

# Pinjaman perumahan

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

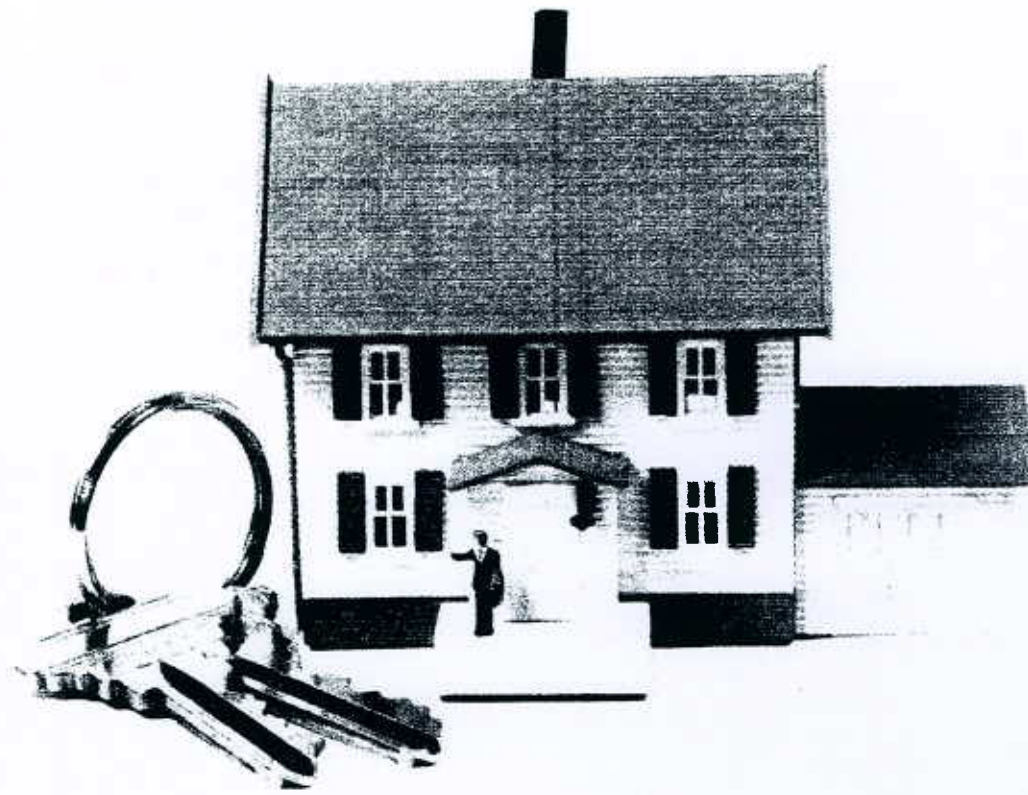
Jika anda ingin membeli rumah yang masih dalam pembinaan, anda perlu mengkaji latar belakang pemaju berkenaan. Anda hendaklah memastikan bahawa pemaju:

- Mempunyai lesen sah yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Mempunyai lesen pengiklanan dan permit jualan yang 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 and 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:

- Tabungan
- Pengeluaran daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan/atau

iii. 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:

- Bagaimanakah 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-kej 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-kej 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:

- 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
- Salinan 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, 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.

