

Kesilapan perlu dielak ketika beli atau jual rumah

Buat kajian mengenai hartanah, kawasan kediaman impian

Hartanah

Oleh Ahmad Farizal Hajat
ahmadfarizal@bharian.com.my

BAGI sesetengah individu, permulaan tahun baru adalah masa yang sesuai untuk memiliki rumah atau menjual rumah. Jika anda termasuk dalam kategori ini (sama untuk membeli atau menjual rumah), di bawah ini disenaraikan

lima perkara yang anda perlu tahu dan elak sebelum melakukan transaksi berkaitan hartanah:

- Tidak mengetahui tempoh sebenar proses pemilikan dan penjualan

Penjual dan pembeli sering kali menganggap proses belian dan jualan rumah adalah satu perkara yang boleh dilakukan dalam tempoh yang singkat.

Pelbagai sebab musabab yang akan mengganggu dan bakal timbul semasa di dalam proses terbabit. Sebagai contoh, penjual akan menanggung atau tidak menerima tawaran harga daripada pembeli, pembeli pula tidak mempunyai kemampuan untuk menyediakan deposit 10 peratus, permohonan pinjaman yang tergantung tanpa status dan pelbagai macam lagi masalah yang anda bakal tempuhi.

Kebiasaannya sesuatu hartanah akan dijual di dalam tempoh dua hingga



MENGETAHUI apa yang diperlukan adalah antara kaedah terbaik dalam memilih hartanah.

tiga bulan. Jadi, sebaiknya anda bersabar dan berusaha untuk melicinkan transaksi, jika diminta untuk melakukan tindakan yang diperlukan.

Selain itu, tempoh proses seperti perjanjian dan penyerahan mungkin memakan masa dua atau tiga bulan lagi, bergantung pada status hartanah tertentu. Semuanya bergantung pada dokumentasi lengkap penjual dan pembeli.

- Terlalu banyak maklumat dan permintaan

Sebelum membuat seba-

rang keputusan adalah baik jika anda membuat beberapa kajian mengenai hartanah dan kawasan kediaman sasaran. Namun, jika terlalu banyak maklumat pula akan membinasakan diri kerana apa yang anda cari mungkin tiada di mana-mana.

Yang pasti, tiada rumah yang dibina oleh manusia itu berkeadaan sempurna. Mengetahui apa yang perlu dan apa yang diperlukan ialah satu kaedah terbaik dalam pemilihan hartanah.

Permintaan yang bukan-bukan seperti pelantikan

“*Satu kejayaan itu berkait rapat dengan tindakan. Orang berjaya adalah mereka yang terus melakukan sesuatu. Apabila mereka melakukan sesuatu kesilapan, mereka tidak pula berhenti setakat itu saja*”

Conrad Hilton

peguam (isu remeh), pemilihan bank tertentu (saja), dan mahukan pembaikan sebelum membeli adalah satu perkara yang tidak munasabah serta terlalu diperbesar-besarkan. Anda sebagai pembeli harus mempunyai tolak ansur yang tinggi kerana jika permintaan anda terlalu menekan penjual, sudah pasti mereka akan berpatah hati dan menjual hartanah berkenaan kepada pembeli yang lain.

Andai kata hartanah itu di dalam harga yang rendah dan keadaan yang ideal, ia seperti peluang sekali sepa-

njang hayat. Jadi, bertolak ansur, asalkan anda memiliki rumah ideal ini.

- Penilaian dan nilai hartanah adalah sama

Jika anda ingin menjual hartanah, sebaiknya anda membuat semakan bersama agensi penilai harta. Penilai hartanah yang berbeza akan memberikan sebut nilai harta yang berbeza. Berbincang dengan ejen hartanah anda kerana kebiasaannya ejen hartanah mempunyai analisis pasaran perbandingan hartanah di kawasan yang diminta. Selain itu, ejen hartanah juga mempunyai jaringan penilai harta yang diyakini oleh panel bank tertentu.

Begitu juga jika anda adalah seorang pembeli. Berbincanglah dengan ejen hartanah bagaimana anda boleh mendapatkan pinjaman daripada bank tertentu dengan nilai yang dipersetujui.

- Tidak mendapatkan pra kelulusan daripada bank

Perkara ini adalah satu langkah yang penting. Mengelak daripada mendapatkan pra kelulusan daripada bank satu tindakan yang amat berisiko. Membuat pra permohonan dengan pihak bank membolehkan anda mengetahui berapakah nilai kelayakan pinjaman yang bakal diberikan.

Ia juga satu cara untuk memperbetulkan mana-mana rekod kredit yang dirasakan perlu supaya permohonan anda dipermudahkan. Ia juga menandakan anda adalah seorang pembeli yang betul-betul serius. Jika anda berminat dengan mana-mana har-

tanah minta bantuan ejen hartanah untuk memperkenalkan panel bank bagi membantu anda di dalam proses pinjaman.

- Cuba untuk menunggu masa kejatuhan

Cuba menunggu harga hartanah untuk jatuh adalah sesuatu yang tidak masuk akal. Di kebanyakan tempat di dalam negara, faktor kejatuhan harga tidak berlaku. Realitinya harga hartanah Malaysia tidak akan “jatuh mendadak”, cuma nilainya akan susut sedikit dan mendaftar dalam tempoh tertentu sehingga tumbuh pembangunan sokongan bakal meningkatkan kembali nilainya.

Lima perkara di atas boleh dijadikan satu resolusi 2010 bagi mereka yang merancang untuk memiliki hartanah atau menjualnya. Jika anda pernah melakukan kesilapan di atas, jadikan ia satu panduan dan terus berusaha untuk menjayakannya.

“Satu kejayaan itu berkait rapat dengan tindakan. Orang berjaya adalah mereka yang terus melakukan sesuatu. Apabila mereka melakukan sesuatu kesilapan, mereka tidak pula berhenti setakat itu saja,” kata Conrad Hilton.

Ikuti sambungan bahagian kedua dengan lima tip penting seperti bagaimana ciri orang yang tidak berdiri pada bumi yang nyata, bagaimana mencari dan memilih ejen hartanah, kenali jangka masa tepat serta bagaimana membuat carian kadar jenayah di kawasan anda.

Bersambung dalam keluaran akan datang.

ERAPAN mengunjungi pameran hartanah membantu pembeli.