

Konsep 'sambung bayar' tarik minat pembeli rumah sukar dapat pinjaman

Oleh Fahmy A Rosli
fahmy.azril@bh.com.my

Kuala Lumpur: Dalam situasi rakyat berdepan kesukaran membeli kediamaan impian kerana harga 'tidak masuk akal', selain kesukaran memohon pembiayaan, kini muncul segelintir pihak mengambil peluang menawarkan 'perkhidmatan' sambung bayar rumah.

bayar rumah.

Kaedah jualan kediamaan secara sambung bayar itu bukan ditarikhkan ejen hartanah berdaftar, tetapi individu persendirian yang bertujuan membantu kenalan, rakan maupun ahli keluarga yang berdepan masa-lah membayar komitmen ansuran bulanan.

Konsep 'sambung bayar' dili-

hat menarik kerana pembeli tidak perlu bersusah payah menyediakan dokumen berkaitan kepada bank untuk memperoleh kelulusan pembayaran, terutama bagi golongan yang berdepan kesukaran memenuhi syarat ditetapkan institusi perbankan.

Nasional 8

Elak terpengaruh jual beli rumah sambung bayar

HartaGuam
nasihat pembeli
dapatkan nasihat
pakar sebelum
buat keputusan

Oleh Fahmy A Rosli
fahmy.azril@bh.com.my

Kuala Lumpur: Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (HartaGuam) mengingatkan pembeli yang terpengaruh dengan kaedah jual beli rumah secara sambung bayar, supaya berhati-hati walaupun disediakan perjanjian 'hitam putih' sebagai jaminan, ekonominya tidak akan berlaku penipuan.

Presidennya, Datuk Nazri Mustafa, memberi amaran walaupun proses sambung bayar rumah nampak begitu mudah, pembeli dinasihatkan supaya berfikir sedalam-dalamnya dengan mendapatkan nasihat pakar sebagai pandangan alternatif sebelum membuat keputusan.

Beliau bimbang kerana ada individu atau pihak tertentu berrasakan transaksi seperti ini selamat apabila disediakan satu perjanjian, lebih-lebih lagi yang disediakan oleh peguam, walhal tidak semua peguam mahir menyediakan dokumen berkaitan transaksi harta tanah.

"Kandungan perjanjian perlu dibaca dan sejauh mana teguhnya kandungan perjanjian hanya teruji, jika terdapat persengketaan dan dibawa ke mahkamah.

Eksklusif

Perjanjian itu juga boleh terbatal jika ada klausa yang bercanggah dengan undang-undang.

"Malah, kebenaran bank sebagai pihak berkepentingan ke atas hartanah itu dan sebagai pemegang gadaian atau serah hak, walaupun kerana bank memberi pembiayaan serta harta tanah itu sebagai cagarau, perlu didapatkan sebelum apa-apa aturan seperti ini boleh dilakukan. Itupun jika bank benarkan, yang sayang rugui akan diberi."

"Dalam erti kata lain, tiada jaminan yang pembeli tidak boleh ditipu, tidak kira setelah mana pun perjanjian yang disediakan. Yang lebih penting dan perlu diingat, selagi tiada pindah milik berlaku, harta tanah itu belum menjadi milik mutlak pembeli, tiada namanya di dalam geran," katanya kepada BH.

9 perkara tak dijangka

Mengulas lanjut risiko yang bakal ditanggung pembeli sekiranya menggunakan pakai konsep sambung bayar, Nazri menyenaraikan sembilan perkara yang tidak dijangka boleh menimpa pembeli.

Beliau sekali lagi mengingatkan pembeli bahawa konsep sedemikian berkait suatu jangka masa sederhana atau panjang, kerana membatitkan dua pihak iaitu penjual dan pembeli.

Pertama, beliau berkata, jika pembeli meninggal dunia sebelum jumlah pembayaran yang terhutang dapat dijelaskan sepenuhnya, adakah pihak waris mampu untuk menyambung pembayaran itu?

Kedua, katanya jika penjual meninggal dunia sebelum habis bayaran dibuat, bagaimanakah urusan pindah milik hendak dilakukan pada masa hadapan?

Ketiga, menurut Nazri Mustafa beliau ada yang menyatakan bahawa ia boleh ditangani dengan meminta penjual menandatangani surat kuasa wakil yang melantik pembeli sebagai wakil kuasanya, untuk menandatangani dokumen pindah milik di kemudian hari.

Akan tetapi, jelas beliau surat

kuasa wakil ada dua jenis, iaitu yang boleh batal akibat kematian atau tidak boleh batal. Ia harus disediakan oleh peguam yang mahir mengenai surat kuasa wakil.

Keempat, katanya waris penjual hendaklah dimaklumkan mengenai urusan penjualan secara sambung bayar kerana dikhawatir jika berlaku kematian kepada penjual, waris berkenaan akan membuat tuntutan harta pada

saka ke atas harta tanah terbabit kerana ia masih tertera nama penjual.

Kelima, beliau berkata ketiadaan perlindungan insurans atau takaful atas pembiayaan boleh diambil kerana hutang masih di atas nama penjual.

Keenam, jika berlaku kegag-

lan di pihak pembeli untuk membayar ansuran bagi tempoh beberapa bulan kerana hilang punca pendapatan lalu harta tanah dilelong oleh pihak bank dan apa-apa jumlah terkurang akan dituntut oleh bank daripada penjual.

Menjelaskan perkara itu, Nazri berkata, jika terdapat apa-apa lebihan daripada harga lelong selepas ditolak baki hutang, akan dibayar kembali kepada penjual. Manakala pembeli tiada hak untuk menuntutnya.

"Perkara ketujuh, tidak boleh diwarisi oleh waris pembeli kerana harta tanah masih belum menjadi hak mutlak pembeli selagi hutang belum habis dibayar serta tiada pindah milik berlaku untuk memasukkan nama pembeli sebagai tuan punya.

"Kelapan, segala cukai tanah dan cukai pintu akan dikeluarkan atas nama penjual, walaupun mula urusan sambung bayar.

"Kesembilan, jika dalam tempoh perjanjian, penjual diisyarkan bankrap maka harta tanah itu akan terlekat hak kepada Ketua Pengarah Insolvensi dan setiap urusan harta tanah ini tertakluk kepada kelulusan pihak Jataan Insolvensi.

"Bahkan pihak pembeli mungkin tidak diakui sebagai pihak yang ada kepentingan ke atas harta tanah itu kerana dalam rekod masih tertera milik penjual," katanya.

Punca rumah dijual secara sambung bayar

- Jumlah baki hutangnya melebihi daripada harga pasaran semasa.
- Menghadapi kesukaran untuk menokok jumlah yang kurang jika dijual pada harga semasa.
- Bakal pembeli memiliki sumber pendapatan setiap bulan tetapi masih tidak memenuhi kriteria kelulusan pembiayaan oleh pihak bank.
- Tidak memiliki penyata bank.
- Penyata bank tidak menunjukkan ada pendapatan yang konsisten dimasukkan setiap bulan.
- Tiada rekod bayaran cukai pendapatan atau zakat pendapatan.
- Ada masalah CCRIS disebabkan kegagalan membayar pembiayaan pada masa lampau.
- Pernah mendaftarkan diri dengan AKPK.
- Seorang yang diisyarkan bankrap tetapi masih mempunyai punca pendapatan yang tidak diisyarkan.