



Panduan Membeli Rumah Pertama

Mungkin ramai antara kita yang ingin membeli rumah tetapi masih kabur akan proses dan prosedur yang terlibat. Memiliki dan mendiami rumah yang memenuhi citarasa sendiri merupakan idaman setiap individu. Namun begitu, mesti diingatkan setiap perkara yang kita lakukan dalam hidup mestilah ada hala tujunya. Begitu juga dengan pembelian rumah. Mengetahui tujuan pembelian adalah penting kerana ianya dapat menentukan jenis rumah yang patut anda beli.

Anda perlu memastikan sama ada anda ingin membeli hartanah untuk;

- i) didiami; atau
- ii) pelaburan.

Di sini, kami memberikan beberapa tips atau panduan untuk dipertimbangkan sebelum membeli sesebuah rumah.

1. Duit Dalam Tangan (Cash in Hands)

Soalan: “Berapa banyak modal yang diperlukan untuk membeli rumah pertama?”





Sediakan lebih kurang 17% dari harga rumah.

- a) 10% untuk deposit;
- b) 5% untuk:
 - kos guaman untuk Perjanjian Jual Beli (S&P) dan Perjanjian Pinjaman Bank;
 - kos-kos lain seperti bayaran penilaian (valuation) dan bayaran kepada agen (jika ada);
- c) 2% untuk:
 - ambil kira kos tambahan untuk hartanah strata iaitu yuran penyelenggaraan dan juga insurans; atau
 - tunggakan bil (untuk pembelian rumah lelong)

Contohnya, untuk rumah berharga **RM 100,000.00**, jumlah modal yang diperlukan hanya **RM 17,000.00**. Perlu diingatkan bahawa semakin tinggi harga rumah, semakin tinggi kos-kos yang akan terlibat.

Tips EzriLaw: Misi pengumpulan modal

- ✚ Urus kewangan seawal gaji pertama – tabung khas

-  Pengeluaran KWSP akaun 2
-  Manfaatkan skim pinjaman pembiayaan penuh
-  Teknik pelaburan ASB
-  Pinjam daripada keluarga

2. Kelayakan Membuat Pinjaman Perumahan

Sebelum memohon pinjaman, anda dinasihatkan untuk memastikan persediaan awal telah dilakukan seperti yang berikut:

a) Pastikan pekerjaan anda berstatus tetap

Sukar untuk pihak bank meluluskan pinjaman sekiranya anda berstatus pekerja sementara atau kontrak. Walaubagaimanapun, usah kkuatir kerana ada sesetengah bank yang membenarkan perkara tersebut melalui terma dan syarat bank tersebut.

b) Memastikan caruman KWSP dilakukan oleh majikan mengikut masa yang ditetapkan.

Anda digalakkan untuk melakukan semakan KWSP sebelum memohon pinjaman untuk memastikan caruman dibuat setiap bulan.

c) Pastikan gaji didalam penyata bank adalah sama dengan seperti yang tertera di dalam slip gaji.

d) Skor Kredit yang baik

Elakkan daripada terlewat membayar apa-apa komitmen kepada mana-mana institusi kewangan.


Sistem CCRIS akan menunjukkan berlakunya kelewatan pembayaran dan ini menunjukkan tingkah laku yang tidak baik di mata bank dan boleh menyebabkan permohonan pinjaman anda ditolak.

Sekiranya tiada tunggakan, CCRIS akan menunjukkan angka '0' pada setiap bulan. Sekiranya ada tunggakan, CCRIS akan menunjukkan angka '2' misalnya jika tunggakan selama 2 bulan.

Tips EzriLaw: Skor Kredit yang baik

Bank hanya mengenali anda di atas kertas. Jadi secara tidak langsung skor kredit akan menunjukkan 'sikap pemohon' dalam membayar ansuran bulanan.

Untuk dapatkan skor kredit yang baik, anda perlu pastikan untuk:

-  Bayar tepat pada masanya dan tiada tunggakan dalam bayaran balik pinjaman semasa

- ✚ Elak pinjaman peribadi
- ✚ Elak dari menjadi penjamin
- ✚ Struktur semula kewangan

Anda juga boleh membuat semakan terlebih dahulu dengan pihak Bank untuk menilai berapa banyak pinjaman yang layak dipohon berdasarkan pendapatan yang anda perolehi.

3. Pemilihan Rumah

Terdapat pelbagai sumber hartanah untuk rumah pertama anda:

- a) pembelian dari pemaju (*Direct Developer*);
- b) pasaran sekunder/rumah terpakai (*Sub-sale*) ; dan
- c) pembelian lelong (*Auction*)

Tips EzriLaw: Indikator/Faktor dalam pemilihan rumah

Untuk memilih rumah yang anda impikan, ada beberapa faktor yang boleh dipertimbangkan sebelum membuat pemilihan:

- ✚ 'Demand & supply'
- ✚ Kemudahan awam yang berdekatan
- ✚ Pengangkutan awam
- ✚ Lokasi
- ✚ Kawasan kejjiranan
- ✚ Keadaan rumah tersebut

Tetapi faktor-faktor ini bergantung juga kepada sama ada anda ingin membeli rumah untuk didiami ataupun untuk tujuan pelaburan.

Selepas mempertimbangkan faktor-faktor di atas, dan anda telah menjumpai rumah yang berkenan dihati, anda hendaklah membuat "site viewing" terlebih dahulu. Anda boleh menelefon penjual dan memohon untuk membuat lawatan masuk ke dalam rumah tersebut.

Hal ini adalah kerana iklan yang tertera hanya bertujuan untuk menjual rumah dan mungkin tidak mencerminkan keadaan sebenar rumah tersebut.

Tips EzriLaw: Site Viewing

Perkara biasa yang selalunya akan dilihat semasa “site viewing” rumah *sub-sale* adalah:

- ✚ Keadaan persekitaran rumah dan jiran-jiran;
- ✚ Parkir kenderaan;
- ✚ Penyelenggaraan rumah untuk rumah bertingkat;
- ✚ Keadaan di dalam rumah (kebocoran atau simen merekah dan lain-lain)

Sekiranya berpuas hati, anda dinasihatkan untuk mengambil gambar rumah yang dilawati tersebut.

4. Proses Membeli Rumah

Setelah anda yakin dengan kemampuan kewangan dan berjumpa dengan rumah yang sesuai, anda boleh teruskan untuk membeli rumah tersebut.

Sudah tentu terdapat pelbagai prosedur apabila membeli rumah. Namun, jangan risau kerana pihak peguam akan menguruskan segala transaksi bagi pihak anda. Sila berjumpa dengan peguam pilihan anda dan melantik peguam tersebut untuk menguruskan transaksi jual beli rumah.

Peguam akan menerangkan dengan terperinci transaksi-transaksi yang terlibat sehingga kunci rumah sampai di tangan anda serta menerangkan hak dan tanggungjawab anda di dalam Perjanjian Jual Beli (S&P).

5. Proses Selepas Pembelian Rumah

Amat penting untuk anda mengetahui tanggungjawab anda sebagai pembeli pada peringkat ini. Antaranya adalah;

- i) Untuk membuat pembayaran bil-bil utiliti secara bulanan bermula dari bulan pembeli menerima kunci;
- ii) Untuk membuat pembayaran ansuran Bank mengikut waktu yang ditetapkan;
- iii) Untuk membuat penukaran nama di cukai pintu, cukai tanah (jika berkenaan), bil air, bil elektrik dan juga bil pembentungan; dan
- iv) Untuk menyimpan semua dokumen-dokumen berkaitan rumah untuk kegunaan dan rujukan masa hadapan.

Setiap hartanah ada kelebihan masing-masing, jadi nasihat kami pilihlah rumah dengan bijak mengikut kesesuaian dan kemampuan kerana akhirnya pilihan berada dalam tangan anda. Semoga panduan dan tips diberikan dapat membantu anda dalam membuat keputusan dan merealisasikan impian anda untuk membeli rumah pertama.

Ditulis oleh:



Noor Amalina Shazaleen binti Mohamad Said
Partner, EzriLaw Firm
amalina@ezri.my



Norsheila binti Sofian Gan
Associate, EzriLaw Firm
sheila@ezri.my