Mustahil untuk hubungi prinsipal bagi mendapatkan arahan atau keizinan bertindak. Ejen itu perlu berusaha sedaya upaya untuk menghubungi prinsipal bagi mendapat arahan selanjutnya akibat kejadian kecemasan.
- b. Keadaan benar-benar terdesak dan perlu. Jika ia tidak dilakukan, prinsipal akan mengalami kerugian yang lebih besat. Umpamanya jika ejen itu ditugaskan untuk menjual barang yang mudah rosak seperti sayur-sayuran, yang akan layu dan rosak jika tidak dijual dengan segera..
- c. Tindakan dengan niat baik iaitu bukan untuk mengaut keuntungan sendiri atau untuk lari dari tanggungjawab.

Contoh: Tajul ditugaskan untuk menjual sayur dari Cameron Highland ke Singapura. Namun begitu, dia tidak dapat melakukannya kerana kerajaan Singarupa melarang sebarang kemasukan sayur bagi mengelakkan

satu wabak penyakit. Bagi mengelakkan sayur itu rosak, Tajul terpaksa menjualnya di Johor Bahru. Beliau perlu menghubungi prinsipalnya bagi mendapatkan kebenaran dan arahan lanjut, tetapi jika dia tidak menghubungi prinsipalnya dia boleh menjualnya kerana keperluan/darurat..

5. **Pelantikan secara persekatan atau estoppel** iaitu berlaku apabila prinsipal disekat dari menafikan kepada pihak ketiga bahawa seseorang itu adalah ejen. Persekatan ini berlaku setelah pihak ketiga diberitahu oleh 'prinsipal' bahawa seseorang itu adalah ejennya.

Contoh: Abu menyatakan kepada Chow (pihak ketiga) bahawa Bakar adalah ejennya, sedangkan Abu tidak pernah melantik Bakar sebagai ejennya. Lalu Chow yang mempercayai kenyataan itu, membuat kontrak dengan Bakar. Maka, Abu disekat (*estopped*) dari menafikan bahawa Bakar adalah ejennya.

Apakah kewajipan ejen?

Akta Kontrak membuat garis kasar kepada tugas dan peranan ejen. Secara ringkasnya tugas ejen adalah seperti berikut:

- a. Menggunakan kerajinan yang biasa dalam menjalankan tugas. Kerajinan yang biasa diukur berasaskan orang waras yang biasa mengikut bidang tugas dan kelayakan yang ada pada ejen. Tahap kerajinan yang diharapkan tidak terlalu tinggi dan tidak terlalu rendah, tetapi pada tahap yang sederhana dan biasa.
- b. Membuat perhincungan yang sebaik-baiknya demi kebaikan prinsipal. Perhincungan yang dibuat adalah untuk kepentingan prinsipal yang seolah-olah sama dengan perhincungan yang akan dibuat jika ia dilakukan untuk kepentingan sendiri.
- c. Bertindak mengikut arahan sebagaimana yang telah dipersetujui. Jika tidak, prinsipal berhak menolak kontrak yang dibuat oleh ejen itu.
- d. Mengemukakan sebarang maklumat yang mungkin mempengaruhi kontrak. Jika dia mengetahui sebarang maklumat semasa yang berkaitan dengan kepentingan prinsipal dalam kontrak itu, maka dia perlu memaklumkan prinsipal tentang perkara itu.

- e. Mengemukakan akaun bagi memastikan apa yang dilakukan adalah telus dan tiada unsur penyelewengan.
- f. Tidak boleh mendapat keuntungan rahsia iaitu dengan mengadakan pakatak bersama pihak ketiga tau sebagainya.
- g. Tidak boleh mewakili kuasa kecuali dengan izin prinsipal dan dalam kontrak-kontrak yang memerlukan pelantikan wakil Ini bermakna ejen kecil hanya boleh dilantik dengan kebenaran prinsipal bagi kontrak-kontrak yang memerlukan ejen kecil sahaja.
- h. Tidak boleh membocorkan maklumat penting yang boleh menjejaskan kepentingan prinsipal terutamanya yang berkaitan dengan kontrak yang hendak dilaksanakan.
- i. Tidak boleh bertindak untuk dua prinsipal yang ada kepentingan bercanggah.

Apakah kewajipan prinsipal?

Tugas prinsipal adalah sedikit tetapi amat penting dalam konteks menjaga kepentingan ejen. Secara ringkasnya tugas-tugas prinsipal adalah:

- a. Membayar komisen sebagaimana yang telah dipersetujui dalam kontrak.
- b. Membayar gantirugi yang dialami ejen jika urusan dilakukan sah dan dengan jujur. Ejen akan kehilangan hak jika ejen lalai dan cuai atau tidak bertindak mengikut peraturan atau persetujuan bersama.

Bagaimana kontrak agensi boleh ditamatkan?

Sesuatu agensi boleh tamat melalui dua cara utama iaitu yang pertamanya melalui tindakan ejen atau prinsipal sendiri iaitu samada;

- a. Melalui penamatan atas kehendak prinsipal tertakluk kepada dua pengecualian iaitu apabila kuasa telah dijalankan sebahagiannya dan ejen mempunyai kepentingan dalam kontrak itu. Prinsipal yang menamatkan kontrak agensi perlu membayar gantirugi kepada ejen.
- b. Melalui pembatalan atas kehendak ejen, dan ejen itu perlu membayar gantirugi kepada prinsipal atas penamatannya.
- c. Melalui penyempurnaan kontrak iaitu apabila tugas yang perlu dilaksanakan oleh ejen telah selesai, dan prinsipal telah membayar komisyen yang perlu dibayar.

Cara yang kedua adalah penamatan melalui kuatkuasa undang-undang iaitu apabila salah seorang dari mereka mati, menjadi tidak waras atau bankrap. Penamatan juga berlaku apabila tempoh kontrak itu telah tamat dan apabila pelaksanaan kontrak itu menjadi mustahil akibat berlaku sesuatu yang diluar kawalan kedua-dua pihak.

BAB 29: KONTRAK JUALAN BARANG-BARANG

Apakah maksud jualan barang-barang?

Kontrak jualan barang-barang adalah berdasarkan Akta Jualan Barangan 1957. Maksud kontrak jualan barang adalah kontrak yang di bawahnya penjual memindah milik atau bersetuju untuk memindah milik hak sesuatu barangan kepada pembeli dengan balasan yang disebut harga. Kontrak jualan barangan meliputi semua jenis harta kecuali harta tak alih iaitu harta tanah dan beberapa bentuk harta alih seperti wang, instrumen bolehniaga dan lain-lain. Ini bermakna kebanyakan jual beli barangan berbentuk harta alih seperti kenderaan, alat elektrik, mesin, alat tulis, alat komunikasi, pakaian, makanan, dan lain-lain tertakluk kepada Akta Jualan Barangan 1957.

Apakah bentuk-bentuk jualan barang-barang?

Terdapat dua bentuk perjanjian berkaitan jualan barangan iaitu perjanjian jualan dan perjanjian untuk menjual. Kedua-duanya berbeza dari sudut pemindahan risiko dan bentuk remedi. Perjanjian jualan berlaku apabila kontrak jual beli dan pindah milik harta berlaku dalam satu masa yang sama atau dalam majlis yang sama. Pemindahan risiko berlaku sewaktu kontrak

dibuat kerana pada waktu itu juga hak milik bertukar tangan. Perjanjian untuk menjual adalah satu persetujuan untuk menjual beli barangan tetapi pelaksanaannya dibuat pada satu masa hadapan seperti yang dipersetujui. Ini bermakna pemindahan risiko berlaku pada masa hadapan iaitu ketika berlaku pemindahan hak milik.

Apakah jenis-jenis terma kontrak jualan barang-barang?

Setiap kontrak tertakluk kepada termanya yang dibahagikan kepada dua jenis iaitu syarat dan waranti. Syarat adalah satu bentuk terma yang penting dan jika ia dilanggar akan membolehkan kontrak dibatal. Waranti pula adalah satu bentuk terma yang kurang penting dan jika dilanggar ia tidak membolehkan kontrak dibatalkan tetapi hanya memberikan hak untuk menuntut ganti rugi.

Pihak-pihak yang berkontrak berhak menentukan terma mengikut kehendak bersama-sama. Terma yang disebut secara jelas dalam kontrak dikenali sebagai terma nyata yang terbahagi kepada dua iaitu syarat nyata dan waranti nyata.

Adakah terdapat terma termaklum dalam akta?

Terdapat juga terma termaklum yang terdiri daripada syarat dan waranti termaklum yang telah ditetapkan oleh Akta Jualan Barangan. Terma termaklum merujuk kepada terma yang tidak disebut dalam perjanjian, tetapi mengikat kedua-dua belah pihak. Antara contoh terma termaklum yang terdapat dalam akta adalah:

- a. Syarat bahawa penjual ada hak milik sah ketika menjual. Ini bermakna jika hak milik penjual tidak sah atau penjual tidak mempunyai hak milik, kontrak jual beli itu tidak sah.
- b. Barangan dijual mengikut kontrak jualan secara perihal mesti menepati perihal yang dinyatakan.
- c. Barangan mestilah ada 'kualiti boleh dagang' dan sesuai dengan maksud kontrak. Kualiti boleh dagang bermakna barangan itu boleh diterima jika seseorang yang munasabah membuat penilaian dan penelitian munasabah ke atas barangan itu. Jika pembeli menyatakan tujuan pembelian, barangan itu perlu menepati tujuan pembelian tersebut.

- d. Barangan mestilah tepat dengan sampel, jika penjualannya berasakan sampel.

Bilakah berlaku pemindahan hak milik dan risiko?

Penentuan waktu berlaku pemindahan barang adalah penting kerana risiko kemusnahan dan kerosakan barang itu berpindah bersama-sama barangan. Pemindahan risiko ini berkait rapat dengan jenis-jenis barangan yang dibahagikan kepada:

- a. Barangan spesifik sedia wujud
- b. Barangan spesifik hadapan
- c. Barangan belum dikenalpasti sedia wujud
- d. Barangan belum dikenalpasti hadapan.

Barangan spesifik adalah barangan yang telah dikenalpasti dari sudut bentuk, model, jenis, dan seumpamanya. Selain daripada barangan spesifik adalah barangan belum dikenalpasti. Barangan juga boleh dibahagikan kepada barangan sedia wujud dan barangan hadapan. Barangan sedia wujud adalah barangan yang telah pun dimiliki oleh penjual. Barangan hadapan adalah barangan yang belum dimiliki oleh penjual, tetapi akan dimiliki olehnya selepas kontrak dibuat atau yang akan dikilangkan atau dibuat selepas kontrak dibuat.

Pemindahan hak milik barangan spesifik sedia wujud berlaku mengikut kehendak kedua-dua pihak sebagaimana yang dipersetujui bersama. Jika barangan spesifik sedia wujud itu telah boleh dihantar serah, pemindahan hak milik berlaku sewaktu kontrak dibuat, walau pun pembayaran harga dan masa penghantarannya ditangguhkan. Namun begitu jika barangan spesifik sedia wujud itu masih memerlukan beberapa proses atau kelulusan, maka pemindahan hak milik hanya berlaku selepas proses atau pemeriksaan berkaitan telah selesai dilakukan.

Bagi barangan yang belum dikenalpasti, samada yang sedia wujud atau hadapan, pemilikan barangan itu tidak berpindah kecuali selepas barangan itu dikenalpasti. Bagi barangan hadapan, pemindahan hak milik pada dasarnya hanya berlaku selepas barangan telah sedia wujud dan dikenalpasti dan pemindahan hak milik itu dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Pemindahan hakmilik kepada pembeli berlaku jika penjual ada hak milik sah ketika pemindahan berlaku. Namun terdapat pengecualian tertentu apabila pembeli tersebut adalah *bona fide purchaser without notice* atau pembeli yang beriktikad baik tanpa mengetahui fakta sebenar manakala pindah milik barangan itu berlaku secara estoppel, melalui jualan oleh ejen dagangan, jualan oleh pemilik hak milik boleh batal, jualan oleh pemilik sepunya, jualan oleh penjual masih dengan pegangan dan jualan oleh pembeli yang memegang barangan atau dokumen hak milik barangan.

Apakah remidi jika pembeli atau penjual melanggar kontrak?

Pelanggaran kontrak oleh pembeli sama ada dalam bentuk tidak membayar harga belian atau gagal menerima serahan. Penjual yang tidak menerima bayaran daripada pembeli mempunyai beberapa remidi seperti berikut:

- a. Lien iaitu hak untuk memegang barang itu sehingga bayaran dibuat. Hak ini timbul apabila kontrak tidak memperuntukkan jualan secara kredit, apabila terdapat peruntukan jualan secara kredit tetapi tempoh kreditnya telah tamat atau apabila pembeli telah menjadi mufliis.
- b. Menahan barangan dalam perjalanan jika barangan itu sedang dihantar kepada pembeli apabila pembeli itu didapati mufliis.
- c. Menjual barang kepada orang lain untuk barangan mudah rosak atau hak ini sudah dinyatakan dalam kontrak dan selepas diberi notis.

Di samping itu, jika pembeli, enggan atau cuai dalam menerima barang, penjual boleh menuntut bayaran ke atas harga barang yang dijual. Penjual juga boleh membuat tuntutan gantirugi atas pelanggaran perjanjian itu.

Sebaliknya, jika penjual melakukan kemungkiran, iaitu gagal menyerahkan barangan atau barangan yang diserahkan tidak menepati kualiti dan sebagainya, pembeli pula boleh menuntut gantirugi, pelaksanaan spesifik, atau menolak barang yang dihantar itu.

BAB 30: KONTRAK SEWA BELI

Sewa beli adalah satu kaedah urusaniaga yang unik kerana ia menggabungkan kontrak sewa dan jual beli. Kontrak ini melibatkan dua pihak iaitu pembeli atau penyewa, dan penjual atau pemunya barangan. Menurut kontrak ini sesuatu barangan disewa dalam tempoh tertentu yang ditetapkan dan diakhir tempoh berkenaan, hak milik barangan itu akan berpindah kepada pembeli secara mutlak. Oleh kerana kontrak ini penyewa atau pembeli terdedah kepada manipulasi oleh penjual, maka diwujudkan satu undang-undang khusus bagi melindungi penyewa atau pembeli iaitu Akta Sewa Beli 1967 (ASB).

Apakah maksud sewa beli?

Maksud sewa beli adalah ‘termasuk penyewaan barangan dengan dengan opsyen untuk membeli dan perjanjian untuk pembelian barangan melalui ansuran. Ini bermakna sewa beli adalah kontrak untuk menyewa sesuatu dengan persetujuan kepada pindahmilik barangan itu kepada penyewa selepas sewa dibayar secara penuh dalam tempoh yang dipersetujui. Peraturan sewa beli menurut akta ini hanya melibatkan urusan antara penjual dan pengguna, bukan urusan antara sesama peniaga.

Apakah barangan yang boleh disewa beli?

Tidak semua barangan boleh disewabelikan mengikut akta ini. Barangan yang boleh disewabeli terdapat dalam senarai Jadual I Akta Sewa Beli. Ia termasuklah kenderaan bermotor seperti kereta, van, motorsikal, atau barangan elektrik seperti televisyen, peti ais, mesin basuh dan seumpamanya.

Barangan yang murah, mudah rosak atau lupus seperti alat tulis, makanan, pakaian dan alatan rumah tidak disebut dalam akta ini. Begitu juga harta tanah termasuk rumah tidak tertakluk kepada akta ini. Walau bagaimana pun undang-undang tidak menghalang urusan niaga hartanah dibuat secara sewa beli jika ia bertepatan dengan Kanun Tanah Negara 1965.

Apakah perlindungan yang disediakan untuk penyewa?

Akta Sewa Beli menyediakan prosedur dan formaliti yang lengkap dan standard untuk kontrak sewa beli. Kontrak sewa beli yang disediakan oleh penjual mesti bertepatan dengan garis panduan terperinci yang telah ditetapkan oleh akta. Ia bertujuan untuk mengelakkan penipuan dan melindungi pengguna iaitu penyewa. Tanpa kawalan dan perlindungan ini penjual atau pemunya barangan akan membuat peraturan-peraturan yang berat sebelah menyebelahi mereka.

Kontrak sewa beli melalui tiga peringkat iaitu:

- a. Tahap perundingan. Penjual menunjukkan maklumat terperinci berkaitan peraturan sewa beli. Pada peringkat ini, pernyataan bertulis diisi oleh bakal penyewa dan ditandatangani bagi mengesahkan bahawa dia telah membaca maklumat berkenaan. Tiada bayaran boleh dikenakan oleh penjual.
- b. Tahap pembentukan perjanjian. Semua perjanjian sewa beli mesti dalam bentuk bertulis. Ia juga mesti ditandatangani semua pihak. Semua borang mesti dilengkapi sebelum ditandatangani.
- c. Tahap selepas perjanjian. Dalam tempoh 14 hari salinan perjanjian mesti dikemukakan kepada penyewa.

Kandungan kontrak ditetapkan oleh ASB sebagaimana yang terdapat dalam seksyen 4C akta berkenaan.

Seksyen 7 akta itu pula menyatakan syarat-syarat dan waranti termaklum. Di samping itu terdapat beberapa hak penting penyewa contohnya:

- a. Boleh mendapat maklumat lengkap tentang kedudukan pembayaran sepanjang tempoh penyewaan. Penyewa boleh mendapatkan maklumat mengenai jumlah yang telah dibayar, baki yang belum dibayar, jumlah kesuluran yang kena bayar dan jumlah terkumpul daripada tunggakan.
- b. Penyewa juga boleh membuat agihan pembayaran jika dia mempunyai beberapa kontrak sewa beli dan tidak mampu meneruskan sebahagian daripadanya.
- c. Penyewa berhak memohon untuk memindah tempat barangan
- d. Penyewa berhak membuat serah hak sewaan barangan itu kepada orang lain dengan persetujuan daripada pemilik barangan.
- e. Penyewa berhak membuat penamatan awal iaitu membayar jumlah baki yang belum dibayar mengikut kaedah penyelesaian dengan merujuk kembali kaedah penentuan kadar sewa.

Bagaimanakah proses pemilikan semula berlaku?

Hak pemilik untuk membuat pemilikan semula barangan itu timbul apabila penyewa gagal membayar dua ansuran sewa berturut-turut atau ansuran terakhir dan selepas notis bertulis telah diberikan kepada penyewa. Notis itu memberikan masa selama 21 hari kepada penyewa untuk menyelesaikan tunggakan ansuran itu. Hanya selepas tamat tempoh 21 hari itu barulah pemilik boleh melakukan pemilikan semula.

Dalam masa 21 hari selepas pemilikan semula dilakukan, pemilik perlu memberikan notis kepada penyewa dan setiap penjamin. Pemilik tidak boleh menjual barangan itu kecuali selepas tamat tempoh 21 hari dari tarikh notis ini kecuali setelah mendapat kebenaran dari penyewa.

Dalam tempoh sebelum barangan ini boleh dijual, penyewa berhak menghendaki agar barangan itu dikembalikan kepadanya selepas dia membayar segala tunggakan ansuran, faedah dan kos pemilikan semula. Jika penyewa memaklumkan kehendaknya secara bertulis dan menjelaskan bayaran dengan sempurna, pemilik perlu mematuhinya. Penyewa juga boleh memperkenalkan pembeli yang dipilih untuk membeli barangan itu dengan harga pasaran yang dianggarkan oleh pemilik.

BAB 31: KONTRAK-KONTRAK HARTANAH

Kontrak hartanah merupakan satu jenis kontrak yang amat penting dan unik. Tanah untuk menjadi tempat tinggal merupakan keperluan asasi setiap manusia. Memahami kontrak hartanah amat perlu kerana urusan tanah kebiasaannya melibatkan nilai yang tinggi dan sangat bermakna dalam kehidupan seseorang. Kerugian atau kesilapan dalam urusan tanah kebiasaannya boleh memberikan kesan yang besar bukan sahaja dari sudut kewangan bahkan juga kepada emosi dan kesejahteraan hidup.

Sebenarnya untuk memahami kontrak hartanah dengan lebih jelas, kita perlu juga memahami konsep pemilikan tanah, pelupusan tanah, skop penggunaan tanah dan sebagainya. Walau bagaimana pun dalam ruang yang ada ini kita cuba membincangkan secara ringkas berkenaan beberapa aspek dalam kontrak-kontrak hartanah.

Apakah undang-undang berkaitan kontrak hartanah?

Pada hari ini terdapat tiga undang-undang tanah yang berbeza di negeri-negeri di Malaysia berdasarkan latarbelakang sejarah. Pertama, Kanun Tanah Negara 1965 yang berkuatkuasa di seluruh Semenanjung Malaysia,

Kanun Tanah Sarawak (Cap 81) untuk Sarawak dan Ordinan Tanah Sabah (Cap 68) untuk Sabah.

Kanun Tanah Negara 1965 adalah satu dokumen undang-undang tebal yang undang-undang induk tanah khususnya bagi negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Ia mengandungi 447 seksyen dan 15 jadual meliputi soal-soal seperti pentadbiran tanah, pelupusan, urusan tanah, pendaftaran, pengukuran dan lain-lain. Di samping Kanun Tanah Negara 1965 terdapat undang-undang lain yang berkaitan dengan kontrak hartanah iaitu seperti Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, Akta Hak Milik Strata 1985, Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 dan Enekmen-enakmen Tanah Rizab Melayu.

Apakah maksud kontrak hartanah?

Kontrak hartanah adalah satu bentuk perjanjian berkaitan hartanah antara pemunya tanah atau sesiapa yang ada hak ke atas tanah dengan individu lain. Contohnya jualbeli tanah, jualbeli rumah, sewa, pajakan, gadaian, lien dan sebagainya. Kontrak hartanah tertakluk pada undang-undang khusus memandangkan ia kebiasaan melibatkan isu-isu yang berbeza dengan harta yang lain.

Hartanah atau harta tanah juga dikenali sebagai harta tak alih kerana ia tidak boleh dialih-ahlihan secara fizikal. Skop harta tanah berdasarkan seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965 yang antara lain termasuk permukaan tanah, lapisan bawah tanah, bahagian ruang udara di atas tanah, pokok-pokok yang melekat kekal pada tanah, binaan yang kekal atas tanah dan segala yang melekat secara kekal pada binaan berkenaan. Oleh yang demikian, penjualan tanah yang ada pokok-pokok durian umpamanya adalah termasuk penjualan pokok-pokok berkenaan. Begitu juga penjualan tanah yang ada rumah berserta dengan perabot kekal adalah penjualan secara keseluruhan tanah, rumah dan apa yang terpasang secara kekal pada tanah dan rumah itu.

Pada prinsip umumnya, setiap kontrak hartanah mesti disusuli didaftarkan. Oleh yang demikian, pihak yang ingin melakukan urusan tanah bukan sahaja memerlukan dokumen kontrak, bahkan juga perlu mendaftarkan urusan mereka kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftaran di Jabatan Tanah Negeri mengikut jenis tanah. Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan secara jelas empat jenis urusan tanah yang mesti didaftarkan

iaitu pindahmilik, pajakan, gadaian dan isemen. Seksyen 206 menetapkan bahawa urusan-urusan ini dilakukan melalui suratcara iaitu borang-borang khusus yang telah ditetapkan.

Walau bagaimana pun, terdapat beberapa pengecualian kepada keperluan pendaftaran ini. Umpamanya, Kanun Tanah Negara 1965 memperuntukkan dua urusan yang tidak perlu pendaftaran iaitu sewa dan lien. Di samping itu Kanun Tanah Negara 1965 juga mengiktiraf urusan-urusan berasaskan ekuiti seperti hakmilik ekuiti, pajakan ekuiti, penyewaan dan lesen bergandingan dengan ekuiti dan gadaian ekuiti. Urusan berasaskan ekuiti adalah urusan yang bersandarkan kontrak semata-mata kerana ia tidak didaftarkan mengikut prosedur undang-undang tanah.

Seksyen 205 menetapkan bahawa kontrak hartanah ini hanya boleh dilakukan oleh pihak yang layak untuk menerima pelupusan tanah di bawah seksyen 43. Mereka adalah orang dewasa, perbadanan, raja dan kerajaan serta badan yang diberi kuasa oleh undang-undang untuk memiliki tanah. Ini bermakna, pihak-pihak yang tidak layak memiliki tanah adalah tidak layak untuk terlibat dalam urusan tanah.

Apakah bentuk-bentuk kontrak hartanah?

Urusan yang diperuntukkan di dalam Penggal IV KTN adalah pindahmilik, pajakan dan sewa, gadaian dan lien, serta ismen. Ismen adalah persetujuan antara dua pemunya tanah bersebelahan untuk membenarkan satu pihak menggunakan manfaat daripada tanah milik pihak yang lain. Contohnya perjanjian antara A dan B bagi membenarkan B menggunakan tanah milik B sebagai laluan untuk keluar-masuk ke jalanraya. Perjanjian boleh menetapkan agar B membayar sejumlah wang secara berkala atau sekali gus kepada A.

Kanun Tanah Negara 1965 juga menetapkan bahawa kaveat dan perintah larangan tidak dianggap sebagai urusan kerana kedua-dua perkara ini sebenarnya adalah sekatan atau halangan urusan. Kaveat adalah satu mekanisme yang digunakan untuk menghalang pemunya tanah daripada menguruskan dengan tanahnya. Pihak yang membuat tuntutan hak milik biasanya membuat permohonan ke Pejabat Tanah untuk memasukkan kaveat ke atas tanah yang dituntut itu sementara kes tuntutannya belum selesai. Halangan urusan pula digunakan bagi kes yang melibatkan

tuntutan pembayaran hutang ke atas penghutang yang telah sabit kewujudan hutang itu oleh mahkamah. Halangan urusan niaga ini digunakan terutamanya bagi hutang-hutang yang tidak mempunyai gadaian atau lien.

Bagaimanakah keadah kontrak jual beli hartanah?

Kanun Tanah Negara 1965 tidak menyebut secara khusus berkenaan kontrak jual beli hartanah. Oleh yang demikian, kontrak jual beli ini tertakluk kepada satu bentuk urusan niaga tanah yang dikenali sebagai pindahmilik. Walau pun terdapat pindahmilik untuk tujuan hadiah atau pembahagian harta, tujuan utama pindahmilik biasanya adalah untuk urusan jual beli tanah.

Urusan jualbeli tanah melibatkan kontrak di antara dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Untuk tujuan itu pembeli biasanya akan mendapatkan khidmat peguam untuk menasihati dan menyediakan dokumen pembelian tanah berkenaan. Peguam terbabit biasanya akan melakukan siasatan atau pencarian di Pejabat Tanah untuk mendapat maklumat sebenar berkaitan dengan tanah itu.

Peguam kemudiannya akan mengemukakan draf perjanjian untuk mendapat persetujuan pihak yang lain. Setelah draf perjanjian itu dipersetujui maka satu dokumen perjanjian rasmi dibuat dan ditandatangani oleh kedua-dua belah pihak. Pembayaran biasanya dilakukan selepas kontrak ditandatangani. Ini diikuti dengan proses pendaftaran suratcara pindahmilik di Pejabat Tanah.

Menurut Kanun Tanah Negara 1965, Pindah milik bermaksud urusan niaga perpindahan hak milik tanah daripada satu-satu pihak kepada pihak lain. Pindah milik ini berlaku sama ada akibat jual beli tanah atau dalam kes pemberian tanah tanpa balasan seperti hibah kepada anak, cucu atau seumpamanya.

Kanun Tanah Negara 1965 tidak membenarkan pindahmilik sebahagian tanah dalam satu-satu lot. Jika seseorang pemunya tanah ingin memindahmilik sebahagian sahaja tanahnya dan mengekalkan pegangan atas sebahagian tanah, maka dia mempunyai dua pilihan:

- a. memohon pecah sempadan dan memindahmilik bahagian yang telah dipecahkan, atau

- b. memohon pindahmilik tanah itu kepada dirinya dan orang yang ingin diberikan hak milik. Kesannya tanah itu mempunyai dua pemunya bersama.

Bagi tanah yang dipunyai secara bersama pula, mana-mana pemunya bersama boleh memindahmilik bahagiannya tanpa melibatkan persetujuan pemunya bersama yang lain kecuali jika keizinan itu sudah ditetapkan dalam kontrak. Bahagian yang dipindahmilik itu mesti dipindahkan secara keseluruhan, bukannya sebahagian sahaja.

Pindahmilik tanah bermilik dan bahagian tanah bermilik dilakukan dengan menggunakan Borang 14A. Dalam borang pindahmilik berkenaan, mereka perlu menyatakan samada pindahmilik itu dilakukan dengan balasan wang, balasan selain wang atau tanpa balasan. Jika ada balasan mereka perlu nyatakan nilai balasan.

Apabila pendaftaran pindahmilik telah dibuat, hak milik dan kepentingan ke atas tanah yang terlibat akan berpindah kepada penerima atau pemilik baru. Penerima juga tertakluk kepada:

- a. apa-apa pajakan, gadaian atau kepentingan lain yang berdaftar yang masih berkuatkuasa;
- b. apa-apa penyewaan bebas daftaran di bawah s 213
- c. semua syarat dan sekatan kepentingan yang sedang berkuatkuasa ke atas tanah itu sebagaimana yang dicatat atau dirujuk di dalam dokumen hak milik berdaftar

Bagaimanakah cara kontrak pajakan dan sewa?

Pajakan dan sewa adalah urusniaga apabila seorang pemilik tanah memberi kepada seorang lain satu kepentingan dalam tanahnya bagi satu tempoh tertentu. Kepentingan yang dimaksudkan termasuk hak untuk menguasai harta berkenaan, menggunakannya untuk tanaman, tempat tinggal dan sebagainya. Walau bagaimana pun ia tidak menyebabkan berlaku perpindahan hak milik. Pajakan dibezakan dengan sewa berdasarkan tempoh kontrak. Berdasarkan Kanun Tanah Negara sewa boleh dibuat sehingga tempoh tiga tahun. Ini bermakna tempoh pajakan mesti lebih

daripada tiga tahun. Pajak perlu didaftarkan menggunakan suratcara tertentu sedangkan sewa boleh dilakukan tanpa perlu pendaftaran.

Selain daripada pembahagian yang terdapat dalam Kanun Tanah Negara, terdapat juga istilah-istilah sewa dan pajak yang berdasarkan amalan di Malaysia seperti sewa dengan tempoh tetap iaitu sewa yang menetapkan tempoh tamat seperti setahun atau dua tahun, dan sewa berkala iaitu sewa yang dibuat secara bertempoh dan diperbaharui dari masa ke masa seperti sewa bulanan, mingguan, tahunan atau seumpamanya. Hak dan tanggungjawab pihak-pihak yang melakukan pajak dan sewa ditentukan samada secara tersirat, iaitu terdapat dalam KTN dan undang-undang lain atau secara nyata iaitu disebut secara jelas dalam perjanjian.

Kebanyakan perjanjian pajak dan sewa mengandungi peruntukan opsyen iaitu satu tawaran tersedia oleh pemberi pajak atau tuan tanah kepada penerima pajak atau penyewa untuk menyambung pajak atau sewa apabila tamat tempohnya. Pajak dan sewa kebiasaannya bermula dengan kontrak antara kedua-dua pihak. Walau bagaimana pun terdapat juga sewa dan pajak yang dibuat tanpa perjanjian bertulis, terutamanya sewa berkala yang dibuat secara bulanan atau mingguan. Kontrak ini adalah sah dan berkuatkuasa tetapi sukar untuk dibuktikan.

Pajak dan pajak kecil perlu didaftarkan menggunakan borang 15A dan Borang 15B. Dalam borang ini perlu dinyatakan samada ia di buat dalam satu tempoh masa tetap atau tidak. Tarikh-tarikh permulaan dan penamatannya juga perlu dinyatakan. Pemohon juga perlu menyatakan samada sewa itu atas sebahagian atau keseluruhan tanah. Jika di buat atas sebahagian tanah, mereka perlu melampirkan pelan dan perihal bahagian yang disewakan itu. Bagi sewa dan sewa kecil, pihak-pihak terlibat tidak perlu mendaftarkannya. Oleh itu, sewa juga dikenali sebagai 'sewa bebas daftaran'. Namun demikian, bagi melindungi kepentingan penyewa daripada tuntutan pihak lain seperti pembeli *bona fide*, seksyen 213 (3) menyediakan mekanisme catitera ke atas dokumen hak milik. Penyewa yang sah boleh memohon kepada Pendaftar untuk membuat catitera ke atas dokumen hak milik mengikut Bab 7 Bahagian 18 KTN. Sesuatu sewa yang tidak dilindungi dengan catitera tidak akan mengikat pihak ketiga yang tidak mengetahui kewujudan sewa berkenaan.

Sesuatu pajakan dan sewa akan tamat dengan sebab-sebab berikut:

- a. Apabila tempoh pajakan itu telah tamat bagi pajakan bertempoh,
- b. Penyerahan, iaitu penerima pajakan atau penyewa mengembalikan sewa berkenaan kepada pemberi pajakan atau tuan tanah dengan kerelaan kedua-dua pihak.
- c. Notis penamatan pajakan atau sewa yang sah.
- d. Cantuman antara hak pajakan dan hak perkembalian, iaitu apabila penerima pajakan dan pemberi pajakan terdiri daripada orang yang sama akibat berlaku pindahmilik.
- e. Kekecewaan atau pelaksanaan menjadi mustahil iaitu apabila penyewaan tidak boleh diteruskan akibat faktor-faktor yang diluar ikhtiar pihak-pihak yang terlibat.
- f. Penyahhakkan atau penyitaan pajakan, iaitu tindakan pemberi pajakan atau tuan tanah membatalkan pajakan apabila penerima pajak melanggar syarat, menjadi muflis atau jika ia adalah syarikat, ia mengalami penggulungan.

Bagaimanakah cara kontrak gadaian?

Gadaian adalah satu urusanniaga apabila seorang pemilik tanah bermilik atau pajakan menyerahkan tanah itu kepada seorang lain sebagai sekuriti pembayaran balik sesuatu pinjaman, anuiti atau mana-mana bayaran bertempoh. Gadaian tersebut dibuat samada untuk menjelaskan mana-mana hutang atau apa-apa bayaran selain hutang; atau bayaran apa-apa anuiti atau bayaran berkala. KTN membenarkan gadaian kedua dibuat dengan ruang lingkup kuasa yang sama dengan gadaian yang pertama.

Selain itu, KTN memperuntukkan bahawa gadaian tidak boleh dilakukan kepada 2 orang atau perbadanan kecuali jika mereka bertindak sebagai wakil. Gadaian berdaftar dilakukan melalui suratcara dalam Borang 16A jika ia melibatkan jaminan penjelasan hutang atau apa-apa pembayaran selain dari hutang. Tetapi jika ia melibatkan jaminan bayaran anuiti atau lain-lain jumlah berkala berlu dibuat melalui Borang 16B

Pendaftaran gadaian tidak menyebabkan pemindahan hak milik tanah kepada pemegang gadaian. Sebaliknya pemegang gadaian hanya menerima kepentingan di atas tanah berkenaan. Oleh yang demikian, pemilik tanah berhak membuat sebanyak mana gadaian di atas tanahnya dengan syarat ia tidak dihalang oleh syarat-syarat tanah atau syarat gadaian

yang terdahulu. Jika berlaku lebih dari satu gadaian, keutamaan gadaian bergantung kepada tarikh bermulanya gadaian. Gadaian yang awal akan mendahului gadaian yang kemudian, kecuali jika terdapat peruntukan yang sebaliknya.

Penggadai dan pemegang gadaian berhak untuk menentukan hak dan tanggungjawab masing-masing di dalam dokumen perjanjian mereka. Namun demikian, jika tidak disebut secara nyata di dalam perjanjian, maka kedua-dua pihak tertakluk kepada peruntukan yang terdapat di dalam KTN. Oleh yang demikian peruntukan di dalam perjanjian dianggap sebagai peruntukan nyata, sementara peruntukan di dalam KTN dianggap sebagai peruntukan tersirat.

Seksyen 249 menyenaraikan Syarat tersirat yang mesti dipatuhi. Syarat ini mesti berkuatkuasa dalam semua gadaian. Di antara syarat tersebut:

- a. penggadai perlu menjelaskan semua bayaran yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian
- b. perlu membayar sewa, kadaran, cukai dan bayaran lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa
- c. mematuhi syarat nyata dan tersirat berkaitan dengan tanah itu
- d. jika tanah itu pajakan, mematuhi semua syarat dan terma berkaitan dengan pajakan itu.

Menurut seksyen 254 apabila berlaku pelanggaran mana-mana syarat dan pelanggaran tersebut berterusan selama satu bulan atau lebih sebagaimana yang ditentukan oleh gadaian, pemegang gadaian boleh menyampaikan Notis dalam Borang 16D kepada penggadai bagi:

- a. menyatakan bentuk pelanggaran yang telah dilakukan
- b. meminta penggadai meremedinya dalam masa sebulan atau tempoh masa lain sebagaimana yang ditentukan dalam gadaian
- c. memberi amaran kepada penggadai bahawa jika notis itu tidak dipatuhi, pemegang gadaian akan mengambil tindakan mendapatkan perintah jualan.

Apabila tempoh yang dinyatakan didalam notis itu telah luput, dan penggadai masih belum meremedikan pelanggaran syarat, maka semua jumlah wang yang perlu dibayar kepada pemegang gadaian dianggap terhutang dan perlu dijelaskan seluruhnya pada ketika itu. Sehubungan

dengan itu juga, pemegang gadaian mempunyai kuasa untuk memohon mandapat perintah jualan.

Apabila berlaku kemungkiran atau pelanggaran syarat oleh penggadai, terdapat tiga remedi yang boleh digunakan oleh pemegang gadaian untuk melunaskan pelanggaran tersebut. Remedi tersebut adalah perintah jualan, mengambil milikan tanah berkenaan, atau melantik seorang penerima.

BAB 32:

KONTRAK ATAS TALIAN

Perdagangan secara elektronik atau lebih dikenali sebagai e-dagang berasaskan kontrak atas talian dan ia semakin mendapat tempat di kalangan pengguna dan usahawan. Perkembangan ini selaras dengan arus teknologi maklumat dan telekomunikasi yang amat pesat berkembang. Walau pun kaedah e-dagang ini masih baru bagi sesetengah pihak, namun ia berjaya membuktikan keberkesanannya dalam memajukan sesebuah perniagaan. Bidang ini juga mempunyai potensi yang amat cerah untuk maju dan popular pada masa hadapan.

Apakah maksud e-dagang?

E-dagang merujuk kepada perdagangan yang dilaksanakan secara elektronik dalam memproses dan menjalankan urusan niaga samada yang melibatkan hubungan antara peniaga dengan peniaga atau hubungan antara peniaga dengan pengguna. Transaksi e-dagang menggunakan

kemudahan dan fungsi internet yang kebiasaannya melibatkan jarak yang jauh dan mempunyai kelebihan tersendiri melalui kepantasan perhubungan, interaktiviti, penjimatan kos dan kecekapan mendapat dan memproses maklumat.

E-dagang ini meliputi dalam segenap aspek perdagangan terutamanya dalam perbankan, perkhidmatan, perniagaan runcit dan lain-lain. Aktiviti yang melibatkan penggunaan kemudahan e-dagang ini adalah seperti proses pengiklanan, tempahan barangan, interaksi antara dua pihak, pindah milik asset tertentu seperti syer, pertukaran data elektronik (*electronic data interchange* –EDI), pindah milik wang dari akaun bank, pembayaran bil dan tinjauan.

Bagi melaksanakan e-dagang, adalah penting bagi seseorang peniaga itu mempunyai 'nama domain' atau *domain name* sendiri. Domain name ini adalah alamat internet yang berbentuk mudah dikenali berbanding dengan alamat internet sebenar iaitu Internet Protocol (IP) yang yang sukar digunakan dan diingat kerana ia berbentuk rantaian nombor dan titik. Contohnya IP bagi (www.utmkl.utm.my = 161.139.186.204).

Domain name ini perlu dipohon daripada pihak yang diberi hak untuk bagi membolehkan seseorang itu mempunyai alamat yang tersendiri. Kebiasaannya sesuatu domain name itu bermula dengan 'www' yang mewakili perkataan World Wide Web dan diikuti selepas satu titik dengan perkataan ringkas yang menunjukkan identiti pemunya domain name itu. Seterusnya ia biasanya diikuti dengan kategori pemunya domain name iaitu .com bagi organisasi perdagangan, .net bagi organisasi rangkaian, .edu bagi organisasi pendidikan, .gov bagi organisasi kerajaan atau seumpamanya. Seterusnya kebanyakan domain name juga diikuti dengan dua atau tiga huruf yang menunjukkan negara di mana ia berpangkalan. Contohnya .my untuk Malaysia, .uk untuk United Kingdom dan .ca untuk Kanada.

Apakah isu perundangan berkaitan e-dagang?

Oleh kerana e-dagang ini adalah satu kaedah baru dalam perdagangan, ia telah menimbulkan beberapa persoalan undang-undang yang sebahagiannya masih belum ada penyelesaian yang mutlak. Oleh kerana e-dagang ini melibatkan transaksi melepasi sempadan geografi dan sempadan politik, timbul persoalan tentang sejauh manakah seseorang itu

terikat dengan undang-undang sesebuah negara. Bagaimana pula jika terdapat pihak yang mahu membuat pautan dengan laman web yang dimiliki oleh orang lain, adakah dia perlu mendapat kebenaran atau tidak. Bagaimana pula jika seseorang itu mendaftar domain name untuk jenama orang lain yang sudah terkenal.

Begitu juga timbul persoalan dari sudut keselamatan dan kerahsiaan dalam urusanniaga. Sejauhmanakah transaksi yang dibuat itu boleh dipercayai dan tidak dicerobohi oleh orang lain. Bagaimana pula tindakan seseorang yang meniru atau menyalin *source code* dari laman web milik orang lain.

Pada dasarnya persoalan-persoalan ini telah cuba diselesaikan melalui beberapa peruntukan undang-undang di Malaysia seperti Akta Tandatangan Digital 1997 (Akta 526), Akta Jenayah Komputer 1997 (Akta 563), Akta Teleperubatan 1997 (Akta 564), Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 (Akta 588), Akta Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia 1998 (Akta 589) dan pindaan kepada Akta Hakcipta 1987 (Akta 332). Walau bagaimana pun, akta-akta ini belum mampu untuk menjawab dengan sempurna persoalan berkaitan perundangan e-dagang ini kerana berlaku perubahan dan perkembangan yang sangat pesat dalam aspek perkembangan teknologi. Masalah ini bukan sahaja dihadapi di dalam negara bahkan juga di negara-negara yang lain. Tambahan pula, akta-akta yang diperkenalkan ini tidak menyentuh secara menyeluruh tentang beberapa perkara seperti yang menyentuh kontrak elektronik atau e-kontrak, kewangan secara elektronik atau e-kewangan, bayaran secara elektronik atau e-bayaran dan beberapa aspek lain

Adakah kontrak e-dagang boleh dikuatkuasakan?

Komunikasi secara elektronik atau atas talian (*on-line*) tidak menghalang sesuatu kontrak itu dikira sah dan berkuatkuasa. Walau bagaimana pun tidak semua kontrak boleh dibuat secara *on-line* kerana terdapat sesetengah kontrak yang mesti dibuat secara bertulis seperti sewa beli, kontrak urusanniaga tanah yang perlu didaftarkan, perjanjian biasiswa dengan kerajaan dan sebagainya.

E-kontrak boleh berlaku dalam beberapa keadaan seperti berikut:

- a. Melalui perundingan secara on-line menggunakan e-mel, borak internet (IRC), messenger, atau sebarang mekanisme komunikasi umum secara bertukar-tukar pandangan dan mungkin juga melibatkan pertukaran dokumen yang dikepikan bersama-sama e-mel. Bagi kategori ini cadangan dan penerimaan boleh berlaku berasaskan kepada perkataan yang digunakan dan suasana kes. Prinsip yang terpakai untuk komunikasi secara surat atau lisan terpakai dalam situasi ini. Sementara komunikasi yang digunakan adalah termasuk kategori komunikasi secara segera iaitu ia hanya sah dan berkuatkuasa apabila ia sampai kepada pihak yang ditujukan mesej itu.
- b. Melalui borang pesanan yang telah disediakan oleh pihak yang mengendalikan laman web. Pengguna yang berminat akan melihat dan membaca maklumat yang terdapat dalam laman web terbabit dan mengisi borang-borang on-line yang disediakan. Sebenarnya terdapat beberapa peringkat borang seperti borang tinjauan, borang meminta brosur atau maklumat bercetak, borang untuk menempah tanpa disertakan bayaran dan borang untuk menempah dengan bayaran. Terdapat sebilangan kecil maklumat dan iklan yang disediakan oleh pengendali laman web termasuk dalam kategori cadangan atau tawaran. Ini bermakna, jika pengunjung mengisi borang dan menghantarnya dengan lengkap dan sempurna sebagaimana yang dikehendaki, pengunjung itu dikira melakukan penerimaan dan kontrak yang sah telah wujud. Hal ini berlaku dalam kes yang melibatkan *unilateral contract* atau kontrak satu pihak. Contohnya, jika penyedia laman web itu mengiklankan 'tawaran istimewa: diskaun 20% kepada 20 pelanggan pertama'. Walau bagaimana pun kebanyakannya maklumat dan iklan yang disediakan oleh pengendali laman pada dasarnya dianggap sebagai pelawaan tawaran sahaja. Ini bermakna jawapan pengunjung tidak mengikat pengendali laman web. Jika pengunjung mengisi borang yang hanya berbentuk tinjauan, meminta maklumat terperinci atau meminta maklumat bercetak, dia belum lagi melakukan tawaran, bahkan dia juga melakukan pelawaan tawaran. Namun, jika borang yang diisi oleh pengunjung itu berbentuk borang tempahan, maka dia telah membuat tawaran atau cadangan, dengan syarat borang itu diisi dengan lengkap dan sempurna sebagaimana yang dikehendaki. Jika penyedia laman web itu memberikan jawapan yang positif, kontrak yang sah sudah wujud.
- c. Melalui urusan niaga di bawah rangkakerja perjanjian Pertukaran Data Elektronik (*Electronic Data Interchange-EDI*) yang biasanya menggunakan perisian yang ditempah khas dan rangkaian

perhubungan perniagaan yang khusus. Kontrak wujud berasaskan peraturan yang ditetapkan antara kedua pihak.

Apakah maksud tandatangan digital?

Kontrak secara elektronik atau melalui internet memerlukan satu tandatangan yang khusus berbeza dengan tandatangan di atas kertas. Oleh kerana rangkaian internet bersifat terbuka dan boleh dicerobohi, maka setiap pihak memerlukan satu kaedah yang dapat meningkatkan keyakinan dan kebolehpercayaan terhadap penggunaannya. Pihak-pihak yang berurusan perlu memastikan bahawa mereka berkomunikasi dan membuat pesanan dan bayaran kepada pihak yang tepat. Tandatangan digital ini bukan sahaja dapat memastikan bahawa pengguna e-dagang berurusan dengan pihak yang hendak ditujukan, bahkan juga dapat meningkatkan keyakinan pengguna kepada penggunaan mekanisme e-dagang. Ia juga dapat mengelakkan berlaku penipuan dan pemalsuan dalam urusan e-dagang.

Peranan umum tandatangan adalah untuk mengesahkan sesuatu dokumen itu dibuat oleh pihak yang berkontrak. Dalam konteks e-dagang, tandatangan digital berperanan untuk menentukan identiti pihak yang berkontrak atau berhasrat untuk berkontrak. Ia juga berperanan untuk mengesahkan identiti pihak yang membuat penerimaan yang menjadikan kontrak itu sah dan mengikat mengikut terma yang dipaparkan. Secara tidak langsung tandatangan digital ini memudahkan pihak-pihak yang berkontrak untuk mengetahui tarikh dan masa sebenar kontrak itu dibuat kerana tarikh dan masa ini akan terpapar dan direkodkan secara automatik.

Seksyen 2 Akta Tandatangan Digital 1997 mentakrifkan tandatangan digital sebagai satu pemindahan mesej menggunakan 'asymmetric cryptosystem' menjadikan seseorang itu memiliki mesej awal dan kunci umum penandatangan dan mengetahui dengan tepat (a) samada pemindahan mesej itu dibuat menggunakan kunci persendirian yang selari dengan kunci umum penandatangan; dan (b) samada mesej itu telah diubah selepas pemindahan mesej dibuat. Tandatangan digital berasaskan aplikasi data elektronik yang mengandungi algorithm dalam aliran data yang

mengesahkan identiti pengirim data dengan mengkodkan dokumen sehingga penerima membuka kunci aliran data.

Mesej yang mengandungi tandatangan digital dikira sah, berkesan dan berkuatkuasa sebagaimana tandatangan di atas kertas jika tandatangan itu disahkan melalui kunci umum yang tersenarai dalam sijil yang dikeluarkan oleh pihak pemberi sijil berlesen dan sijil itu sah ketika tandatangan digital itu dibuat. Mesej yang mempunyai tandatangan digital ini diiktiraf sebagai satu dokumen asal.

Tegasnya, tandatangan digital ini adalah satu aspek yang amat penting dalam menjadikan e-dagang satu kenyataan. Ia adalah satu keperluan bagi menggantikan kaedah pengesahan dokumen perjanjian melalui tandatangan.

BAB 33: KONTRAK PERKONGSIAN

Perkongsian adalah salah satu bentuk organisasi perniagaan yang popular selain daripada syarikat dan koperasi. Oleh kerana perkongsian melibatkan lebih daripada satu pihak, maka adalah penting kepada pihak-pihak yang berkongsi mengikat hubungan mereka dengan kontrak yang jelas bagi memudahkan penentuan hak dan kewajipan. Walau bagaimana pun semua perkongsian sama ada yang dibuat secara bertulis atau tidak rasmi tertakluk kepada Akta Perkongsian 1961.

Apakah maksud kontrak perkongsian?

Kontrak perkongsian adalah perhubungan yang wujud di antara orang-orang yang menjalankan perniagaan bersama bagi maksud mendapat keuntungan. Perkongsian untuk melakukan aktiviti sosial dan perkongsian dalam konteks kekeluargaan dapa dasarnya tidak termasuk dalam definisi perkongsian sebenar. Ini kerana matlamat perkongsian adalah untuk mendapatkan keuntungan dan aktiviti yang dijalankan pula berbentuk perniagaan yang bermatlamatkan keuntungan. Aktiviti perniagaan itu pula perlu berterusan atau berulang kali. Ini bermakna ia bukan ditubuhkan untuk satu urusan sahaja. Seksyen 4 Akta Perkongsian menyenaraikan

perkara-perkara tertentu yang terkeluar dari maksud perkongsian kecuali jika dinyatakan secara jelas seperti penyewaan bersama, pemunyaan harta bersama, berkongsi untung kasar serta penerimaan keuntungan oleh pemiutang, pekerja yang digajikan, penerima bayaran anuiti dan pemegang nama baik syarikat.

Bagaimana membuat kontrak perkongsian?

Kontrak perkongsian boleh dilakukan samada secara bertulis atau secara lisan. Bagi menjamin hak dan tanggungjawab tidak dikelirukan atau diselewang, adalah wajar kontrak perkongsian dibuat secara bertulis. Kontrak tersebut perlu mengandungi perkara asas perkongsian seperti pihak-pihak pekongsi, jenis perniagaan, alamat perniagaan, nama firma, tempoh perkongsian, harta perkongsian, akaun dan modal, perubahan dan pembubaran firma, pengurusan dan pemecatan pekongsi.

Jumlah maksimum pekongsi adalah 20 orang untuk perniagaan biasa. Sementara bagi perkongsian melibatkan amalan profesional hadnya adalah 30 orang. Jika jumlah pekongsi adalah lebih, kontrak perkongsian akan dianggap tidak sah. Badan perkongsian secara kolektif dikenali sebagai firma. Namun begitu firma ini tidak mempunyai entiti perundangan tersendiri seperti syarikat. Firma ini perlu didaftarkan di bawah Akta Pendaftaran Perniagaan 1956 sebagai memenuhi kehendak undang-undang untuk menjalankan perniagaan. Tempoh perkongsian boleh ditetapkan oleh pihak-pihak yang berkontrak.

Apakah hubungan seseorang pekongsi dengan pihak lain?

Akta Perkongsian menghuraikan dengan terperinci tentang hubungan anggota perkongsian dengan pihak ketiga. Pada dasarnya setiap pekongsi adalah ejen kepada rakan kongsinya yang lain. Ini bermakna setiap tanggungjawab berasaskan kontrak agensi perlu dipikul oleh setiap pekongsi. Pada asasnya tindakan seseorang pekongsi akan memberi kesan kepada rakan kongsi yang lain dari sudut tanggungan kontrak. Oleh itu seseorang rakan kongsi yang boleh bertindak dengan sah apabila ia bertindak dalam ruang lingkup kuasa yang dibenarkan. Terdapat beberapa bentuk kuasa dalam perkongsian:

- a. Kuasa nyata iaitu kuasa yang disebut secara jelas dan nyata oleh firma kepada pekongsi berkenaan atau kuasa yang timbul secara kesimpulan dari kelakuan pihak-pihak yang berkenaan.
- b. Kuasa tersirat iaitu kuasa seseorang pekongsi yang pada pandangan orang lain pekongsi itu mempunyai kuasa tersebut; atau kuasa yang dilakukan berasaskan apa yang lazim dilakukan mengikut jenis perniagaan yang dijalankan.

Setiap rakan kongsi adalah bertanggung dalam semua hutang dan tanggungjawab firma yang ditimbulkan oleh mana-mana pekongsi sama semasa dia menjadi rakan kongsi. Dalam hubungan berkontrak setiap rakan kongsi adalah bertanggung secara bersama dan tidak berasingan. Pihak yang menuntut boleh mengemukakan tuntutan kepada kesemua rakan kongsi atau kepada pekongsi yang berurusan dengannya sahaja. Jika tuntutan itu ditujukan kepada seorang pekongsi sahaja, mahkamah masih boleh mengarahkan rakan kongsi lain turut menanggung gantirugi yang dikenakan.

Dalam hubungan kesalahan berbentuk tort iaitu kesalahan sivil yang tidak termasuk jenayah, tanggungan akan dikenakan kepada firma secara keseluruhan jika kesalahan itu berkaitan dengan perjalanan urusan firma. Bagi kesalahan jenayah yang berkaitan dengan urusan firma seperti jenayah pelanggaran hak cipta, cap dagangan, paten, jenayah seludup dan sebagainya, kesalahan seseorang pekongsi pada dasarnya tidak menyebabkan pekongsi lain turut dikenakan hukuman jenayah kecuali terdapat bukti bahawa rakan kongsi lain itu turut terlibat dalam jenayah itu. Bagi kesalahan berbentuk pecah amanah, rakan kongsi tidak menanggung kesalahan rakan kongsi yang lain kecuali jika didapati bahawa mereka terlibat dengannya atau mengetahui penyalahgunaan itu.

Apakah hubungan seseorang pekongsi dengan pekongsi lain?

Akta Perkongsian juga membuat peruntukan tertentu berkaitan hubungan sesama pekongsi. Pada prinsipnya pekongsi bebas untuk mencorakkan hubungan antara mereka selama mana tidak bertentangan dengan Akta Perkongsian. Bentuk hubungan mereka akan dimasukkan dalam perjanjian perkongsian. Jika mereka untuk meminda kaedah tersebut, persetujuan semua ahli pekongsi adalah perlu.

Setiap pekongsi perlu bersifat jujur terhadap rakan kongsi yang lain. Kejujuran ini perlu wujud ketika penubuhan dan sepanjang perjalanan perkongsian. Mereka tidak boleh menyembunyikan maklumat penting daripada pengetahuan rakan kongsi lain. Mereka juga perlu mengemukakan akaun yang tepat dan betul kepada firma. Segala keuntungan yang diperolehi juga perlu dimaklumkan dan diserahkan kepada firma sebagaimana yang dijanjikan. Seseorang pekongsi juga tidak boleh menjalankan perniagaan yang menyaingi firma perkongsiannya. Harta perkongsian pula perlu digunakan dengan tepat untuk kepentingan firma.

Bagaimana kontrak perkongsian tamat?

Sesuai kontrak perkongsian tamat atau dibubarkan melalui tiga cara iaitu pertamanya melalui pembubaran dengan sendiri iaitu:

- a. apabila luput tempoh yang ditetapkan atau apabila urusan dan matlamat perkongsian selesai dan tercapai.
- b. apabila berlaku kematian atau bangkrap mana-mana pekongsi
- c. atas opsyen atau pilihan pekongsi-pekongsi bila seorang pekongsi membenarkan syernya dalam perkongsian digadaikan untuk pembayaran hutang

Penamatan cara kedua adalah melalui notis. Menurut seksyen 34 (1) (c) iaitu jika tiada tempoh khusus, perkongsian boleh ditamatkan apabila mana-mana pekongsi memberikan notis niatnya untuk membubarkan perkongsian.

Cara yang ketiga adalah melalui pembubaran oleh mahkamah. Menurut seksyen 37, di atas permohonan seorang pekongsi, mahkamah boleh membubarkan dalam keadaan tertentu, umpamanya terdapat pekongsi yang menjadi gila, hilang keupayaan atau mahkamah menganggap adalah adil untuk membubarkannya

BAB 34: KONTRAK MENURUT SYARIAH

Sebagai agama yang lengkap dan menyeluruh, Islam turut mempunyai sistem yang tersendiri berkaitan dengan kontrak atau perdagangan. Ia dinamakan sistem Mua'amalat yang bermaksud urusan atau urusaniaga. Muamalat ini berdasarkan sumber perundangan Islam iaitu Al Quran, Sunnah, Ijma' Ulama, Qiyas serta sumber-sumber lain yang diiktiraf.

Apakah persamaan antara kontrak syariah dan konvensional?

Terdapat beberapa persamaan di antara kontrak menurut Syariah dan kontrak konvensional berdasarkan Akta Kontrak 1950. Umpamanya dalam Syariah sesuatu kontrak adalah sah apabila memenuhi rukun-rukun tertentu seperti *ijab* (tawaran), *qabul* (penerimaan), perkara yang dikontrakkan dan pihak yang berkontrak. Konsep *ijab* dan *qabul* hampir sama dengan elemen cadangan dan penerimaan menurut undang-undang sivil. Begitu juga 'perkara yang dikontrakkan' adalah selari dengan konsep 'balasan' (*consideration*) menurut undang-undang sivil. Undang-undang Islam juga mempunyai banyak persamaan dari sudut kelayakan pihak-pihak berkontrak.

Ringkasnya, sistem muamalat Islam termasuk yang berkaitan dengan kontrak atau *aqad* adalah berbentuk fleksibel. Al Qur'an dan Sunnah

mengariskan dasar-prinsip-prinsip umum sebagai panduan kepada manusia. Sumber syariah ini tidak memperincikan bentuk kontrak secara teknikal. Oleh yang demikian selagi sesuatu urusan atau kontrak itu tidak bercanggah dengan sumber-sumber syariah dan prinsip-prinsip umum, maka ia boleh diterima pakai oleh undang-undang muamalat.

Apakah keistimewaan undang-undang muamalat Islam?

Undang-undang muamalat Islam mempunyai beberapa keistimewaan terutamanya dari sudut hubungan undang-undang kontrak dengan aspek moral dan akhlak. Hakikat ini bertepatan dengan sifat syariah yang menyeluruh dan tidak memisah-misahkan antara aspek kehidupan manusia sama ada sari sudut ekonomi, akhlak, akidah, dan lain-lain. Secara umumnya sistem muamalat Islam berdiri di atas dua asas utama iaitu:

1. Setiap muamalat terbina atas dasar keadilan sesama manusia. Oleh yang demikian ia tidak membenarkan sebarang bentuk penindasan seperti riba. Ini kerana ia akan memberikan keuntungan kepada satu pihak yang menambahkan lagi kesulitan pihak yang biasanya memang berada dalam kesempitan.
2. Setiap mu'amalat terbina di atas dasar kerelaan. Oleh yang demikian segala unsur yang menafikan wujudnya kerelaan tidak dibenarkan oleh syara'. Ini termasuk muamalat yang bercampur dengan penipuan atau paksaan dan sebagainya.

Apakah kontrak-kontrak yang tidak dibenarkan oleh syarak?

Oleh kerana Islam amat mengutamakan keadilan dan kerelaan dalam berkontrak, undang-undang Islam amat memandang berat kepada elemen penindasan dan penipuan dalam urusan niaga. Islam juga menolak urusan niaga yang mempunyai unsur-unsur yang kotor dan merosakkan Terdapat lima bentuk urusan niaga yang tidak dibenarkan seperti:

- a. Membuat dan menjual barang-barang yang najis seperti bangkai, babi, anjing, arak, tahi, kencing. Membuat urusaniaga dengan perkara yang najis adalah haram dan tidak sah.
- b. Membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dan melalaikan menurut kacamata Islam. Barang dalam ketagori ini tidak termasuk najis tetapi dianggap tidak bermanfaat. Urusniaga melibatkan barangan ini adalah tidak sah. Contohnya barang tertentu yang dibuat untuk menyembah selain dari Allah s.w.t. atau yang mendatangkan kelalaian hingga menyebabkan seseorang individu itu lupa untuk beribadat.
- c. *Gharar* iaitu suatu perkara yang tidak jelas. Perkara yang tidak jelas akan membatalkan akad. *Gharar* yang diharamkan adalah *gharar fahish* iaitu *gharar* yang nyata dan serius seperti menjual sesuatu yang tidak ada atau barang yang tidak dapat diserahkan.
- d. Riba yang bermaksud lebihan. Riba terbahagi kepada dua, iaitu riba *duyun* dan riba *buyu'*.
 - i. Riba *Buyu'*. Riba ini timbul apabila berlakunya pertukaran antara dua bahan ribawi dalam kategori yang sama jika tidak mengikut peraturan yang ditetapkan. Riba *buyu'* khusus untuk bahan-bahan tertentu sahaja. Dalam istilah feqah bahan-bahan ini disebut bahan ribawi. Bahan ribawi terbahagi kepada dua, iaitu medium pertukaran di mana dalam Islamnya yang asal mengikut jenis barang ialah emas dan perak termasuk matawang. Kedua, semua jenis makanan mengikut klasifikasi seperti gandum, beras, sekoi, sayuran, buah-buahan, daging, garam juga termasuk gula dan ubat-ubatan. Riba *buyu'* terbahagi dua, iaitu *riba fadhil* dan *riba nasiaah*. Kedua-dua jenis riba ini terlibat dengan bahan-bahan ribawi. Jika ditukar bahan ribawi ini sesama sendiri tanpa mengikut peraturan yang ditetapkan maka ia akan menjadi riba. Sekiranya bahan-bahan ini ditukar dengan bahan selainnya maka tidak menjadi riba. Misalnya, beras ditukar dengan beras dan ayam dengan ayam. Maka adalah haram dan tidak sah hukumnya. Jika tukaran hendak dilakukan sesama sendiri maka timbangan atau jumlahnya mestilah sama dan penyerahan juga perlu berlaku serentak iaitu pada masa yang sama
 - ii. Riba *Duyun* iaitu riba pinjam-meminjam yang timbul dari pinjaman wang. Riba *duyun* ini pula terbahagi kepada dua iaitu:
 - Riba *Qardh* (Riba pinjaman) Riba *Qardh* timbul apabila faedah bagi pinjaman wang telah ditetapkan daripada mula lagi oleh pemiutang (creditor). Apabila pinjaman diberi, pemiutang mensyaratkan supaya penghutang (debtor) membayar lebih

- dari pinjaman pokok. Riba ini juga wujud sekiranya, semasa akad dibuat penghutang berjanji untuk membayar dengan jumlah yang lebih semasa dia menjelaskan hutang tersebut. Hukumnya adalah haram dan tidak sah.
- Riba Jahiliyah Tidak ada janji atau syarat yang dibuat oleh pemiutang mahupun penghutang tetapi apabila penghutang gagal menjelaskan pinjaman pada waktu yang ditetapkan maka pemiutang akan mensyaratkan supaya menjelaskan suatu jumlah tambahan bagi pinjaman pokok yang telah diberi. Pada ketika ini riba ini disamakan dengan kad kredit.
- e. Perjudian iaitu apabila ditetapkan aset sebagai sekuriti untuk mendapatkan sesuatu dan sekiranya apa yang dikehendaki itu tidak berjaya diperolehi maka aset yang diletakkan sebagai sekuriti itu akan hilang. Hukumnya adalah haram serta membatalkan akad.

Apakah bentuk-bentuk kontrak muamalat?

Sebenarnya terdapat banyak bentuk kontrak muamalat dalam Islam. Walau bagaimana pun untuk memudahkan perbincangan kita boleh kategorikan muamalat itu kepada tiga jenis yang utama berasaskan aplikasinya pada hari ini:

- a. Akad-akad jualbeli iaitu meliputi jualan tunai, tukaran wang asing, tukaran antara bahan ribawi dari klasifikasi yang berbeza tapi dalam yang sama, contohnya emas dengan wang, gandum dengan minyak sawit, jualan harga tangguh, *Bai al-Murabahah*, *Bai al-salam*, *Bai al-Istisna*, *Al-Bai Bithaman Ajil*, *Bai al-Istijrar*, *Bai al-Inah*, *Bai al-Dayn*, *Al-Ijarah*, *Al-kiraa wal-Iqtinaa*, *Al-Qardh al-Hasan*.
- b. Akad-akad pembentukan modal yang meliputi *Al-Musyarakah*, *Al-Mudharabah*, *Al-Muzaraah* dan *Al-Musaqat*.
- c. Akad-akad sokongan bagi memudahkan urusan perniagaan dan pergerakan modal. Akad-akad tersebut adalah *Al-Rahnu*, *Al-Kafalah*, *Al-Wakalah*, *Al-Wadiah*, *Al-Hiwalah* dan *Al-Ibraa*.

Apakah contoh-contoh bentuk muamalat Islam?

Ringkasnya, terdapat berbagai-bagai bentuk kontrak yang dibenarkan oleh undang-undang Islam. Kini, sebahagian dari prinsip bentuk-bentuk kontrak ini diamalkan oleh kerajaan, institusi kewangan, syarikat-syarikat dan orang perseorangan. Berikut adalah pendetailan kepada beberapa bentuk urusaniaga yang dilaksanakan berasaskan hukum Islam:

1. *Al-bai'* (jualan)

Ia adalah konsep jualan menurut undang-undang Islam sebahagian besar peraturan *al-bai'* adalah sama dengan prinsip jualan menurut undang-undang kontrak konvensional.

2. *Mudharabah* (pembiayaan amanah)

Mudharabah adalah satu kontrak antara dua pihak iaitu pelabur dan pengusaha. Pelabur memberikan sejumlah modal untuk pembiayaan projek dan pengusaha akan memanfaatkan modal tersebut untuk menjalankan perniagaan atau projek.

Keuntungan yang diperolehi dibahagikan kepada kedua belah pihak mengikut nisbah yang telah disepakati dan ditentukan dalam kontrak. Pelabur tidak mencampuri urusan perniagaan dan pada tempoh tertentu, pengusaha akan menyerahkan kembali wang modal beserta keuntungannya.

Jika berlaku kerugian, yang diluar kawalan pengusaha, ia ditanggung sepenuhnya oleh pelabur, kecuali jika kerugian itu disebabkan oleh kecuaiian, penyelewengan dan penyalahgunaan modal oleh pengusaha.

3. *Musyarakah* (perkongsian)

Musyarakah bererti perjanjian usahasama di antara dua pihak untuk melakukan atau terlibat di dalam aktiviti perniagaan atau projek tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

Kedua-dua pihak yang terlibat akan mengeluarkan modal dan pihak pelabur boleh mengikut perjanjian yang dipersetujui untuk mengambil bahagian dalam pengurusan. Pembahagian keuntungan atau kerugian juga ditetapkan

terlebih awal dan ia tidak semestinya berdasarkan jumlah modal yang disumbangkan oleh pekongsi yang terlibat.

Terdapat berbagai jenis musyarakah iaitu syarikah Inan, Syarikah Abdan, Syarikah Wujuh, dan Syarikah Mufawadhah.

4. *Murabahah*

Murabahah adalah satu kontrak menjual barang dengan harga asal yang disertakan dengan keuntungan yang dipersetujui.

Dalam konsep ini, penjual akan membeli barang yang dikehendaki oleh pembeli atau pengguna dan kemudian barang ini akan dijual kepada pengguna dengan harga yang lebih tinggi dari harga belian asal. Konsep ini juga dikenali sebagai konsep mark-up price atau harga yang dinaikkan.

5. *Ijarah* (sewa)

Ijarah adalah kontrak di mana seseorang dapat mengambil manfaat di atas sesuatu barang atau harta milik orang lain dengan bayaran tertentu, kemudian berdasarkan perjanjian yang telah disepakati, pemilik barang berkenaan membolehkan penyewa menggunakan hartanya dengan bayaran sewa.

Terdapat dua bentuk ijarah iaitu *ijarah* biasa atau *ijarah thumma al bai'*. Ijarah biasa adalah bentuk sewa biasa seperti penyewaan rumah, tanah atau kereta. Sementara *ijarah thumma al-bai'* adalah satu kontrak yang disesuaikan dengan kontrak sewa beli yang di amalkan pada hari ini.

6. *Qardul hasan* (pinjaman)

Qardul Hasan adalah satu-satunya bentuk pinjaman yang dibenarkan. Ia adalah pinjaman kebajikan dimana peminjamnya hanya perlu membayar semula jumlah wang yang dipinjamnya sahaja. Walau bagaimanapun, peminjam boleh mengikut budi bicaranya untuk membayar lebih dari apa yang dipinjamnya dahulu

7. *Wadi'ah* (pengamanahan)

Wadiah bererti pengamanahan dan di bawah prinsip ini tuan punya harta akan melantik orang lain untuk menjaga harta bendanya. Ini bererti akan wujud pertalian amanah antara tuan punya harta dan orang yang menjaganya.

Di dalam sistem perbankan, waadi'ah adalah konsep di mana tuan punya akan meletakkan wang atau barang untuk dijaga oleh bank. Di Malaysia prinsip ini dikembangkan dan dinamakan wadi'ah yad dhamanah iaitu pengamanahan dengan jaminan. Penyimpan tidak mendapat keuntungan dari simpanan, tetapi bank boleh memberikan hadiah kepada penyimpan.

8. *Rahn* (gadai/cagar)

Rahn adalah satu kontrak untuk menggadaikan harta benda dan berkuatkuasa apabila harta itu berpindah tangan kepada pemegang gadaian. Hakmilik ke atas harta yang dicagarkan itu masih terletak pada tuan punya asal dan tidak berpindah kepada pemegang cagaran atau pun pemegang gadaian. Pemindahan hakmilik hanya berlaku di dalam keadaan seperti yang dinyatakan di dalam kontrak. Pemegang gadaian itu dipertanggungjawabkan pada harta cagaran itu mengikut mana yang terendah di antara nilai harta itu ataupun hutang yang diberikan. Sebaliknya jika harta itu hilang akibat kesalahannya ia bertanggungjawab ke atas nilai sebenar harta itu dan bertanggungjawab untuk memulangkan harta itu apabila hutang telah dijelaskan oleh peminjam.

9. *Bai' bi thaman ajil* (jualan dengan harga tangguh)

Konsep BBA ini hampir sama dengan murabahah. Ia adalah satu kontrak dimana penjual menyerahkan suatu barang kepada pembeli secara langsung dan pembeli berkenaan untuk menanggungkan pembayarannya dalam batas tertentu dan boleh juga melunasinya secara ansur. Biasanya dalam konteks penjualan ini, penjual boleh menetapkan tingkat harga yang lebih tinggi berbanding dengan penjualan sesuatu barang yang biasa dibayar terus.

10. *Takaful*

Takaful adalah satu kontrak di antara beberapa kumpulan individu atau badan yang bersetuju untuk memberikan sumbangan kebajikan bagi satu tabung yang dapat membantu pihak yang mengalami kesulitan di kalangan

mereka. Ia menyerupai kontrak insurans tetapi ia dibuat menepati peraturan Islam. Sebahagian dari sumbangan yang diberikan itu juga dimasukkan ke dalam tabung pelaburan berasaskan mudharabah.