

PENGENALAN

Membeli rumah memang menyeronokkan. Mungkin ia adalah barangan paling berharga yang dibeli dalam seumur hidup anda. Memahami langkah-langkah yang terlibat di dalam pinjaman perumahan boleh membantu anda menjimatkan masa dan mengelakkan keraguan dan keresahan.

Halaman ini bertujuan untuk menyumbang idea kepada anda mengenai pelbagai isu yang berkaitan dengan pembelian rumah dan menggariskan langkah utama yang perlu dibuat. Ia menyediakan panduan asas dan mengupas istilah-istilah teknikal serta memberikan tip-tip berguna kepada anda sewaktu memohon pinjaman perumahan.

MEMBELI RUMAH

Membeli rumah adalah satu peristiwa besar dalam kehidupan seseorang. Oleh itu, pertimbangan dan perancangan yang rapi dan teliti adalah perlu.

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

- Mempunyai lesen sah yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (belum luput)
- 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.

DARI SUDUT KEMAMPUAN

Sebelum memasuki sebarang perjanjian untuk membeli rumah, anda perlu terlebih dahulu menyiapkan belanjawan diri dan keluarga anda, untuk mengenal pasti harga rumah yang mampu anda miliki. Sebagai panduan, komitmen bulanan seperti ansuran rumah dan kereta tidak boleh melebihi 1/3 daripada pendapatan kasar isi rumah.

Sumber kewangan untuk membiayai pembelian rumah, adalah terdiri daripada kesemua atau sebarang kombinasi perkara-perkara berikut:

1. Tabungan
2. Pengeluaran daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan/atau
3. Kemudahan pinjaman daripada institusi kewangan

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.

SIMPANAN KWSP

Anda juga boleh mengeluarkan wang daripada 'Akaun 2' anda untuk membuat bayaran muka. Sila hubungi pejabat KWSP yang berdekatan untuk membuat pertanyaan berhubung dengan kelayakan untuk membuat pengeluaran tersebut.

MENCARI PEMBIAYA

Anda perlu membuat tinjauan dan perbandingan terhadap produk pinjaman yang terdapat di pasaran sebelum memilih institusi pembiaya 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. Berikut ialah antara faktor yang harus diambil kira:

- Bagaimana profesionalnya sikap institusi kewangan sewaktu berurusan dengan pelanggan?
- Adakah ia menawarkan perkhidmatan yang berkualiti dari segi kecekapan dan kebolehpercayaan?
- Apakah pakej yang ditawarkan dan pakej yang mana satukah yang paling sesuai untuk anda?
- Apakah caj-caj yang dikenakan kepada anda?

Contohnya ialah fi guaman, fi dan caj berkaitan yang dibayar kepada Kerajaan, fi pengeluaran pinjaman dan sebagainya. Anda juga hendaklah dimaklumkan bila dan berapa kerap pembayaran caj-caj tersebut harus dibuat.

Institusi kewangan yang inovatif biasanya menawarkan pakej pinjaman yang lebih menarik dan sesuai untuk anda dan tambahan pula permohonan diproses dengan lebih cepat dan tanpa banyak kerenah. Masa yang diambil untuk pinjaman anda diluluskan dari tarikh anda mengemukakan permohonan yang lengkap ialah lebih kurang satu hingga dua minggu.

MEMOHON PINJAMAN: DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN

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

- Sesalinan kad pengenalan atau passport 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
- Sesalinan surat hakmilik 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,

Info Pengguna - Pinjaman Perumahan

Written by Administrator

Thursday, 13 August 2009 17:03 - Last Updated Thursday, 08 October 2009 11:01

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 sesalinan Perjanjian Pinjaman. Pada amnya, masa yang diambil untuk menyiapkan proses undang-undang dokumentasi 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 pihak Kerajaan. Berikut ialah senarai sebahagian daripada fi dan caj yang mungkin dikenakan ke atas anda:

| Jenis | Kadar |
|-------|-------|
|-------|-------|

Fi guaman profesional

- Perjanjian jual beli

1.0% ke atas RM 100,000 pertama

0.5% untuk RM 4,900,000 seterusnya

Duit Setem

- Perjanjian pinjaman

- Pindah hakmilik (untuk rumah sudah siap sahaja)

Info Pengguna - Pinjaman Perumahan

Written by Administrator

Thursday, 13 August 2009 17:03 - Last Updated Thursday, 08 October 2009 11:01

0.5% daripada jumlah pinjaman atau RM5 bagi setiap RM1,000

1% ke atas RM 100,000 pertama

2% untuk RM400,000 seterusnya

Fi Pengeluaran Pinjaman

Termasuk fi untuk pendaftaran cagaran, caj untuk carian tanah dan fi untuk carian kebangkrapan

Mungkin berbeza bagi negeri, pejabat tanah dan jenis harta yang berlainan.

Sebagai contoh, di Selangor dan Wilayah Persekutuan, fi dan caj yang dikenakan berada dalam lingkungan
Fi Pemprosesan

Dikenakan sekali sahaja untuk tujuan memproses permohonan pinjaman anda

Kadar(RM)

50

100

200

Jumlah Pinjaman (RM)

sehingga 30,000

30,001 - 100,000

100,000 ke atas

Sila ambil maklum bahawa jenis caj dan jumlah caj yang dikenakan 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.

MENGUKUR KEUPAYAAN ANDA MEMBAYAR BALIK PINJAMAN

Berdasarkan kriteria umum, jumlah ansuran bulanan rumah anda tidak sepatutnya melebihi 1/3 daripada jumlah pendapatan isi rumah. Jika anda mempunyai deposit tabungan atau deposit tetap, fakta ini boleh digunakan untuk menyokong permohonan pinjaman anda memandangkan ianya akan turut diambil kira oleh institusi-institusi kewangan dalam menilai kelayakan pinjaman anda. Institusi kewangan mempunyai kriteria yang berbeza dalam menentukan kemampuan membayar balik pinjaman. Bagi pinjaman yang berkadar faedah terapung, anda juga perlu peka bahawa pembayaran bulanan anda akan meningkat dengan ketara apabila kadar faedah meningkat.

Sebagai contoh, sekiranya kadar pinjaman asas (BLR) mengalami kenaikan, kadar faedah bagi pinjaman anda juga akan naik dan begitulah juga dengan ansuran. Walau bagaimanapun, dalam kebanyakan kes, institusi kewangan akan membenarkan anda membayar ansuran mengikut jumlah bulanan asal dan kemudiannya pelarasan dibuat dengan melanjutkan atau mengurangkan tempoh pembayaran balik. Anda bolehlah bertanya kepada institusi kewangan anda berhubung perkara ini.

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 boleh mencecah sehingga 95% daripada harga rumah.

Margin pembiayaan mungkin dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut:

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

TEMPOH PINJAMAN

Tempoh pinjaman boleh ditetapkan untuk sebarang tempoh asalkan ianya 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

Lain institusi kewangan lain pakej yang ditawarkan. Anda perlu meneliti kesemua ciri 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 adalah sama ada dalam bentuk pinjaman berjangka atau kemudahan overdraf atau kombinasi kedua-duanya.

PAKEJ PINJAMAN YANG BIASA DITAWARKAN OLEH INSTITUSI KEWANGAN

- Pinjaman Berjangka
- Pinjaman dengan kadar bayaran ansuran bulanan yang tetap untuk tempoh tertentu, misalnya selama 30 tahun
- Bayaran ansuran merangkumi jumlah pokok dan faedah yang dikenakan

- Kemudahan Overdraf
- Kemudahan kredit yang boleh digunakan bila-bila masa berdasarkan had kredit yang telah ditentukan
- Bayaran ansuran bulanan tidak ditetapkan tetapi faedah dikira berdasarkan baki harian
- Keperluan membayar balik pinjaman adalah fleksibel dan peminjam bebas untuk menggunakan semula kemudahan pinjaman yang telah dibayar balik
- Faedah yang dikenakan adalah biasanya lebih tinggi daripada pinjaman berjangka

Kombinasi Pinjaman Berjangka dan Kemudahan Overdraf

- Kemudahan yang menggabungkan pinjaman berjangka dan overdraf. Sebagai contoh, 70% diberi sebagai pinjaman berjangka dan 30% sebagai overdraf
- Bahagian pinjaman berjangka perlu dibayar balik
- Pembayaran balik overdraf diberi kefleksibelan

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 yang berasaskan baki harian, kadar faedah dikira setiap hari manakala yang berasaskan baki bulanan, faedah dikira sebulan sekali berasaskan kepada baki pada bulan lepas. Dalam kedua-dua keadaan, jumlah pinjaman pokok akan dapat dikurangkan setiap kali pembayaran 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 menjadikan ia mampu 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 di peringkat awal.

OPSYEN MEMBUAT PEMBAYARAN TERDAHULU

Lain institusi kewangan lain pula terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan berhubung dengan pembayaran terdahulu. Pakej pinjaman hendaklah diteliti untuk menyemak sama ada anda dibenarkan untuk membuat pembayaran terdahulu atau pembayaran ansuran melebihi tahap biasa. Kefleksibelan untuk membuat pembayaran terdahulu dan pembayaran faedah berasaskan baki harian boleh menyumbang kepada pengurangan caj faedah dengan ketaranya. Anda juga boleh memilih untuk membuat pembayaran balik pinjaman sementara rumah masih di dalam pembinaan untuk mengurangkan lagi caj faedah. Apa yang penting ialah anda mesti membuat pembayaran balik pada atau sebelum tarikh yang ditetapkan.

PEMBAYARAN TERDAHULU TERHADAP SEBAHAGIAN DARIPADA PINJAMAN

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

PENALTI BAGI PENYELESAIAN AWAL

Institusi kewangan mungkin mengenakan penalti apabila pinjaman diselesaikan sepenuhnya lebih awal. Pada amnya, penalti yang dikenakan adalah sama ada berasaskan kadar sama rata atau faedah untuk 'x' bulan (contohnya, 1 bulan faedah). Apabila institusi kewangan meluluskan sesuatu pinjaman untuk tempoh tertentu, institusi berkenaan telah mengunjurkan bahawa pinjaman tersebut akan dijelaskan sehingga selesai seperti mana yang telah dipersetujui. Berdasarkan unjuran ini, institusi kewangan telah membuat perancangan aliran wang tunai dan sebarang penyelesaian awal akan mengganggu perancangan aliran wang tunai tersebut. Oleh yang demikian, sesetengah institusi kewangan tidak mengenakan penalti sekiranya anda memberi notis yang cukup (seperti yang dinyatakan dalam syarat-syarat dan terma-terma pinjaman) atau jika penyelesaian dibuat selepas mencapai tempoh minimum bagi pinjaman dikehendaki kekal dalam buku institusi kewangan tersebut.

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". Sila ambil ingatan bahawa di 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 pemiliknyanya. Institusi kewangan akan melantik penilai hartanah daripada senarai panel penilai untuk membuat penilaian. Fi penilaian yang dikenakan untuk khidmat ini adalah beberapa ratus ringgit ke atas bergantung kepada nilai hartanah.

INSURANS

Insurans adalah terlalu penting untuk diabaikan bila 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. Untuk rumah jenis hakmilik strata seperti pangsapuri atau kondominium, anda tidak perlu membeli polisi insurans kerana Perbadanan Pengurusan mungkin telah menginsuranskan keseluruhan bangunan. Anda perlu mendapatkan sijil pengganti Polisi Induk yang dikeluarkan oleh syarikat insurans untuk disampaikan kepada institusi kewangan. Ini adalah penting supaya institusi kewangan sedar bahawa rumah tersebut telah diinsuranskan dan tidak perlu lagi membeli polisi yang berasingan ke atas rumah anda. Dalam hal ini, anda dikehendaki menyerahkan hak anda ke atas polisi tersebut kepada institusi kewangan.

- 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 di dalam jumlah pinjaman dan diagihkan mengikut tempoh pinjaman. Premium hanya perlu dicaj sekali dalam tempoh pinjaman. Tidak timbul lagi premium yang perlu dibayar sama ada sebulan sekali atau setahun sekali.

Seandainya pinjaman telah dibayar balik sepenuhnya lebih awal, pada amnya anda mempunyai opsyen untuk memohon pembayaran balik premium untuk baki tempoh yang belum luput atau meneruskan perlindungan insurans tersebut. Institusi kewangan mempunyai panel insurans masing-masing. Mereka boleh mengatur insurans bagi pihak anda dan kemudiannya premium

tahunan akan dicajkan ke akaun pinjaman anda.

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.

HAK-HAK DAN TANGGUNGJAWAB PEMINJAM DAN INSTITUSI KEWANGAN

Peminjam dan institusi kewangan mempunyai hak-hak dan tanggungjawab masing-masing di sepanjang tempoh pinjaman. Antara yang terpenting ialah:

HAK

1. Peminjam
 - Hak untuk mendapat akses kepada segala maklumat yang boleh mempengaruhi keputusan untuk membuat pinjaman
 - Hak untuk dilayan secara profesional, bersopan dan tanpa prasangka
 - Hak untuk berunding terhadap perubahan pada syarat-syarat dan terma pinjaman
 - Hak untuk mendapat maklumat yang tepat dan benar mengenai akaun pinjamannya
 - Hak untuk mengambil tindakan undang-undang sekiranya berlaku pelanggaran kontrak

- Institusi Kewangan
 - Hak untuk mendapat maklumat lengkap mengenai kedudukan kredit peminjam
 - Hak untuk mendapat maklumat yang tepat dan benar mengenai peminjam
 - Hak untuk menerima pembayaran balik faedah/ansuran bulanan ke atas pinjaman mengikut jadual
 - Hak untuk mengambil tindakan undang-undang sekiranya berlaku keingkaran/pelanggaran kontrak

TANGGUNGJAWAB

1. Peminjam
 - Bertanggungjawab untuk memahami keseluruhan terma dan syarat pinjaman
 - Bertanggungjawab untuk sentiasa mematuhi terma dan syarat yang telah ditetapkan
 - Bertanggungjawab untuk mengajukan pertanyaan dan mendapat penjelasan yang memuaskan mengenai semua aspek pinjaman
 - Bertanggungjawab untuk membayar fi, caj, faedah dan bayaran ansuran mengikut jadual

Info Pengguna - Pinjaman Perumahan

Written by Administrator

Thursday, 13 August 2009 17:03 - Last Updated Thursday, 08 October 2009 11:01

- Institusi Kewangan
- Bertanggungjawab untuk melaksanakan segala yang perlu bagi pihak peminjam seperti yang dinyatakan di dalam perjanjian pinjaman
- Bertanggungjawab untuk berunding dengan peminjam sebelum membuat sebarang perubahan terhadap terma dan syarat, fi dan maklumat lain yang berkaitan
- Bertanggungjawab untuk menjawab sebarang persoalan yang dibangkitkan oleh peminjam

Pegawai pinjaman di setiap institusi kewangan bersedia membantu anda dan menjelaskan isu yang anda tidak pasti. Anda seharusnya meluangkan masa berbincang mengenai pinjaman perumahan anda secara terperinci supaya anda boleh memilih kemudahan pinjaman yang menepati keperluan anda.