

Bijak Buat Pilihan Dan Pinjaman Semasa Membeli Rumah

Oleh Hazlinda Hamzah

KUALA LUMPUR, 21 Mac (Bernama) -- Pembeli rumah pertama kali pasti teruja apabila berjaya mengenalpasti rumah idaman hati.

Bagaimanapun, bagi sesetengah orang, proses urus niaga pembelian dianggap merumitkan manakala kebanyakan yang lain pula menganggap pembelian itu sendiri adalah komitmen kewangan yang terbesar pernah dilalui dalam kehidupan.

Setelah rumah idaman dikenalpasti dan wang pendahuluan untuk mendapatkan lot rumah dilakukan, langkah seterusnya ialah mengeluarkan wang simpanan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan membuat permohonan pinjaman bagi pembayaran pendahuluan 10 peratus dan baki harga untuk rumah itu.

Kebanyakan pembeli menggunakan wang KWSP dan pinjaman untuk membayar rumah yang dibeli. Perkara pertama yang bermain di fikiran setiap pembeli rumah kali pertama ialah sama ada mereka layak untuk mendapatkan pinjaman dan bagaimana untuk membuat permohonan.

Pada masa sekarang, peminjam disogokkan dengan pelbagai pilihan memandangkan institusi bukan perbankan juga menyediakan pinjaman dengan kadar faedah yang amat kompetitif berbanding bank yang menawarkan diskaun 1.8-2.4 peratus kadar pinjaman asas (BLR) untuk satu tempoh tetap.

Selain institusi kewangan, syarikat gergasi insurans seperti AIA dan ING turut menawarkan pinjaman dengan kadar keuntungan tetap kira-kira 4.8 peratus.

PINJAMAN KONVENSIONAL

Pengalaman penulis sendiri semasa membeli rumah pertamanya sekitar 1990-an boleh dijadikan bimbingan kepada pembeli lain.

Ketika fasa projek perumahan yang penulis berkenan dibuka untuk dipasarkan, beberapa buah bank telahpun berada di lobi syarikat perumahan yang terletak di Wisma Tractors, Subang Jaya ketika itu.

Walaupun begitu, pinjaman perumahan berlandaskan Islam masih belum diperkenalkan pada era tahun 90-an di negara ini. Pembeli hanya boleh mengambil pinjaman perumahan secara konvensional.

Penulis telah memilih pinjaman perumahan untuk rumah pertamanya itu secara perkongsian bersama suami, daripada ibu pejabat Bank Simpanan Nasional (BSN), di Kuala Lumpur.

Segala perkiraan bayaran balik pinjaman selama 15 tahun untuk pinjaman bernilai RM120,000 diserahkan bulat-bulat kepada bank.

Bayaran bulananannya selama jangka masa itu hampir RM850 sebulan.

Pada penghujung tempoh pinjaman, wang yang telah dibayar balik kepada pihak bank berjumlah kira-kira RM150,000.

PINJAMAN BERLANDASKAN ISLAM

Peminjam hari ini, baik yang muda mahupun yang lebih berusia, ada juga yang lebih meminati skim pinjaman mengikut perbankan Islam, yang berlandaskan hukum Syara'.

Bermula dengan skim pinjaman Bai Bithamin 'Ajil atau BBA pada penghujung tahun 1990-an, sekarang lebih banyak skim pinjaman yang berlandaskan syariah seperti Bai 'Al 'Inah semakin popular.

Kadar keuntungan yang dikenakan tetap dan tidak mengikut BLR; yang adakalanya naik atau turun.

Pinjaman secara Islam ini lebih kepada pihak institusi kewangan menjualkan harta atau aset yang ingin dibeli itu pada harga atau nilai masa depan atau nilai ketika tarikh pinjaman luput, iaitu 'future value.'

Contohnya, jika harga rumah yang dibeli ialah RM350,000, pembayaran balik pinjaman selama 20 tahun boleh mencecah RM900,000 termasuk kadar keuntungan tetap. Walaupun kelihatan hampir tiga kali ganda harga asal rumah yang dibeli apabila selesai pembayaran baliknya, namun kaedah ini dikatakan lebih selamat kerana kadar tidak akan berubah sepertimana kadar BLR yang tidak ada ketentuan kadarnya saban tahun.

Bagaimanapun, pinjaman secara Islam boleh diselesaikan lebih awal jika peminjam bersetuju untuk memulangkan lebih bayaran itu secara 'hibbah'.

Pinjaman secara Islam juga membenarkan pembayaran balik yang tetap - faktor yang mendapat sambutan oleh mereka yang makan gaji tetapi menghadapi masalah kewangan dalam membuat bayaran mengikut tempoh.

FAEDAH ATAU KADAR KEUNTUNGAN?

Hazel Lim, seorang pekerja sektor swasta, baru-baru ini membeli rumah di Bangi.

"Saya selalu minta bank kirakan pembayaran balik yang tidak terlalu lama tetapi jika amaun ansurannya agak berat untuk saya, tempoh pembayaran baliknya saya minta dipanjangkan sedikit supaya amaun itu tidak membebankan.

"Penting untuk saya dapat membayar balik pinjaman mengikut perjanjian. Kalau tak mampu juga, jangan diambil pinjaman itu. Buat semula pilihan untuk rumah yang lebih murah, bukan rezekilah rumah yang dildamkan itu," jelas Hazel.

Rumah yang dipilihnya jenis teres dua tingkat, unit tepi yang mempunyai saiz tanah yang besar, kira-kira 470 meter persegi (5,000 kaki persegi) dengan harga hampir RM900,000.

Dan belian ini adalah belian kali kedua buat beliau dan suami.

Biasanya, institusi kewangan hanya meminjamkan amaun sehingga 80 peratus daripada harga jualan hartanah yang ingin dibeli.

"Jika saya bayar balik pinjaman untuk 15 tahun dengan mengambil pinjaman perbankan konvensional daripada sebuah bank perniagaan tempatan, dan sejumlah RM150,000 wang muka saya jelaskan, bayaran balik yang perlu saya buat setiap bulan ialah hampir RM5,500.

"Tetapi bila saya meminta tempoh pembayaran balik dipanjangkan kepada 20 tahun, bayaran ansuran bulanan saya menurun kepada hampir RM5,000 sebulan. Saya masih mempertimbangkannya. Bayaran bulananannya boleh tahan juga tinggi, terutama untuk pekerja makan gaji macam saya dan suami," jelas Hazel lagi.

Bagaimanapun, pembeli hendaklah mengambil ingatan bahawa kadar faedah yang lebih rendah sekarang ini dengan diskaun 1.8 hingga 2.4 peratus bagi BLR.

PEMAJU

Selain memilih lokasi dan saiz rumah yang ingin diduduki bersama keluarga, reputasi syarikat yang membangunkan projek turut memainkan peranan yang sangat penting.

Ini untuk memastikan rumah di projek perumahan itu siap dan tidak terbengkalai separuh jalan.

Antara nama yang disebut-sebut berjaya menambat hati pembeli rumah kali pertama dan seterusnya sehingga kini, termasuklah Sime UEP Development Sdn Bhd, Guthrie Property Development Holding Berhad, MK Land Holdings Berhad, IJM Land, SP Setia Berhad Group dan I & P Group.

Ada juga syarikat pembangunan projek perumahan yang lebih baru seperti Trinity Group Sdn Bhd, yang turut mendapat perhatian pembeli rumah di beberapa kawasan lain berdasarkan prestasi mereka menyiapkan projek perumahan baru lebih awal daripada yang dijadualkan.

-- BERNAMA