

19 panduan penting miliki hartanah mengelak tertipu

GOLONGAN muda sekarang sangat teruja untuk memiliki hartanah. Namun dewasa ini, semua pihak perlu lebih banyak berhati-hati.

Penipuan wujud di mana-mana sahaja. Mereka menunggu orang yang kurang ilmu untuk dijerat. Pelbagai jenis penipuan melalui hartanah telah dilaporkan. Ini sangat menggusarkan, apatah lagi seolah-olah tiada tindakan pihak berkuasa.

Saya kongsi panduan membeli rumah kepada golongan baru berjinak-jinak hendak memiliki hartanah:

1. **Jika beli rumah sub-sale, berurusanlah dengan agensi dan 'REN' yang berdaftar dengan LPPEH.**

Jika anda kenal dengan pemilik rumah, berurusan secara terus dengan mereka. Jangan buat sebarang bayaran deposit kepada orang yang memperkenalkan.

2. **Jangan sesekali melakukan sebarang bayaran secara tunai** seperti tempahan, deposit dan urusan yang berkaitan walaupun anda mendapat resit. Resit boleh direka dan anda harus tahu akaun siapa anda bayar.

3. **Lantik peguam sendiri untuk uruskan Perjanjian Jual dan Beli.** Anda jangan gunakan peguam yang sama dengan penjual semata-mata untuk hendak menjimatkan kos.

4. **Lawat sendiri ke atas rumah yang mahu dibeli.** Jangan percaya buta-buta dengan agen. Rumah berhantu tidak mengapa tetapi bayangkan jika rumah itu tidak wujud. Hantu cari pun tidak jumpa.

5. **Keluarkan sedikit modal buat carian di Pejabat Tanah** untuk kesan tuān empunya rumah atau ada sebarang sekatan (kaveat) ke atas hartanah tersebut.

6. Jika membeli dengan pemaju yang tidak dikenali, **selidik terlebih dahulu sta-**

tus pemaju tersebut dengan KPKT. Kebarangkalian mereka adalah disenaraihitamkan, projek tidak banyak, syarikat tidak berdaftar dan sebagainya.

7. Jika tidak jumpa di KPKT, **selidik syarikat itu di SSM.** Anda mungkin jumpa syarikat tersebut yang sebenarnya mereka bukan pemaju. Jenis perniagaan mereka mungkin jual madu, pemasaran internet, malah ada syarikat yang buat perkhidmatan pembersihan yang mendakwa mereka sebagai pemaju. Ini sangat tidak logik apabila syarikat mereka hanya pemilikan tunggal dan ada juga apabila mendaftar Syarikat Sdn. Bhd. yang modal berbayar cuma RM2 tetapi temberang buat projek berjuta-juta.

8. **Buat penyelidikan di Google** berkenaan syarikat dan projek tersebut. Jangan lihat laman web mereka sahaja kerana di situ semua baik-baik belaka.

9. **Rujuk kepada mereka yang sudah berpengalaman** dalam membeli rumah. Malu bertanya, sesat jalan.

10. **Dapatkan maklumat sama ada status sesuatu hartanah itu masih master title atau individual title @ strata title.** Jika masih master title anda harus lebih berhati-hati contohnya hartanah yang sudah berusia lebih 10 tahun, ia masih lagi di bawah master title. Bank tidak memberikan pembiayaan untuk kes ini. Status pemaju seperti bankrap juga akan membantutkan urusan anda.

11. **Cari ilmu mengenai hartanah.** Ilmu ini memang tidak diajar di peringkat sekolah dan universiti. Ada kelas yang percuma, ada kelas yang dikenakan sedikit yuran, ada yang mahal tetapi padat dengan ilmu, analisis, carian, sokongan

dan rangkaian. Ada juga yang sangat mahal yurannya tetapi itu bukan yuran belajar sebaliknya ia adalah yuran kurang bijak.

12. Bagi yang rajin membaca, **digalakkan membeli buku-buku berkaitan hartanah.** Bagi yang tidak rajin membaca, tontonlah video-video yang dikongsi. Walaupun anda tidak dapat serap ilmu semua, sekurang-kurangnya dua atau tiga ilmu pun sudah cukup berbaloi.

13. **Jangan cepat terpesona dengan promosi.** Asal murah cepat-cepat anda hendak beli.

14. **Mahu membeli tanah lot, pastikannya ada geran individu.** Anda hendak beli harga yang murah tetapi rupa-rupanya geran kongsi. Nanti kongsi-kongsilah masalah sama-sama. Geran kongsi itu tidaklah teruk tetapi mereka yang menipu

dengan ambil kesempatan dalam situasi ini.

15. **Rumah mampu milik, anda perlu berhati-hati.** Terdapat ramai pihak yang cuba ambil kesempatan atas kesempitan dan keperluan orang ramai waktu sekarang.

Ini berikutan ketidakmampuan orang memiliki hartanah. Mereka menawarkan harga yang sangat murah sehingga tidak masuk akal bagi mengaburi mata anda.

16. Jangan kelam kabut hendak membeli rumah.

Anda tidak berdosa pun menyewa dahulu. Anda kumpul duit dan ilmu, apabila tiba masa sesuai, anda pergi beli. Biar lambat asalkan tidak tertipu, nanti jadi lagi lambat.

17. Jangan beli rumah ikut sedap hati asalkan *Debt Service Ratio (DSR)* lepas.

Contoh gaji bersih RM3,000, maka anda boleh hutang sehingga 75 peratus DSR dan anda pula ambil sampai maksimum had.

Akhirnya gaji bersih anda hanya tinggal RM750. Rumah cantik, tetapi jika baki gaji bersih cuma mampu bayar bill api, air, astro dan wifi. Apa hendak makan?

18. Fahami terlebih dahulu tujuan beli rumah, adakah untuk duduk sendiri?

Anda dapatkan aliran tunai atau kenaikan harga (*capital appreciation*) dahulu. Lain tujuan, lain caranya.

19. Jangan beli sebab tengok orang lain beli. Ukur kemampuan diri anda sendiri.

KHAIRUL EZUWAN YUSOFF

adalah Perunding Kewangan