

Membeli rumah memang menyeronokkan. Mungkin ia adalah barangan paling berharga yang dibeli seumur hidup. Memahami langkah-langkah yang terlibat dalam pinjaman perumahan boleh membantu anda menjimatkan masa dan mengelakkan keraguan dan keresahan. Berikut adalah beberapa isu yang berkaitan dengan pembelian rumah dan langkah-langkah utama yang perlu dilakukan.

Membeli Rumah

Jika anda ingin membeli rumah yang masih dalam pembinaan, anda perlu mengkaji latar belakang pemaju berkenaan. Anda hendaklah memastikan bahawa pemaju:

- Mempunyai lesen sah (belum luput) yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
- Mempunyai lesen pengiklanan dan permit jualan sah yang dikeluarkan oleh penguat kuasa tempatan.

Anda berhak bertanya kepada pemaju maklumat mengenai lesen dan permit tersebut. Anda juga boleh merujuk kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan untuk mendapatkan maklumat lanjut. Pemaju yang mempunyai rekod yang baik akan mengurangkan risiko projek terbengkalai.

Tabungan

Anda hendaklah mempunyai simpanan peribadi yang mencukupi untuk menjelaskan bayaran muka dan kos sampingan yang lain. Anggaran yang bijak ialah di antara 10%-20% daripada harga rumah sebagai bayaran muka dan di antara 3%-5% lagi adalah sebagai kos sampingan, seperti bayaran guaman dan duti setem.

Mencari Pembiaya Pembelian Rumah

Buat tinjauan dan perbandingan terhadap produk pinjaman yang terdapat di pasaran sebelum memilih institusi pembiaya pembelian rumah anda. Sila ambil ingatan bahawa, setelah mengambil pinjaman perumahan, anda akan sering berurusan dengan institusi kewangan berkenaan untuk tempoh yang begitu lama. Oleh itu, anda perlu mengambil kira faktor-faktor lain dan tidak tertarik kepada kadar faedah yang rendah sahaja.

Memohon Pinjaman: Dokumen Yang Perlu Dikemukakan

Anda perlu menyediakan dokumen-dokumen asas berikut sebelum institusi kewangan memproses permohonan anda:

- Satu salinan kad pengenalan atau pasport anda
- Slip gaji untuk 3 bulan yang terkini
- Penyata cukai pendapatan (borang J) yang terkini atau borang EA
- Dokumen perjanjian jual beli/resit pembayaran deposit atau tempahan/ surat tawaran daripada pemaju
- Satu salinan surat hak milik tanah (jika ada)
- Penyata bank 6 bulan terdahulu (wajib jika tiada slip gaji/borang J/EA)/buku akaun simpanan/resit simpanan tetap
- Laporan penilaian harta (untuk rumah sudah siap) dan/atau
- Jika anda bekerja sendiri, anda perlu melampirkan dokumen pendaftaran perniagaan, penyata bank untuk 3 bulan terakhir, penyata kewangan terkini dan dokumen lain yang boleh menyokong sumber pendapatan anda. Walau bagaimanapun, sesetengah institusi kewangan mungkin memerlukan dokumen sokongan tambahan.

Selepas bersetuju untuk menerima surat tawaran pinjaman, anda perlu melantik seorang peguam untuk menyiapkan dokumentasi pinjaman. Biasanya, anda akan memilih peguam dari senarai panel peguam yang disediakan oleh institusi kewangan tersebut. Sebahagian daripada dokumen ini akan dikemukakan kepada jabatan Kerajaan berkenaan untuk pendaftaran dan kepada Pejabat Setem untuk pembatalan setem.

Selepas proses di atas selesai, dokumen-dokumen berdaftar ini hendaklah diserahkan kepada institusi kewangan berkenaan dan anda akan diberikan satu salinan Perjanjian Pinjaman. Pada amnya, masa yang diambil untuk menyiapkan dokumentasi yang melibatkan proses undang-undang ini adalah tidak melebihi 6 bulan.

Fi Dan Caj

Anda adalah juga dikehendaki menjelaskan kos-kos berkaitan seperti fi perkhidmatan profesional dan caj yang dikenakan oleh agensi kerajaan yang berkaitan. Jenis caj dan jumlah caj yang dikenakan itu akan berubah dari semasa ke semasa. Anda perlu

berjumpa dengan pegawai institusi kewangan anda untuk mendapatkan nasihat lanjut dan mengadakan perbincangan jika ada sebarang kemusykilan berhubung dengan jenis fi dan khidmat guaman.

Margin Pembiayaan

Jumlah pembiayaan yang disediakan oleh institusi kewangan bergantung kepada nilai pasaran (bagi rumah sudah siap sahaja) atau harga belian rumah, mengikut mana yang lebih rendah. Margin pembiayaan mungkin dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut:

- Jenis hartanah
- Lokasi hartanah
- Umur peminjam
- Jumlah pendapatan peminjam

Walau bagaimanapun, Bank Negara Malaysia mengehadkan margin pembiayaan sehingga 70% bagi kemudahan pembiayaan rumah ketiga. Kemudahan pembiayaan bagi pembelian rumah pertama dan kedua tidak tertakluk dengan dasar ini dan pembeli boleh terus mendapatkan pembiayaan bagi pembelian tersebut bergantung kepada dasar kredit dalaman sesebuah bank.

Tempoh Pinjaman

Tempoh pinjaman boleh ditetapkan untuk sebarang tempoh asalkan tidak melebihi 30 tahun atau sehingga peminjam mencapai umur 65 tahun (atau sebarang umur lain yang ditentukan oleh institusi kewangan), mengikut mana yang dahulu.

Ciri-Ciri Pinjaman

Setiap institusi kewangan menawarkan pakej pinjaman yang berbeza. Anda perlu meneliti semua ciri-ciri yang terdapat pada pakej pinjaman dan tidak hanya membuat keputusan berdasarkan kepada satu ciri tertentu sahaja. Kadar faedah hanyalah satu faktor yang perlu dipertimbangkan tetapi ciri-ciri lain seperti terma pembayaran balik yang fleksibel boleh menjadikannya seimbang, malah mungkin lebih menjimatkan. Umumnya, pakej pinjaman yang ditawarkan oleh institusi kewangan sama ada berbentuk pinjaman berjangka atau kemudahan overdraf atau kombinasi kedua-duanya.

Pengiraan Kadar Faedah Berasaskan Baki Harian Berbanding Dengan Baki Bulanan

Bergantung kepada produk yang ditawarkan, institusi kewangan mungkin mengenakan kadar faedah yang dikira berasaskan baki harian atau baki bulanan. Bagi pinjaman yang berasaskan baki harian, kadar faedah dikira setiap hari, manakala pinjaman yang berasaskan baki bulanan pula, faedah dikira sebulan sekali berasaskan kepada baki pada bulan lepas. Dalam kedua-dua keadaan, jumlah pinjaman pokok akan dapat dikurangkan setiap kali bayaran ansuran dibuat.

Skim Bayaran Berperingkat

Di bawah skim ini, jumlah pembayaran balik adalah rendah di peringkat awal pinjaman tetapi beransur-ansur meningkat pada tahun-tahun berikutnya. Kaedah ini akan memberi peluang kepada pembeli rumah untuk mengurangkan beban pembayaran di peringkat awal supaya lebih banyak wang dapat digunakan untuk tujuan lain. Bila pendapatan pembeli meningkat, kemampuan kewangan peminjam akan turut meningkat. Sekali gus ini membolehkan pembeli membuat pembayaran balik pada tahap yang lebih tinggi. Skim pembayaran berperingkat sesuai untuk pembeli rumah yang ingin membeli rumah yang lebih mewah tetapi dihalang oleh keupayaan membayar balik pada peringkat awal.

Pembayaran Awal Terhadap Sebahagian Daripada Pinjaman

Ramai peminjam berasa ada baiknya memendekkan tempoh pinjaman dengan membuat pembayaran lebih awal terhadap sebahagian daripada baki pinjaman melalui lebihan wang tabungan atau bonus tahunan. Pada amnya, jumlah pembayaran lebih awal untuk sebahagian daripada pinjaman ini boleh dibuat dalam apa-apa jumlah. Walau bagaimanapun, sesetengah institusi kewangan mungkin mengehadkan jumlah yang boleh dibuat pembayaran awal, manakala ada juga yang mungkin mengenakan penalti. Pengurangan caj faedah yang amat berkesan ialah dengan membuat pembayaran lebih awal pada tahun-tahun awal tempoh pinjaman.

Dokumentasi

Dokumen utama untuk permohonan pinjaman perumahan ialah Perjanjian Pinjaman. Perjanjian Pinjaman ialah kontrak yang ditandatangani di

antara peminjam dengan institusi kewangan. Perjanjian Pinjaman mengandungi peruntukan utama seperti terma-terma pinjaman, pinjaman pokok, kadar faedah, kadar faedah ingkar, caj penalti dan syarat pembayaran balik. Ia turut menghuraikan kewajipan peminjam dan pembiaya serta hak-hak dan bentuk tindakan setiap pihak sekiranya berlaku pelanggaran syarat-syarat perjanjian.

Dokumen-dokumen lain yang memerlukan tandatangan anda ialah ♦Surat Ikatan Serah Hak♦, ♦Dokumen-dokumen Cagaran♦ dan ♦Surat Kuasa Wakil♦. Anda juga perlu mengetahui bahawa sepanjang tempoh pinjaman tersebut, rumah anda telah dicagarkan kepada institusi kewangan berkenaan (iaitu institusi kewangan mempunyai tuntutan ke atas rumah anda). Sama ada anda membeli rumah sudah siap atau masih dalam pembinaan, anda perlu meminta penjelasan daripada peguam anda mengenai peruntukan-peruntukan utama yang terkandung di dalam perjanjian serta implikasinya.

Laporan Penilaian

Laporan penilaian mungkin diperlukan jika anda membeli rumah yang telah siap dibina daripada pemiliknya. Institusi kewangan akan melantik penilai hartanah daripada senarai panel penilai untuk membuat penilaian. Nilai yang dikenakan untuk khidmat ini bergantung kepada nilai hartanah.

Insurans

Insurans merupakan perkara yang amat penting apabila anda membeli rumah kerana ia memberi anda dan orang yang disayangi ketenangan fikiran dalam bentuk jaminan kewangan jika berlaku kemalangan.

Terdapat 2 jenis insurans penting untuk dipertimbangkan:

- Polisi Insurans Pemilik Rumah/Kebakaran - Insurans jenis ini menyediakan perlindungan untuk rumah anda terhadap malapetaka seperti banjir, kebakaran, rusuhan, petir dan kerosakan akibat perbuatan khianat.
- Insurans Nyawa Gadai Janji

Insurans jenis ini memastikan pembayaran penuh ke atas baki belum jelas pinjaman bila berlaku hilang upaya atau kematian. Premium biasanya telah diambil kira dalam jumlah pinjaman dan diagihkan mengikut tempoh pinjaman.

Pengeluaran Pinjaman

Institusi kewangan akan mengeluarkan pinjaman (membuat pembayaran) setelah mendapat nasihat daripada pihak peguam bahawa proses perundangan telah sempurna dan dokumen pinjaman adalah lengkap. Dengan ini, anda akan dimaklumkan mengenai tarikh dan jumlah pembayaran ansuran pertama yang perlu dibuat.

Sumber : Bank Negara Malaysia