



PANDUAN BUAT KEPUTUSAN MEMBELI HARTANAH JANGKA PANJANG

Oleh ZAKKINA WATI
AHMAD TARMIZI

zakkina.tarmizi@mediamutia.com.my

MEMBELI hartanah bukan sekadar soal memilih rumah yang cantik atau harga yang murah.

Ia adalah keputusan jangka panjang yang boleh menentukan kestabilan kewangan dan kualiti hidup anda selama bertahun-tahun.

Ramai pembeli terperangkap dalam dilema, harusutamakan harga yang mampu milik atau lokasi yang strategik?

Rumah yang murah mungkin jauh dari bandar dan menyukarkan perjalanan harian, manakala rumah di kawasan utama pula sering kali di luar kemampuan.

Jadi, bagaimana anda boleh mencari titik tengah antara nilai kewangan yang berpatutan dan akses lokasi yang memudahkan hidup?

Minggu ini, Ringgit berkongsi panduan bagi membantu anda membuat keputusan hartanah yang bukan sahaja logik, tetapi juga bijak dan berbaloi dalam jangka masa panjang.

TETAPKAN BAJET REALISTIK

Sebelum membuat sebarang keputusan pembelian hartanah, anda perlu terlebih dahulu menentukan bajet yang sesuai dengan tahap kewangan anda.

Ini melibatkan pengiraan teliti terhadap pendapatan bulanan bersih anda serta semua komitmen kewangan sedia ada.

Secara amnya, pakar kewangan mencadangkan agar tidak lebih daripada 35 peratus daripada pendapatan bulanan digunakan untuk bayaran ansuran

pinjaman perumahan.

Anda juga perlu mengambil kira kos tambahan seperti duti setem, yuran guaman, kos penilaian hartanah serta bayaran pendahuluan yang biasanya sekitar 10 peratus daripada harga rumah.

Selain itu, jangan lupa kos jangka panjang seperti cukai pintu, penyelenggaraan dan utiliti. Dengan menetapkan bajet secara realistik, anda dapat mengelakkan masalah kewangan di masa hadapan dan memastikan pinjaman perumahan anda tidak menjadi beban yang berat.

KAJI KETERHUBUNGAN LOKASI, AKSES

Lokasi hartanah memainkan peranan penting dalam menentukan nilai jangka panjang serta keselesaan hidup anda.

Keterhubungan bermaksud sejauh mana mudahnya hartanah itu diakses melalui jalan utama, lebuh raya atau pengangkutan awam seperti Transit Aliran Massa (MRT), Transit Aliran Ringan (LRT) dan bas.

Sebuah rumah yang terletak berdekatan dengan stesen pengangkutan awam bukan sahaja memudahkan pergerakan harian, malah berpotensi untuk

meningkatkan nilainya lebih cepat berbanding hartanah yang terpencil.

Anda juga perlu menilai jarak ke sekolah, hospital, pasar raya, dan tempat kerja kerana ini akan mempengaruhi masa dan kos perjalanan harian.

Hartanah yang kurang strategik dari segi keterhubungan mungkin lebih murah, tetapi akan menambahkan beban dari segi masa dan kos perjalanan dalam jangka panjang.

BANDINGKAN HARGA RUMAH DENGAN KOS KEHIDUPAN

Harga hartanah tidak boleh dinilai secara terpisah daripada kos kehidupan harian.

Sebagai contoh, anda mungkin menemui rumah yang berharga lebih murah di kawasan luar bandar, tetapi perlu menanggung kos perjalanan yang tinggi setiap hari seperti tol, minyak dan masa yang lama di atas jalan.

Sebaliknya, rumah yang lebih mahal di kawasan bandar mungkin menjimatkan masa dan kos perjalanan anda serta memberi lebih banyak kemudahan di sekeliling.

Oleh itu, penting untuk menilai jumlah kos pemilikan se-

"PAKAR KEWANGAN MENCADANGKAN AGAR TIDAK LEBIH DARIPADA 35 PERATUS DARIPADA PENDAPATAN BULANAN DIGUNAKAN UNTUK BAYARAN ANSURAN PINJAMAN PERUMAHAN."

cara menyeluruh, bukan sekadar melihat kepada harga beli rumah sahaja.

PERTIMBANGKAN POTENSI PERTUMBUHAN KAWASAN DI MASA HADAPAN

Lokasi yang kelihatan tidak strategik pada hari ini mungkin akan menjadi kawasan tumpuan dalam masa beberapa tahun akan datang sekiranya terdapat pembangunan infrastruktur atau komersial yang dirancang di kawasan tersebut.

Anda disarankan untuk menyemak pelan pembangunan tempatan yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT). Rancang pembangunan seperti pembinaan lebuh raya baharu, sambungan laluan MRT atau LRT, pusat membeli-belah, universiti, atau taman perindustrian boleh memberi kesan besar terhadap peningkatan nilai hartanah.

Dengan memilih hartanah yang berpotensi berkembang, anda bukan sahaja membeli rumah untuk didiami, tetapi juga membuat pelaburan jangka panjang yang berbaloi.

SEMAK STATUS UNDANG-UNDANG, DOKUMEN HARTANAH

Sebelum menandatangani sebarang dokumen pembelian, pastikan status hartanah tersebut adalah sah dari segi undang-undang. Semak sama ada ia adalah pegangan bebas atau pegangan pajakan dan tempoh pajakan yang masih berbaki.

Untuk hartanah *subsale*, semak juga sama ada terdapat sebarang tunggakan cukai pintu, cukai tanah atau yuran penyelenggaraan.

Jika membeli rumah baharu, pastikan pemaju adalah pemaju berdaftar dan mempunyai rekod prestasi yang baik.

Anda boleh menyemak senarai pemaju sah melalui laman web Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan (Rehda) atau Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT). Ini penting bagi mengelakkan risiko terbeli hartanah yang terbengkalai atau bermasalah dari segi status pemilikan.