

# **10 KESILAPAN DAHSYAT PEMBELI HARTANAH LELONG YANG PERLU DIELAKKAN**

**Ahmad Tarmizi Jusoh**

**[www.RahsiaRumahLelong.com](http://www.RahsiaRumahLelong.com)**

Sebagai pembeli e-book yang bertuah, saya kongsi pengalaman saya ketika mengendalikan kes-kes hartanah lelong sebagai panduan kepada anda pelabur-pelabur yang baru nak mencuba membeli hartanah lelong ini. Pengalaman ini berlaku kepada bukannya sengaja direka tetapi hasil daripada kisah benar yang dihadapi oleh anak guam saya, malahan saya sendiri biasa melakukan kesilapan.

Membeli hartanah melalui lelongan ini perlu sedikit panduan agar anda mengetahui selok belok dan pantang larangnya. Nak pandu kereta atas jalan raya pun wajib kena belajar inikan pula nak melabur dengan menggunakan wang. Anda perlu membaca untuk mendapat sedikit panduan. Ada orang kata " eei, aku malas betullah nak baca, kepala otak dah jam..." Kalau anda malas membaca sekalipun pergilah berguru dengan orang yang sudah mahir.

Dipaparkan di sini kesilapan-kesilapan yang sering dilakukan oleh pelabur-pelabur baru yang patut dielakkan :-

## **1. TIDAK MEMBUAT CARIAN KE ATAS HARTANAH**

Carian hartanah bermaksud memeriksa tentang status pemilikan sesuatu hartanah bagi mengetahui tentang :

- i) Pemilik berdaftar
- ii) Nombor hakmilik
- iii) Bebanan
- iv) Sekatan kepentingan

### **Pemilik berdaftar**

Kita perlu tahu pemilik berdaftar supaya ianya sama dengan butir-butir yang tercatat dalam Pengisytiharan Jualan.<sup>1</sup>

### **Nombor Hakmilik / Geran**

Butir-butir tentang nombor geran atau hakmilik mestilah sama dengan butir-butir yang tercatat dalam Pengisytiharan Jualan.

### **Bebanan**

Bebanan bermaksud tanggungan yang wujud atas hartanah tersebut seperti kaveat<sup>2</sup>, gadaian, pajakan dan sebagainya. Jika sesuatu hartanah itu mempunyai kaveat yang dimasukkan oleh individu yang tidak dikenali (bukannya pemilik berdaftar atau pihak Bank) maka mungkin hartanah itu mempunyai masalah tertentu.

---

<sup>1</sup> Pengisytiharan Jualan – Ia adalah dokumen seperti perjanjian jual beli yang mengandungi butiran pemilik, penggadai, hartanah dan syarat-syarat dan terma-terma jualan lelong.

<sup>2</sup> Kaveat – Instrumen yang dimasukkan oleh orang yang berkepentingan ke atas tanah tersebut bagi menghalang urusan pindahmilik, cagar gadai dan sebagainya. Urusan hanya boleh dibuat sekiranya kaveat itu ditarik balik atau pengkaveat memberi surat kebenaran.

## Sekatan kepentingan

lanya bermaksud wujud sekatan untuk memindahmilik atau mencagar atau menggadai hartanah tersebut. Biasanya tanah yang mempunyai sekatan kepentingan ini adalah tanah yang dimiliki oleh kerajaan negeri atau tanah pajakan.

## **2. TIDAK MEMBACA ATAU MEMAHAMI SYARAT-SYARAT JUALAN.**

Di dalam dikumen pengisytiharan jualan ada mengandungi syarat-syarat jualan. Anda perlu baca dan fahami. Kalau malas baca, atau kalau baca tak faham minta nasihat pelelong. Kalau pelelong pun tak "sure" , tanyalah peguam Bank. Nak tanya tentang apa ?

Perkara penting anda perlu tanya ialah :

### **i) Adakah Bank tanggung tunggakan bil ?**

Seperti cukai tanah, cukai pintu, Indah Water, bil elektrik dan bil Air. Kalau di dalam syarat-syarat jualan tu ditulis pihak Bank menanggung semua bil-bil tertunggak, maka anda tak perlu buat carian kerana Bank dah "cover". Ada juga syarat-syarat jualan yang hanya tanggung cukai tanah dan cukai pintu sahaja. Ada juga yang tak tanggung langsung. Ini anda kena check betul-betul bil agar anda tidak menambah kos anda.

### **ii) Tempoh Penyelesaian ("Completion date").**

Anda perlu "check" juga tentang tempohnya 90 hari ke atau 120 hari.

### **iii) Perlukan Surat Kebenaran ataupun tidak ?**

Kalau anda tidak sempat membuat carian anda perlu bertanyakan kepada pelelong soalan ini.

### **iv) Bayaran penyelenggaraan siapa yang tanggung ?**

Ada Bank yang menanggung bayaran penyelenggaraan sehingga tarikh lelong dan ada Bank yang tidak tanggung. Perlu rujuk sayarat jualan. Sekiranya Bank tidak menanggung bayarannya ianya amat berisiko jikalau yuran penyelenggaraannya tinggi. Biasanya bagi hartanah lelong yuran penyelenggaraan tidak pernah dibayar. Kalau sudah 5 tahun tidak dibayar katakan sebulan RM70 (70 X 12 bulan x 5 tahun = RM4,200). Lari bajet anda.

### **3. TERKURANG ANGGAR KOS DAN TERLEBIH ANGGAR NILAI**

Antara kesilapan yang sering dilakukan oleh pelabur baru adalah terkurang anggar kos dan terlebih anggar nilai hartanah. Hartanah ini kadangkala amat subjektif dan lebih bersifat setempat.

Contohnya nilai bagi sebuah bagi rumah berkembar setingkat di Kulim Kedah adalah sekitar RM150,000 tetapi lazimnya pembeli hanya akan membeli pada harga sekitar RM120,000-RM130,000. Andaikata jika anda membeli harta tersebut melalui lelongan awam pada harga RM140,000 sudah tentu anda (sebagai pelabur baru) sudah berpuas hati kerana membeli RM10,000 kurang daripada harga pasaran. Pada hakikatnya anda membeli RM20,000 melebihi harga pasaran. Jika anda mengambil keputusan untuk menjual hartanah tersebut pasti anda akan rugi atau anda terpaksa menunggu 5 tahun lagi untuk mendapat pembeli! Pelik bukan! Inilah senario pasaran hartanah yang kadangkala sukar difahami melainkan anda mendapat nasihat daripada pihak-pihak yang berkenaan.

Inilah yang dimaksudkan terlebih anggar nilai dan jika anda mempunyai bajet yang terhad anda perlu berhati-hati dengan kos-kos sampingan seperti yuran guaman, penilaian, cukai tanah, cukai pintu, indah water dan kos pembaikpulihan agar kos anda tidak terkurang anggar. Biasanya bagi rumah bertanah lebih mudah kiraan kosnya berbanding unit bertingkat seperti apartmen, rumah pangsa dan kondominium. Bagi unit bertingkat ini ada kos-kos tambahan seperti yuran penyelenggaraan, bayaran *consent*, *sinking fund* dan insuran. Anda perlu merujuk kepada pemaju berkenaan jika anda membeli hartanah jenis ini.

Disini saya ingin mencadangkan kepada anda untuk mengurangkan risiko di atas :-

#### **Berhati-hati**

Anda perlu mengambil sikap berhati-hati ketika membuat anggaran tentang kos dengan membuat kajian dan pengiraan secara tepat. Dalam hal ini anda perlulah bertanyakan pihak-pihak yang terlibat dalam lelongan seperti pelelong, pegawai bank, peguam, pemaju hartanah dan sesiapa yang sudah biasa membeli hartanah lelong. Selepas pengiraan dibuat jika anda merasakan anda tidak boleh untung 20% atau lebih anda perlulah bersabar dan carilah hartanah yang lain.

#### **Bermula Secara Kecil**

Statistik umum dalam perniagaan ialah 90% perniagaan yang baru ditubuhkan berpotensi untuk gagal. Anda tak perlu risau dengan statistik itu kerana pelaburan hartanah adalah pelaburan paling selamat berbanding perniagaan yang lain. Walaupun begitu anda dinasihatkan bermulalah secara kecil-kecilan dahulu. Kesilapan membeli hartanah yang nilainya ratusan ribu akan menyebabkan wang anda akan terbenam puluhan ribu. Jika ini berlaku anda akan rebah dan sukar untuk bangun semula dan anda mungkin akan menganggap pelaburan ini satu mimpi ngeri bagi anda. Bermulalah dengan hartanah yang anda mampu milik dahulu apabila sudah menampakkan hasil belilah hartanah yang lebih mahal. Belajar merangkaklah dahulu sebelum berjalan dan setelah itu barulah berlari.

### **Elakkan sikap tergesa-gesa**

Dalam pelaburan hartanah ini anda tak perlu risau jika sudah 4 bulan anda belum memiliki apa-apa harta. Anda tak rugi sesen pun. Sikap ketergesaan menyebabkan anda tidak sabar menanti peluang yang terbaik. Bagi peringkat permulaan letakkan target sebuah rumah untuk tahun pertama. Selepas berjaya anda tingkatkan pada tahun berikutnya mengikut kemampuan anda. Jika anda membeli 2 atau 3 hartanah dalam satu masa jika anda tersangkut atau gagal salah satu harta maka keuntungan anda akan lenyap dengan kerugian yang anda tanggung bagi harta yang satu tadi. Belajar dari kesilapan dan elakkan melakukan kesilapan yang sama.

## **4. UBAHSUAI HARTANAH SEBELUM SELESAI PROSES PINDAHMILIK**

Keterujaan untuk segera mendiami rumah yang dibeli dengan membuat pengubahsuaian sebelum selesai pembayaran baki boleh mengundang masalah dari sudut perundangan dan boleh didakwa kerana mencerooboh. Bagi hartanah lelong pemindahan hakmilik yang sah hanya berlaku selepas selesai pembayaran baki harga belian kepada pihak institusi yang melelong harta tersebut. Pernah berlaku satu kes dimana pemilik asal hartanah yang dilelong membuat laporan kepada pihak Bank Negara kerana pembeli baru telah mencerooboh hartanahnya sebelum membayar baki wang harga belian yang mengakibatkan lelongan tersebut dibatalkan oleh pihak bank.

## **5. LAMBAT BUAT PERMOHONAN PINJAMAN**

Melengahkan membuat permohonan pinjaman Bank boleh menyebabkan pinjaman anda lambat diluluskan dan apabila kelulusan lambat pihak peguam tidak dapat menyempurnakan dokumentasi perundangan dan apabila luput tempoh maka wang deposit anda dirampas oleh pihak Bank kerana gagal menyelesaikan baki pembayaran dalam masa yang ditetapkan.

Pernah seorang pelanggan yang bekerja sebagai pemandu lori yang membeli hartanah lelong. Tempoh penyelesaian adalah selama 120 hari tetapi pinjamannya lulus hanya beberapa hari sebelum tempoh penyelesaian tamat. Memandangkan kelewatan itu disebabkan oleh pembeli sendiri Pihak Bank telah merampas deposit dan menetapkan lelongan yang baru.

## **6. TIDAK MEMBANTU MEMPERCEPATKAN PROSES**

Membeli hartanah lelong memerlukan komitmen yang tinggi daripada pembeli untuk memastikan pembayaran baki dapat dibuat dalam waktu yang ditetapkan. Kelewatan penyelesaian boleh

menyebabkan wang deposit anda dirampas. Sebagai pembeli anda perlulah memantau perjalanan kes anda agar prosesnya berjalan lancar.

1. Di peringkat awal anda perlulah membuat susulan dengan pihak bank agar pinjaman anda diluluskan dengan cepat.
2. Jika ada apa-apa bayaran yang perlu dijelaskan oleh anda bayarlah dengan segera atau jika ada bayaran yang perlu dibayar oleh pihak bank buatlah susulan dengan pihak Bank. Sesetengah orang berpendapat dah bayar peguam biarlah peguam yang buat kerja tu, anda perlu faham peguam perlu mengambil perhatian berpuluh-puluh kes, tetapi anda hanya menumpukan kes anda sahaja.
3. Akhir sekali buat susulan (follow up) pengeluaran wang pinjaman.

Dengan membuat susulan kita dapat membantu mempercepatkan proses dan juga jika ada apa-apa masalah dapat diselesaikan dengan segera. Jangan sekali-kali melepaskan kes anda terus tanpa perhatian kerana pihak peguam dan pembantunya adalah manusia biasa yang tidak dapat lari dari kelewatan atau kesilapan.

## **7. LAMBAT MEMBUAT BAYARAN APABILA DIMINTA**

Anda dinasihatkan juga menyediakan peruntukan untuk bayaran tambahan bagi cukai tanah, cukai pintu atau yuran penyelenggaraan kerana biasanya pihak Bank hanya membayar setakat tarikh lelongan sahaja selebihnya perlu dibayar oleh anda. Ada setengah pelanggan berkeras enggan membayar wang tambahan tersebut menyebabkan kes tidak dapat diselesaikan dengan cepat dan akhirnya menyalahkan pihak lain.

## **8. TIDAK MENYEDIAKAN WANG YANG MENCUKUPI**

Saya sering bertemu pelanggan-pelanggan yang berminat membeli hartanah lelong tapi tidak mempunyai wang deposit yang mencukupi, biasanya wang deposit adalah sebanyak 10% daripada harga lelong. Saya rasa jika kita ingin melihat banyak hartanah lelong laku dijual pihak Bank kena menurunkan wang deposit menjadi 1% ke 2% barulah ramai yang beli. Tapi Bank manakah yang sanggup memberi pinjaman sehingga 100% bagi hartanah lelong. Pihak Bank juga tertakluk kepada undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan oleh Bank Negara. Pihak Bank tidak boleh sewenang-wenangnya mengubah peraturan sesuka hati mereka.

Saya pernah berborak dengan seorang Pak Cik (tanpa memperkenalkan diri saya sebagai peguam) yang menceritakan pengalamannya membeli hartanah dan salah satu hartanah yang dibelinya adalah hartanah lelong. Beliau berkata pihak Bank dan peguam menipu beliau kerana menyangkakan dengan membayar 10% deposit dan bakinya dijelaskan dalam masa 120 hari, tiada bayaran lain yang dikenakan tiba-tiba terpaksa tambah lagi RM5,000 untuk peguam, yuran penyelenggaraan, sinking fund, penilaian dan sebagainya. "Saya dah serik beli rumah lelong dan tidak mahu ditipu lagi". Inilah kesilapan

segelintir masyarakat kita yang membeli hartanah tanpa usul periksa dan akhirnya kesilapan ditangan orang lain.

## **9. TIDAK MEMERIKSA KEADAAN RUMAH.**

Salah satu kesilapan pembeli hartanah lelong adalah tidak memeriksa keadaan rumah secara menyeluruh. Pernah satu ketika berlaku kejadian dimana tangki rumah yang dibeli melalui lelongan awam telah patah penahannya akibat dimakan oleh anai-anai menyebabkan ianya jatuh ke lantai dan mengakibatkan banjir diluar musim. Mujurlah pada waktu itu penghuni tersebut tiada di rumah dan tiada sebarang kemalangan jiwa berlaku. Kejadian ini memang tidak ada siapa yang boleh menjangkakan kerana benda tersebut terletak di atas siling rumah. Mungkin nasib tak menyebelahnya.

## **10. GAGAL MENGENALPASTI RUMAH YANG BETUL**

Ketika membeli rumah lelong terutamanya rumah apartmen atau flat anda janganlah terburu-buru, periksalah alamat dan deskripsi hartanah pada pengisytiharan jualan dengan betul mengelakkan kesilapan membida rumah yang silap. Pernah seorang pembida membida rumah bernombor 3-13, menyangka membida rumah di tingkat 3 nombor 13 tetapi sebenarnya membida rumah di tingkat 13 nombor 3. Setelah diperiksa alamat di Majlis perbandaran mengesahkan bahawa rumah sebenarnya adalah di tingkat 13 nombor 3. Sikap yang terburu-buru boleh menyebabkan anda menanggung rugi beribu ringgit. Pastikan alamat rumah didalam cukai pintu menyamai dengan deskripsi yang tercatat dalam pengisytiharan jualan.

DAPATKAN PANDUAN LENGKAP MEMBELI RUMAH LELONG DI  
[www.RahsiaRumahLelong.com](http://www.RahsiaRumahLelong.com)

## EXTRA TIPS : HARTANAH YANG WAJAR DIELOK

### 1. Yuran Penyelenggaraan Terlalu Banyak

Jika Bank tidak menanggung bayarannya anda carilah hartanah yang lain.

Pernah satu ketika saya mengendalikan satu kes dimana yuran penyelenggaraan tertunggak berserta pelbagai caj lain yang dikeluarkan oleh pihak pemaju mencecah RM15,000. Hartanah tersebut dilelong oleh pihak Bank hanyalah RM40,000. Bayangkan jika ditolak harga jualan dengan yuran penyelenggaraan maka Bank hanya akan memperolehi RM35,000 sahaja. Sehingga tarikh ini pihak Bank belum lagi menjelaskan yuran penyelenggaraan tertunggak tersebut kepada pihak pemaju dan kes ini masih lagi tergantung.

### 2. Rumah Yang Hendak Dibeli Didiami Oleh Pemilik Asal

Jika anda mendapati rumah yang hendak anda beli itu didiami oleh pemilik asal rumah tersebut yang jenis keras kepala eloklah anda beralih ke hartanah lain kerana ia akan menyebabkan anda tidur tak lena kerana terpaksa bergaduh dengan pemilik asal dan kos untuk mendapatkan perintah mengosongkan premis mungkin tidak kurang RM2,000 malahan anda terpaksa rugi beberapa bulan kerana rumah anda tidak dapat disewa atau didiami akibat keenganan penghuni rumah untuk keluar dari rumah tersebut.

### 3. Pemaju Sudah Tidak Wujud

Bagi hartanah yang belum dikeluarkan hakmilik individu atau hakmilik strata, jika anda dapati pemaju sudah tidak wujud atau tak pernah dengar pun nama pemaju tu, eloklah diselidiki dahulu atau tinggalkan sahaja niat nak membeli hartanah tu. Pemaju yang telah digulungkan syarikatnya akan menyukarkan anda membeli hartanah lelong kerana syarikat tersebut diambil alih oleh liquidator. Kelulusan daripada liquidator biasanya mengambil masa yang agak lama berkemungkinan waktu anda mendapat kelulusan tempohnya telah tamat.

### 4. Kebenaran Dari Pemaju Tidak Diperolehi

Bagi rumah yang tidak mempunyai hakmilik individu atau hakmilik strata pihak peguam yang hendak melelong dimestikan mendapatkan kebenaran dari pihak pemaju terlebih dahulu supaya memudahkan pembelian oleh pembeli yang baru. Pernah saya hadapi satu kes dimana peguam tidak mendapatkan surat kebenaran pemaju telah melelong hartanah tersebut tetapi pemaju enggan memberikan kebenaran. Bagaimana nak buat ? masa berjalan tempoh penyelesaian semakin hari semakin singkat ! Jika kes begini anda tiada jalan lain melainkan membuat permohonan ke Mahkamah bagi mendapatkan perintah agar pemaju berkenaan memberikan kebenarannya jika tidak Mahkamah



mempunyai kuasa untuk menandatangani apa-apa dokumen untuk memberi kesan perpindahan hakmilik hartanah tersebut.

DAPATKAN PANDUAN LENGKAP MEMBELI RUMAH LELENG DI  
[www.RahsiaRumahLelong.com](http://www.RahsiaRumahLelong.com)