

**Kesedaran Membeli Rumah di Malaysia:
Panduan Membeli Rumah yang Pengguna Harus Tahu**

**Oleh:
Dr. Siti Suriani Othman
Universiti Sains Islam Malaysia**

Pengenalan

Siapa sahaja yang tidak mahu mempunyai aset sendiri bukan? Pada zaman moden hari ini, mempunyai aset sendiri terutamanya rumah kediaman adalah satu keperluan dan bukan kemewahan. Rumahlah tempat berlindung dan memastikan kelestarian ekonomi, sosial dan sesebuah keluarga. Ini selari dengan konsep kesejahteraan keluarga menurut Hadis al-Sa'adah yang bermaksud:

Sesungguhnya antara perkara yang membahagiakan itu ialah tunggangan yang baik, tempat tinggal yang selesa dan isteri yang solehah. Antara perkara yang menyeksakan ialah kenderaan yang buruk, tempat tinggal yang tidak selesa dan isteri yang buruk (perangainya) (Riwayat ÙabrÉni, Bab Iqram al-Quraysh wa Ghayr DzÉlik, jil. 1, ms. 146, no.329). (dipetik daripada Wan Mohd Yusuf Wan Chik et al. 2018)

Islam menegaskan kepentingan rumah kediaman yang selesa sebagai salah satu elemen penting dalam membangunkan rumah tangga. Namun, untuk memiliki rumah sendiri yang selesa, pastinya perlukan pengetahuan dan perancangan rapi kerana harganya yang tidak murah dan memerlukan komitmen bayaran balik ansuran untuk tempoh yang panjang. Bagi yang belum berkemampuan memiliki rumah sendiri, seseorang itu perlu menyewa. Namun, sewaan itu dibayar tanpa akhirnya mendapat hakmilik terhadap aset berkenaan. Hal ini menjadi satu bentuk kerugian jangka panjang bagi seseorang jika kekal menyewa sepanjang hayat.

Dalam masyarakat tempatan dan antarabangsa juga, budaya umumnya melihat keupayaan memiliki rumah sendiri sebagai satu bentuk kejayaan dan kemakmuran dalam komuniti. Namun, harga rumah adalah berbeza dari satu kawasan ke satu kawasan yang lain, malah dari satu negara ke negara yang lain. Sehingga 2020, Hong Kong adalah negara yang menawarkan harga rumah tertinggi di dunia dengan purata harga antara 1.25 juta Dolar

Amerika untuk sebuah rumah. Ini diikuti oleh Singapura dan Munich (Jerman) (Statista Research Department, 2020).

Pastinya kemampuan kita berbeza-beza untuk membeli rumah untuk kediaman sendiri. Mukesh Ambani, ahli perniagaan yang kaya di India membina rumah termahal di dunia dikenali sebagai Antilia dengan kos lebih 1 juta Dolar dengan ketinggian 27 tingkat dan diuruskan oleh lebih 600 orang pekerja. Dengan keluasan 400,000 kaki persegi dan lebih luas daripada Istana Versailles di Perancis, Antilia dilengkapi dengan enam tingkat parkir bawah tanah, salon rambut, spa kesihatan, beberapa kolam renang dan pawagam (n.a., <https://www.arch2o.com/12-of-the-most-expensive-houses-in-the-world/>)

Faktanya amat menarik, namun pastinya memiliki rumah seperti kediaman Mukesh bukanlah impian yang tergapai oleh semua orang. Namun, sebagai individu dengan pendapatan sederhana, kita masih boleh memiliki rumah dalam kemampuan sendiri, malah mendapat keuntungan daripada jual beli hartanah jika bijak menggunakan peluang yang ada. Namun, semua ini memerlukan pengetahuan dan strategi daripada pedoman panduan dan pengalaman yang berkesan dan bermakna.

Membeli Rumah untuk Kediaman atau/dan Pelaburan Jangka Panjang

Umumnya, seseorang individu membeli rumah untuk sebab-sebab yang berbeza. Antaranya ialah untuk kediaman sendiri dan untuk tujuan pelaburan jangka panjang seperti untuk jualan semula dan mendapat keuntungan daripadanya. Pelaburan hartanah dilihat sebagai salah satu bentuk pelaburan yang paling stabil dan jarang sekali melibatkan kerugian terhadap pelaburnya. Tambahan pula, harga rumah pasti akan naik dari semasa ke semasa, yang akan memberi keuntungan terhadap pelaburnya. Misalnya, di Amerika, sepanjang 20 tahun lepas, harga rumah di negara itu meningkat 3 hingga 6 peratus setiap tahun dan keadaan yang sama berlaku untuk hartanah di Malaysia juga (n.a., <https://www.propertyhunter.com.my/article/10-reasons-to-buy-property/5753>).

Peningkatan harga rumah adalah aspek yang boleh dilihat dari sekurang-kurangnya dua sudut. Pertama, peningkatan harga rumah adalah baik bagi para pelabur. Namun, bagi mereka yang belum membeli rumah, harga yang meningkat dari semasa ke semasa dan jumlah gaji yang relatifnya sedikit peningkatannya menyulitkan pembelian rumah kediaman sendiri.

Lihat sahaja peningkatan harga rumah di Malaysia. Misalnya, mengambil contoh pengalaman sendiri, rumah kediaman yang saya diami hari ini dibeli dengan harga RM500,000

pada lapan tahun lepas dengan keluasan binaan 3200 kaki persegi. Dua tahun lepas, lot jiran dijual dengan harga RM780,000. Peningkatan harga inipun dilihat rendah kerana status rumah kediaman yang dibina di atas tanah Rizab Melayu. Itu belum lagi seperti yang dapat kita lihat dalam banyak iklan hartanah, harga kondominium hari ini dijual dengan harga yang menjangkau RM500,000 dengan keluasan 1000-1200 kaki persegi atau kurang. Harga kondominium hari ini nampaknya setanding dengan harga rumah banglo lapan tahun lepas!

Pelaburan Hartanah Kurang Risiko

Menurut Prof. Madya Dr. Fuadah Johari dari Fakulti Ekonomi dan Muamalat, Universiti Sains Islam Malaysia (USIM) dalam satu temu bual yang dijalankan khusus untuk penulisan ini, pelaburan hartanah memang kurang risiko berbanding pelaburan-pelaburan lain. Namun, pengguna harus bijak memilih perkhidmatan kewangan yang kompetitif dalam jangka panjang kerana komitmen pembelian rumah melibatkan komitmen jangka panjang iaitu 25 hingga 30 tahun.

Tambahnya, pembiayaan perumahan berasaskan Islam menjadi keutamaan untuk mengurangkan risiko ketidakpastian pasaran sepanjang pembiayaan berjalan. Oleh itu, pembiayaan berasaskan kewangan Islam lebih rendah risiko kerana tanpa riba, dan ianya lebih selamat dan patuh syariah.

Pengharaman riba dinyatakan dengan jelas dalam surah al-Baqarah, ayat 278-279 mafhumnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kamu kepada Allah dan tinggalkanlah (jangan menuntut lagi) saki baki riba (yang masih ada pada orang yang berhutang) itu, jika benar kamu orang-orang yang beriman. Oleh itu, kalau kamu tidak juga melakukan (perintah mengenai larangan riba itu), maka ketahuilah kamu: akan adanya peperangan dari Allah dan Rasul-Nya, (akibatnya kamu tidak menemui selamat). dan jika kamu bertaubat, maka hak kamu (yang sebenarnya) ialah pokok asal harta kamu. (dengan yang demikian) kamu tidak berlaku zalim kepada sesiapa, dan kamu juga tidak dizalimi oleh sesiapa.

Perkara asas dan panduan membeli rumah yang wajib diketahui

Maka, pengetahuanlah yang boleh membantu pembeli bukan sahaja untuk mengelakkan riba tetapi juga sebarang perkara atau penipuan yang merugikan. Perbincangan ini membawa beberapa aspek penting untuk seseorang memahami beberapa aspek berkaitan pembelian

hartanah khusus kepada pembelian rumah iaitu (1) Perkara-perkara asas yang perlu diketahui sebelum membeli rumah untuk kediaman, (2) Perkara-perkara asas sebelum membeli rumah untuk pelaburan, (3) Fahami syarat asas membeli rumah, (4) Kewajaran membeli rumah di era pandemik dan (5) Panduan membeli rumah lelong. Kelima-lima subtajuk ini dipilih untuk dibincangkan kerana merupakan pedoman asas berkaitan pembelian rumah untuk pengguna, semasa sifatnya dan sangat relevan bagi yang berhasrat menjadikan bidang hartanah sebagai salah satu sumber pelaburan dengan pendapatan pasif yang lumayan.

(1) Perkara-perkara asas yang perlu diketahui sebelum membeli rumah untuk kediaman

Sejujurnya, tidak semua individu yang ingin membeli rumah membaca dan mendapatkan ilmu secukupnya sebelum membeli hartanah. Kesedaran ini perlu dipupuk kerana tanpa pengetahuan yang cukup, seseorang itu boleh memastikan dia mencapai keperluan dan hasratnya membeli rumah tersebut serta menguntungkan. Pengetahuan ini membantu proses buat keputusan agar tidak berlaku kesilapan yang akhirnya membuatkan seseorang itu perlu menjual semula rumah tersebut kerana tidak sesuai dengan keperluannya.

Jika membeli rumah untuk kediaman sendiri, keperluan keluarga perlu dipenuhi dahulu berbanding keuntungan jika rumah tersebut disewakan. Namun, jika rumah itu mempunyai nilai sewaan yang tinggi, maka itu adalah satu bonus! Selain itu, pastikan harga rumah yang hendak dibeli adalah dalam ruang lingkup kemampuan untuk dibayar setiap bulan. Faktor-faktor lain yang perlu diambil kira adalah jarak dengan tempat kerja, persekitaran seperti sekolah, balai polis, kejiranan dan kos selenggaraan.

Kajian empirikal oleh Mang JieSheng dan rakan-rakan yang terbit dalam *Journal of Sustainable Environment* bertajuk *Factors Influencing Home Buyers' Purchase Decisions in Klang Valley, Malaysia* mendapati bahawa daripada tinjauan yang dijalankan, faktor yang mempengaruhi pembelian rumah di Lembah Klang ialah struktur rumah, ruang, kewangan, lokasi dan faktor kejiranan (Mang, et al. 2020).

Dalam pada itu, kita juga harus ingat bahawa tiada rumah yang sempurna. Faktor-faktor yang dinyatakan tadi adalah panduan umum dan kitalah yang perlu menimbang tara faktor-faktor yang penting mengikut keperluan keluarga. Jangan pula kerana terlalu banyak berfikir sehingga akhirnya tidak membeli rumah sendiri! Seperti yang disebutkan tadi, harga rumah sentiasa meningkat dan akhirnya kita sendiri yang rugi kerana proses pembelian yang ditunda-tunda.

(2) Perkara-perkara asas yang perlu diketahui sebelum membeli rumah untuk pelaburan

Faktor utama yang perlu dititikberatkan di sini adalah memastikan keuntungan yang bakal diperoleh dalam jangka masa panjang. Antara faktor yang paling penting dan perlu ada dalam pertimbangan pelabur ialah lokasi, jumlah pulangan sewa, potensi kenaikan harga pada masa hadapan dan kenaikan sewa, tempoh dapat menerima balik tunai yang dilaburkan dan pulangan tahunan untuk pelaburan yang dibuat

Dalam masa yang sama, elakkan membeli rumah dengan tujuan melabur untuk jangka pendek. Ini kerana, pasaran rumah tidak selamanya stabil atau meningkat. Ada kalanya harga rumah boleh jatuh, misalnya ketika zaman kegawatan ekonomi global atau ketika zaman pandemik seperti sekarang. Membeli rumah untuk pelaburan pada masa pandemik ini mungkin lebih menguntungkan kerana harga rumah yang lebih rendah dan pasti akan naik dalam jangka masa panjang.

Di samping itu, berhati-hati jika membeli rumah jenis kondominium untuk tujuan pelaburan. Ini kerana, pasaran rumah jenis kondominium dilihat antara yang paling teruk dan boleh jadi dibeli dengan harga mahal oleh pelabur tetapi tidak dapat dijual dengan harga yang baik dan mendatangkan keuntungan (Arif Hussin, n.d). Jika melabur tetapi tidak mendatangkan keuntungan, itu bukanlah satu bentuk pelaburan bukan? Rugilah melabur ratusan ribu Ringgit dan menanti berbelas tahun tetapi akhirnya harga jualannya adalah rendah.

(3) Fahami syarat asas membeli rumah

Memahami syarat asas membeli rumah adalah satu lagi pengetahuan teknikal yang perlu diketahui sebelum sesiapa membeli rumah. Ini adalah bagi mengelakkan masalah-masalah pada masa hadapan seperti tempoh masa mendapatkan rumah yang terlalu lama, yuran tempahan hangus, pemilik dikenakan penalti dan tidak faham hak sebagai pembeli.

Beberapa syarat yang perlu difahami termasuklah memastikan rincian rumah adalah tepat. Butiran rumah yang hendak dibeli seperti alamat dan harga rumah yang hendak dibeli haruslah betul untuk memastikan proses permohonan pinjaman dan guaman lancar. Jika butiran ini salah, permohonan perlu dilakukan semula dan pemilik akan dikenakan penalti kerana kelewatan yang berlaku.

Selain itu, pastikan keadaan rumah yang hendak dibeli semasa pembelian dibuat. Periksa keadaan rumah dan jika penjual menyatakan akan melakukan pembaikan untuk

kerusakan, hal itu perlu dinyatakan dalam perjanjian jual beli. Juga, jika rumah dijual dengan perabot, senarai perabot yang dijual beserta rumah perlulah dimasukkan dalam terma perjanjian untuk mengelakkan salah faham di kemudian hari.

Jika pinjaman tidak lulus, pembeli mesti meminta penjelasan daripada ejen sama ada akan mendapat balik duit tempahan rumah atau sebaliknya. Untuk mendapatkan semula duit tempahan, pembeli selalunya perlu mendapatkan surat rejection daripada pihak bank dan dihantar dalam tempoh 14 atau 21 hari daripada tarikh surat tempahan untuk mendapatkan semula duit tempahan rumah tersebut.

Selain itu, pembeli perlu mengetahui cara bayaran rumah dibuat. Biasanya, terma bayaran adalah seperti berikut:

- ✓ 3.18 peratus daripada harga rumah perlu dibayar sebagai yuran tempahan apabila sudah pasti mahu membeli rumah tersebut.
- ✓ 6.82 peratus lagi perlu dibayar semasa menandatangani perjanjian jual beli. Baki 90 peratus perlu dibayar dalam tempoh 90 hari bekerja daripada tarikh perjanjian jual beli atau tarikh mendapat kebenaran menjual daripada pihak berkuasa.
- ✓ Baki 90% tu pula dibayar dalam tempoh 90 hari berkerja daripada tarikh perjanjian jual beli atau tarikh dapat kebenaran menjual daripada pihak berkuasa.

Jika berlaku pelanggaran syarat pembelian rumah, pembeli perlu mengetahui hak mereka. Misalnya, pemilik sudah bersetuju untuk menjual rumah tetapi setelah persetujuan dicapai dengan pembeli, pemilik membatalkan jualan. Dalam kes sebegini, pembeli boleh menuntut balik yuran tempahan yang telah dibayar. Pembeli juga ada hak untuk menuntut jumlah ganti rugi daripada pemilik iaitu bersamaan dengan jumlah yuran tempahan yang dibayar. Namun, jika pembatalan jual beli rumah dilakukan oleh pembeli, pemilik mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi dan yuran tempahan yang dibayar akan hangus.

Selain itu, pembeli juga harus tahu bahawa ada perkara yang tidak dinyatakan dalam borang tempahan iaitu kos guaman. Kos guaman adalah sekitar 3 hingga 5 peratus daripada harga belian rumah (termasuk duti setem). Jadi, pembeli harus bersedia dengan kos ini sedari awal.

(4) Wajarkah membeli rumah di era pandemik?

Setelah memahami syarat dan panduan asas membeli rumah, persoalan semasa yang menerjah di minda ialah wajarkah kita membeli rumah di era pandemik ini? Sebelum pandemik COVID-19 melanda dunia dan tidak terkecuali Malaysia, pasaran hartanah dijangkakan akan terus meningkat sejak 2015. Namun, kesan pandemik ini membuatkan jangkaan ini meleset. Dijangkakan pada 2020 dan berikutnya, pasaran hartanah di Malaysia dijangkakan kekal “lembut” atau dikenali sebagai “pasaran pembeli”. Ini bermaksud, dalam pasaran hartanah hari ini mempunyai lebih ramai penjual daripada pembeli yang mengundang keadaan pembeli mempunyai kuasa negosiasi yang lebih tinggi.

Dalam tempoh pandemik, harga purata hartanah dijangkakan akan terus merosot sebanyak 20 peratus. Jangkaan ini disepakati oleh Presiden Malaysian *Institute of Estate Agents* (MIEA) Lim Boon Ping yang menjangkakan kejatuhan harga sebanyak 10-20 peratus yang pernah dinyatakan dalam Forum Hartanah ASEAN. Bagi individu yang mempunyai pendapatan lebih dan mahu membeli rumah ketika ini adalah masa yang baik dan harga akan mula meningkat semula sekurang-kurangnya dalam jangka 2-3 tahun lagi (Anis Shakirah Mohd Muslimin^{1,2}, 2020).

(5) Panduan membeli rumah lelong

Akhir sekali, satu lagi persoalan yang sering ditanya ialah bagaimanakah membeli rumah lelong supaya pembeli benar-benar mendapat keuntungan daripadanya. Membeli rumah lelong juga adalah satu peluang yang baik dan perlu diketahui pengguna andai mempunyai perancangan untuk membeli rumah dengan harga yang lebih rendah berbanding harga pasaran sama ada untuk tujuan rumah kediaman sendiri atau untuk pelaburan.

Rumah lelong menawarkan harga dengan 20 hingga 45 peratus lebih rendah berbanding harga pasaran. Antara panduan membeli rumah lelong ialah membeli rumah di kawasan yang kurang tumpuan. Ini kerana, rumah di kawasan yang kurang tumpuan berharga lebih rendah, dan harga lelong selalunya lebih rendah daripada harga pasaran. Ini bermaksud, pembeli dapat membeli rumah dengan harga dua kali rendah.

Selain itu, jika ingin membida, fikirkan semula jika harga rumah yang dibida terlalu rendah. Ini kerana, harga yang sangat rendah membuatkan terlalu ramai pembida berminat dan mungkin harga jualan lelong akan menjadi lebih mahal daripada yang sepatutnya. Jika tetap

mahu cuba membida, tetapkan harga tertinggi yang mampu dibeli dan jangan menggunakan gerak hati untuk membuat keputusan ini tetapi gunakanlah akal secara praktikal.

Sebelum membida pula, pastikan pembida menyemak harga pasaran rumah. Ini sangat penting kerana tidak mahu terbida harga yang lebih tinggi daripada harga pasaran. Selain itu, pastikan juga kelayakan pinjaman disemak dengan bank dan jangan sekali-kali membida jika pinjaman tidak lepas kecuali pembida mempunyai tunai yang mencukupi.

Semakan lain ialah memastikan kos ejen yang dilantik agar jangan dicas begitu mahal dan tidak berpatutan dan pembida hanya mengetahuinya selepas menang bidaan. Langkah terbaik ialah memastikan ejen bidaan yang dilantik adalah ejen yang berpengalaman dan caj yang dikenakan adalah berpatutan dengan perkhidmatan yang diberikan.

Kesimpulan

Tulisan ini membincangkan lima aspek penting berkaitan pembelian rumah iaitu perkara-perkara asas yang perlu diketahui sebelum membeli rumah untuk kediaman, panduan membeli rumah untuk pelaburan, memahami syarat asas membeli rumah, kewajaran membeli rumah di era pandemik dan panduan membeli rumah lelong. Kelima-lima aspek ini sangat penting dalam memupuk kesedaran agar pembeli rumah kalis tipu yang ditangkis oleh pengetahuan dan pengalaman daripada orang lain. Membeli rumah adalah satu keperluan namun perancangan dan strategi untuk menjayakannya sangat penting dalam memastikan pembeli tidak rugi untuk jangka masa panjang. Pupuklah kesedaran melalui pengetahuan, ambillah iktibar daripada yang berpengalaman.

Bibliografi

Abdul Muhaimin Mahmood, n.d., Perkara Haram dalam Perniagaan, <http://e-muamalat.islam.gov.my/ms/bahan-ilmiah/artikel/154-perkara-haram-dalam-perniagaan>

Anis Shakirah Mohd Muslimin¹, 2020, #NewNormal: 7 Tips to Buy a House in Malaysia During COVID-19 Pandemic, <https://www.comparehero.my/property/articles/tips-to-consider-when-buying-a-house>

Anis Shakirah Mohd Muslimin², 2020, #NewNormal: Should You Buy a New Property After COVID-19? Here's What The Experts Sa. <https://www.comparehero.my/property/articles/buying-new-property-after-covid-19>

Ariff Hussin. N.d., Panduan Dan Cara Beli Rumah, <https://arifhussin.com/panduan-dan-cara-beli-rumah/>

- Fuadah Johari, 2021, Pembelian Rumah, Pembiayaan dan Pandangan Islam. Temubual dalam talian.22 Mei 2021.
- MANG, JieSheng; ZAINAL, Rozlin; MAT RADZUAN, Indera Syahrul. 2020, Factors Influencing Home Buyers' Purchase Decisions in Klang Valley, Malaysia. *Malaysian Journal of Sustainable Environment*, Vol.7 (2): 77-90. Available at: <<http://myjms.mohe.gov.my/index.php/myse/article/view/10265>>. Date accessed: 22 May 2021.
- Muhammad Mushfique Bin Ahmad Ayoup @ Ayub, 2018. Irsyad Al-Hadith Siri Ke-292: Perniagaan Adalah Sumber Rezeki Terbesar, <https://muftiwp.gov.my/artikel/irsyad-al-hadith/2689-irsyad-al-hadith-siri-ke-292-perniagaan-adalah-sumber-rezeki-terbesar>
- n.a., n.d., 10 panduan mudah membeli rumah lelong pertama, <https://gilahartanah.com/10-panduan-beli-rumah-lelong-pertama/>
- Statista Research Department, 2020. Global Housing Market - Statistics & Facts, <https://www.statista.com/topics/5466/global-housing-market/#dossierSummary>
- Wan Mohd Yusuf Wan Chik et al. 2018, Konsep Kesejahteraan Keluarga Menurut Hadis Al-Sa'adah, *Asian People Journal* (APJ), Vol 1 (2): 92-108.