Surat Perjanjian jual beli (S&P) perlu difahami dengan jelas agar tiada masalah yang timbul dalam proses pembelian hartanah. S&P adalah document perundangan yang dimeterai dan dipersetujui kedua &#65533; dua pihak, iaitu pembeli dan pemaju. Ia adalah serangam dan setiap pemaju dikehendaki mematuhinya. Ini selaras peraturan 11 Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan & Pelesenan) 1989.
Dalam terma S&P termaktub sekiranya pemaju tidak mematuhinya. Ia adalah satu kesalahan dan boleh dikenakan denda sebanyak RM5,000 atau penjara tiga tahun atau kedua-duanya. Oleh itu, perkara penting dalam S&P yang perlu diambil kira oleh pembeli ialah &#65533;preamble&#65533; syarat tanah dan bebanan harga dan jadual bayaran pinjaman.
Dalam &#65533;Preamble&#65533;, pemaju dikehendaki mencatatkan nombor lesen pemaju perumahan, nombor permit iklan dan jualan, perihal hak milik, PT No., bahagian, mukim, daerah, negeri dan keluasan serta nama pemaju dan alamat keluasan lot yang dijual.
Antara tips lain untuk memahami S&P adalah Syarat Tanah dan Bebanan yang merujuk kepada persetujuan pemaju menjual harta berkenaan bebas daripada apa-apa bebanan seperti syarat pertanian, perindustrian atau bangunan.
Justeru, pembeli perlu memastikan harta (status tanah) ditukar kepada kategori perumahan serta bebas daripada syarat nyata atau tersirat atau sekatan pada tarikh S&P ditandangani.
Selain itu, pemaju tidak boleh mengenakan apa-apa bebanan terhadap tanah berkenaan selepas tarikh penyempurnaan S&P tanpa mendapat kelulusan terlebih dulu daripada pembeli. Dengan kata lain, pemaju mengaku janji bahawa harta itu bebas daripada bebanan sebelum penyerahan pemilikan kosong bangunan tersebut kepada pembeli.
Kemudian, Harga dan Jadual Bayaran harga jualan iaitu harga dicatatkan dalam S&P dan jadual bayaran kemajuan ditetapkan dalam jadual ketiga S&P.
Jadual pembayaran pembeli kepada pemaju adalah seperti 10 peratus daripada harga rumah perlu dibayar selepas selesai S&P ditandatangani.
Apabila menerima notis bertulis daripada pemaju bersama surat pengesahan arkitek, pembeli (dalam tempoh 14 hari) perlu membayar mengikut peringkat bermula 10 peratus pertama sehingga rumah siap sepenuhnya dan bayaran 15 peratus pula apabila kerja melepa dalam dan luar siap (5 peratus akan dipegang oleh peguamcara penjual sebagai pemegang tangan untuk bayaran kepada penjual. 2.5 peratus daripadanya akan dibayar setelah tamat tempoh enam bulan selepas pemilikan kosong dan 2.5 peratus lagi dibayar setelah tamat tempoh 18 bulan selepas penyerahan pemilikan kosong).
Akhir sekali berkenaan, pinjaman untuk membeli harta atau rumah. Sekiranya pembeli bukan kakitangan kerajaan dan berhasrat memperoleh pinjaman bagi membiayai pembelian rumah yang diuruskan oleh pihak pemaju, pembeli hendaklah membuat permohonan bertulis kepada pemaju dalam tempoh 14 hari selepas menerima salinan surat perjanjian yang bersetem.
Pemaju hendaklah berusaha memperoleh pinjaman bagi pembeli daripada bank syarikat kewangan, persatuan&#65533; pembinaan atau institusi kewangan.
Jika pembeli gagal bersetuju menerima pinjaman atau ingkar mematuhi kehendak yang perlu&#65533; atau hilang kelayakan yang mengakibatkan pinjaman ditarik balik oleh pembiaya mengikut masa berkenaan, pembeli tetap bertanggungjawab membayar kepada pemaju semua harga beli atau mana bahagian yang masih belum dijelaskan.
Sekiranya pemaju tidak Berjaya memperoleh pinjaman bagi pembeli pemaju hendaklah memberitahu pembeli dalam masa 14 hari selepas penerimaan pemberitahuan penolakan pinjaman terbabit. Pemaju tidak akan bertanggungjawab terhadap kerugian yang berlaku kepada pembeli dan kegagalan memperoleh pinjam tidak boleh dijadikan alasan untuk lewat membayar ansuran harga beli pada tarikh yang ditetapkan dalam jadual ketiga.
Bagi kakitangan kerajaan (rujuk Kepada Surat Pekeliling

Perbendaharaan Bil.6 Tahun 1995) yang berhasrat memperoleh pinjaman Kerajaan Persekutuan/ Negeri) atau Pihak Berkuasa Berkanun hendaklah memberitahu pemaju secara bertulis mengenainya dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan salinan surat perjanjian yang bersetem, dan pembeli hendak melakukan segala tindakan dan perkara yang perlu bagi mendapat pinjam itu.
Sekiranya pembeli gagal mendapat pinjaman, pembeli tetap bertanggungjawab membayar kepada pemaju kesemua harga beli atau mana-mana bahagiannya yang pada masa itu masih belum dijelaskan.
Panduan pembeli rumah
  Pastikan:
 Pemaju Perumahan mempunyai lesen yang sah dan masih lagi berkuatkuasa
 Mempunya permit iklan dan jualan yang sah dan masih lagi berkuatkuasa
 Status tanah sama ada hak milik kekal, pajakan atau rizab melayu
 Spesifikasi bahan binaan rumah
 Luas bangunan kemudahan/ perkhidmatan disediakan atau berdekatan
 Tarikh projek perumahan dijangka siap
 Harga jualan setiap jenis rumah
 Bayaran perkhidmatan selepas rumah siap (jika ada)
Antara hak dan kepentingan pembelian dalam perjanjian Jual dan Beli Rumah (S&P)   Bayaran Pertama
Pembeli perlu menandatangani S&P pada bayaran pertama dengan 10% harga rumah dibayar kepada pemaju. Pastikan tarikh bayaran pertama dan S&P adalah sama tarikhnya. Untuk makluman, pemaju tidak boleh mengutip, sebarang bayaran tanpa S&P.
 Perakuan arkitek
Pastikan sebarang tuntutan bayaran ansuran kepada pemaju disokong perakuan ditandatangani arkitek atau jurutera pemaju bertauliah.

 Tempoh Pemilikan kosong
Pemilikan kosong bangunan dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan hendaklah diserahkan kepada pembeli dalam tempoh 24bulan dari tarikh perjanjian (bagi tanah dan bangunan) dan 36 bulan (bagi bangunan yang dipecahbahagi)

Sumber: Berita Harian. ogos 2015