Terdapat beberapa aspek penting sebagai panduan kepada bakal pembeli rumah:

1) PERINGKAT PRA PEMBELIAN

A) <u>PENILAIAN KENDIRI:</u>

- **Kemampuan Kewangan**

  - Pembelian rumah melibatkan pelbagai jenis kos seperti bayaran deposit, yuran guaman, duti setem, kos dokumentasi dan lain- lain

  - Semua kos ini tertakluk kepada harga rumah yang ingin dimiliki. Sekiranya harga rumah tinggi, maka semakin tinggi kos yang terlibat.

- **Maklumat Kewangan Peribadi Yang Diperlukan**

  - Senarai pendapatan bulanan *(Income)*
  - Senarai potongan bulanan *(Deduction)*
  - Senarai komitmen bulanan
  - Senarai pelaburan yang disertai
  - Senarai simpanan
  - Senarai Cukai

  - Dokumen berkaitan:
    - ✓ Pendapatan : Slip Gaji
    - ✓ Potongan : Slip Gaji
    - ✓ Komitmen (Pembiayaan) : Offer Letter
    - ✓ Pelaburan : Buku ASB / Penyata yang dikemas kini
    - ✓ Simpanan : Buku Simpanan yang dikemas kini
    - ✓ Cukai : Penyata Cukai
    - ✓ Penyata Akaun

- **Laporan Kredit**

  - **Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat (*Central Credit Reference Information System*) – CCRIS**

    ✓ Merupakan sistem yang dibangunkan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) yang memaparkan maklumat kredit mengenai peminjam atau peminjam yang berpotensi ke dalam laporan piawaian kredit.

    ✓ Institusi kewangan/bank akan merujuk CCRIS untuk membuat rumusan mengenai sikap pemohon dalam membayar ansuran bulan pembiayaan mahupun pinjaman berkaitan institusi kewangan.

    ✓ Sekiranya pemohon berdisiplin dalam membuat pembayaran, maka CCRIS akan menunjukkan angka kosong pada setiap bulan yang tertera. Jika sebaliknya, iaitu mempunyai tunggakan, maka CCRIS akan menunjukkan angka tertentu contohnya 1 untuk 1 bulan tunggakan atau 24 sebagai petunjuk terdapat 24 bulan tunggakan.

    ✓ Laporan CCRIS boleh dicetak melalui;

    i) Pendaftaran eCRRIS atas talian di Kios CRRIS BNM atau

    ii) Cetakan di cawangan AKPK di seluruh negara

  - **Perkhidmatan *Credit Tip-Off Service* (CTOS)**.

    ✓ Perkhidmatan daripada Agensi Kredit (*Credit Reporting Agency* (CRA)).

    ✓ CTOS menyediakan maklumat yang digunakan secara meluas oleh majoriti institusi kewangan, syarikat dan perniagaan komersial, firma perundangan dan institusi lain.

    ✓ Merupakan sumber rujukan laporan kredit kepada institusi kewangan bagi setiap permohonan pembiayaan yang diterima, sama ada individu mahupun syarikat.

  - Jika laporan kredit CCRIS dan CTOS adalah baik, maka bakal pembeli rumah boleh ke mana-mana institusi kewangan/bank untuk menyemak kelayakan pinjaman perumahan berdasarkan maklumat dan dokumen yang diperlukan.

B) PENILAIAN AWAL KELAYAKAN PINJAMAN PERUMAHAN DENGAN INSTITUSI KEWANGAN/BANK ATAU AGENSI KAUNSELING DAN PENGURUSAN KREDIT (AKPK)

- Semakan **penilaian kelayakan pinjaman perumahan** boleh dibuat di institusi kewangan /bank di mana pihak bank boleh menasihati pemohon jumlah pinjaman yang layak berdasarkan pendapatan bulanan pemohon.

- Sekiranya pemohon kurang berkelayakan **semakan dengan pihak Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)** boleh dibuat bagi membantu dari segi :

  - Pendidikan Kewangan
  - Kaunseling Kewangan
  - Program Pengurusan Kredit

  Laman sesawang AKPK : http://www.akpk.org.my/

- Semakan juga boleh dibuat melalui portal dalam talian tertakluk keperluan kepada individu, contohnya :
  - PropertyGuru: https://www.propertyguru.com.my/resources/mortgage-calculator
  - iProperty : https://www.iproperty.com.my/home-loan-eligibility/

C. MENELITI PILIHAN INSURANS

- **Fungsi Insurans Pinjaman Perumahan.**

  Merupakan pelan insurans bagi melindungi rumah sekiranya berlaku kematian atau kemalangan yang mengakibatkan kecacatan kekal *(Total Permanent Disability)* yang menyebabkan anda tidak lagi mampu untuk membayar pinjaman perumahan

  Insurans ini bertujuan untuk melindungi anda dan keluarga anda daripada mengalami masalah rumah yang ditarik balik oleh pihak institusi kewangan/bank apabila anda meninggal dunia.

- **Jenis Insurans Bagi Pinjaman Perumahan**

  - ***MRTA: Mortgage Reducing Term Assurance***
    Sejenis insurans pinjaman perumahan di mana jumlah yang diinsuranskan menyusut, mengikut tempoh pinjaman perumahan. Semasa pembeli membayar pinjaman perumahan, nilai hutang tertunggak akan berkurangan.

    MRTA direka agar jumlah tuntutan yang akan dibayar mencukupi jumlah baki nilai pinjaman perumahan yang belum dijelaskan.

  - ***MRTT: Mortgage Reducing Term Takaful***
    Sejenis produk insurans hayat jangka pendek yang mengikuti prinsip takaful kewangan Islam untuk menampung kos pinjaman perumahan sekiranya berlaku kematian, atau hilang upaya kekal. Nilai yang dilindungi MRTT menyusut mengikut jumlah nilai baki pinjaman perumahan

    Pembeli perlu memastikan tempoh dan nilai untuk diinsuranskan ditetapkan dengan tepat pada permulaan insurans bagi memastikan baki pinjaman tertunggak dan nilai diinsuranskan sepadan dengan tempoh polisi.

  - ***MLTA: Mortgage Level Term Assurance***
    *S*ejenis insurans pinjaman perumahan di mana jumlah yang diinsurankan kekal sepanjang tempoh pelan. MLTA memberikan nilai manfaat yang jelas sepanjang tempoh polisi dan sekiranya terdapat lebihan pembayaran, ia akan dibayar kepada pemegang polisi.

    Contoh :

    Pelan perlindungan MLTA pembeli berharga : RM500,000
    Baki pinjaman perumahan yang belum dijelaskan berjumlah : RM300,000

    Tuntutan pelindungan untuk menampung hutang rumah yang belum dijelaskan akan dibayar kepada bank adalah RM300,000 dan baki RM200,000 dibayar kepada pemegang polisi.

- ***MLTT: Mortgage Level Term Takaful***

  Produk kewangan Islam yang memberi pelindungan insurans hayat melalui sokongan kewangan, sekiranya berlaku kematian atau hilang upaya kekal di mana jumlah keseluruhan yang diinsuranskan dalam perlindungan ini kekal, dan tidak berubah sepanjang tempoh pinjaman.

  Nota: MRTA dan MLTA merujuk kepada produk insurans konvensional manakala MRTT dan MLTT, kepada produk insurans Islamik.

- **Pemilihan Pelan Insurans Pinjaman Perumahan** bergantung kepada matlamat pembelian hartanah.

D. PEMILIHAN LOKASI, CIRI-CIRI RUMAH, SEMAKAN STATUS PROJEK DAN PEMAJU PERUMAHAN BERLESEN YANG BERSESUAIAN

- Penentuan lokasi rumah yang diinginkan
- Jarak ke tempat kerja
- Kemudahan pengangkutan awam dan infrastruktur
- Suasana masyarakat perserkitaran
- Ciri-ciri rumah bersesuaian, spesifikasi, keluasan, jenis rumah dan lain-lain
- Semakan satus pemaju melalui laman sesawang Jabatan Perumahan Negara https://ehome.kpkt.gov.my. Pemaju Perumahan wajib mempunyai lesen yang sah dan masih lagi belum tamat tempoh.

  Sekiranya pemaju/pemajuan perumahan tiada dalam senarai carian lesen yang sah, maka semakan perlu dibuat pada Senarai Hitam Perumahan, Senarai Projek Terbengkalai dan status Projek Sakit di laman sesawang yang sama.

- Semakan juga perlu dibuat bagi permit iklan dan jualan pemaju yang sah dan berkuatkuasa.
- Semakan profil pemaju seperti sejarah projek, ahli lembaga pengarah, pencapaian, status kewangan dan sebagainya.
- Sekiranya pembeli berhadapan dengan pemaju yang mendakwa ingin menjalankan projek perumahan seterusnya memohon bayaran pendahuluan/pendaftaran (booking fee/advance payment) namun projek tersebut tidak wujud, pembeli hendaklah melaporkan kes penipuan ini kepada pihak berkuasa.

E. KENALPASTI DAN SEMAKAN PEGUAM YANG AKAN MEWAKILI PEMBELI

- Bagi pembelian rumah baharu, khidmat guaman biasanya disediakan oleh pihak pemaju dimana kos khidmat guaman bagi Perjanjian Jual Beli (PJB) akan ditanggung oleh pihak pemaju namun sekiranya pembeli ingin melantik peguam sendiri kos tersebut adalah di bawah tanggungan pembeli sendiri.
- Panduan Memilih Peguam
    - Memilih firma guaman yang khusus dalam urusan jual beli hartanah
    - Mendapatkan cadangan dari pihak pemaju atau ejen hartanah
    - Gunakah Khidmat Peguam Yang Sah. Semakan peguam berdaftar boleh di buat melalui laman sesawang : https://www.malaysianbar.org.my

- **Kos Khidmat Guaman**
    - Anggaran kos khidmat guaman adalah sekitar 3% hingga 5% (PJB) dari harga hartanah yang dibeli. Yuran professional peguam adalah seragam dan dipantau. Perbezaan yuran oleh firma guaman adalah disebabkan caj *disbursement* dan *administrative* firma berkenaan.
    - Pastikan pembeli mendapatkan sebut harga dari firma guaman sebelum melantik peguam.
    - Bagi yuran guaman Perjanjian Pinjaman *(Loan Agreement)*, kebanyakan pakej pinjaman perumahan boleh sertakan yuran guaman tersebut dalam pinjaman. Jika yuran guaman disekalikan, bayaran akan dibuat oleh pihak bank kepada peguam.

- **Sekiranya Peguam Cuai Dan Pecah Amanah**
    - Tindakan yang boleh diambil pembeli:'
        i) Laporkan kepada pihak Polis jika berlaku pecah amanah atau penipuan:
        ii) Laporkan kepada Majlis Peguam untuk mengambil tindakan menyahsenarai peguam atau firma guaman berkenaan; atau
        iii) Menagmbil tindakan Perundangan Sivil terhadap peguam dan firma guaman berkenaan.

2) PERINGKAT PEMBELIAN RUMAH (SEBELUM MENANDATANGANI PJB)

A) <u>DAPATKAN PENGESAHAN MAKLUMAT DAN SEMAK PERJANJIAN JUAL DAN BELI (PJB) RUMAH YANG INGIN DIBELI.</u>

- **Dapatkan maklumat dari pemaju perumahan sebelum menandatangani borang tempahan (*Registration/Sales Form*)**

  - Nombor Kelulusan Projek (APDL) yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara, KPKT.
  - Maklumat di risalah projek perumahan
  - Teliti spesifikasi rumah dan bahan pembinaan
  - Keluasan bangunan/rumah
  - Kedudukan unit lot rumah yang dibina
  - Tarikh di jangka siap
  - Keadaan tapak binaan sama ada berbukit, bekas lombong, paya
  - Rujukan No. Kelulusan Pelan Bangunan oleh Pihak Berkuasa Tempatan
  - Hak milik tanah
    - ✓ Hakmilik (perseorangan, perkongsian atau syarikat)
    - ✓ Jenis rumah (Rumah berstrata & gated & guarded)
    - ✓ Status Tanah (Hakmilik Kekal atau Pajakan)
    - ✓ Rezab Melayu dan lain-lain status tanah.
  - Rancangan pembangunan sekitar projek/rumah yang ingin dibeli

- **Membaca dan memahami kandungan Perjanjian Jual dan Beli (PJB)** serta dokumen-dokumen lain bagi memastikan maklumat yang terkandung adalah betul dan tepat sebelum menandatangani PJB. Peguam boleh menerangkan semua klausa yang terdapat dalam PJB

  - Semak nombor lot yang dibeli
  - Harga pembelian
  - Kedudukan dan keluasan petak/tapak
  - Status tanah
  - Petak aksesori
  - Jenis kelengkapan rumah
  - Jangka masa penyerahan milikan kosong
  - Jadual pembayaran
  - Butiran pemaju dan pembeli

B) MENDAPATKAN PINJAMAN PERUMAHAN INSTITUSI KEWANGAN/BANK SEBELUM MENANDANTAGANI PJB

- Permohonan pinjaman boleh dibuat di institusi kewangan/bank yang merupakan panel bank projek perumahan yang dibeli dan tertakluk kepada syarat kelulusan dan penilian yang ditetapkan oleh pihak Institusi Kewangan/Bank ke atas pemohon.

- Pembeli perlu mendapatkan surat pengesahan tawaran pinjaman perumahan *(Loan Offer Letter)* sebelum menandatangani Perjanjian Pinjaman Perumahan (*Loan Aggrement*) dengan institusi kewangan/bank.

C) LARANGAN KUTIPAN SEBARANG PEMBAYARAN (*BOOKING FEE*) OLEH PEMAJU SEBELUM PJB

- Pemaju-pemaju perumahan tidak dibenarkan mengutip apa-apa bayaran (booking fee) sebelum PJB ditandatangani. Larangan ini selaras dengan Peraturan 11(2), Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989.

- Bayaran-bayaran yang dibenarkan dikutip daripada pembeli adalah ditetapkan dalam Perjanjian Jual Dan Beli (PJB) sepertimana Jadual Pembayaran Ansuran Jadual Ketiga PJB.

- Tindakan yang boleh dilakukan oleh pembeli jika **pemaju enggan membayar kembali wang pendahuluan (*booking fee*)** walaupun surat PJB belum ditandatangani ialah:

    - Pembeli boleh membuat aduan rasmi ke KPKT supaya tindakan penguatkuasaan boleh dibuat melalui Sistem Aduan Bersepadu KPKT: atau
    - Email kepada Bahagian Penguatkuasaan, Jabatan Perumahan Negara di alamat emel: penguatkuasajpn@kpkt.gov.my berhubung salah laku tersebut.

3) PERINGKAT PEMBELIAN RUMAH (SELEPAS MENANDATANGANI PJB)

- Membuat bayaran pendahuluan (deposit) 10% kepada pemaju (tertakluk kepada persetujuan pemaju dan pembeli) semasa menandatangani PJB.

- Menandatangani Perjanjian Pinjaman dalam tempoh 30 hari (tertakluk kepada tempoh yang ditetapkan pembiaya) selepas menandatangani PJB

- Pembeli yang mendapat pembiayaan pinjaman perumahan dari institusi kewangan/bank perlu:

  - Memastikan bayaran ansuran berperingkat (Jadual Ketiga PJB) yang dituntut oleh pemaju dibayar oleh pembeli atau institusi kewangan/bank mengikut tempoh yang ditetapkan iaitu 30 hari bekerja:

    ✓ **Perakuan Arkitek:** Pastikan apa-apa tuntutan bayaran ansuran daripada pemaju disokong dengan satu perakuan yang ditandatangani oleh Arkitek atau Jurutera Pemaju yang bertauliah.

    ✓ **Caj Bayaran Lewat/Denda Lewat Bayar (*Late Payment Interest*) :** Sekiranya pembeli atau institusi kewangan/bank pembeli gagal membayar bayaran ansuran berperingkat dalam tempoh 30 hari dari tarikh terimaan notis bertulis bayaran, pembeli akan dikenakan Faedah Bayaran Lewat oleh pemaju yang dikira dari hari atas kadar 10% setahun ke atas ansuran yang tidak berbayar

    i) Merujuk PJB yang menggunapakai Jadual G atau Jadual H Akta 118 ada nyatakan perkara ini di mana semua pembeli rumah dalam pembinaan akan terikat dengan perjanjian ini.

    ii) **Tindakan yang boleh diambil oleh pembeli sekiranya dikenakan Faedah Bayaran Lewat:**

    a) Dapatkan kronologi urusan jual beli daripada peguam tentang proses pelepasan bayaran pinjaman bagi mendapatkan punca kelewatan sebenar bayaran tersebut.

    - **Sekiranya kelewatan disebabkan pemaju:** Pembeli mengemukakan surat rasmi kepada pemaju untuk pegecualian interest dan sesalinan surat dipanjangkan kepada Bahagian Penguatkuasa, JPN, KPKT.

- **Sekiranya kelewatan disebabkan peguam atau institusi kewangan/bank :** Pembeli perlu berbincang dengan pihak yang bertanggungjawab bagi menyelesaikan isu bayaran interest tersebut kepada pemaju.

✓ **Pembatalan PJB:** Kegagalan pembeli membayar bayaran ansuran dan faedah yang dikenakan bagi suatu tempoh melebihi 30 hari, pemaju boleh menamatkan PJB. Pemaju hendaklah menghantar Surat Berdaftar A.R. kepada pembeli tentang hasratnya membatalkan PJB. Selaras dengan klausa 11, PJB.

- Membuat bayaran ke atas faedah bulanan kepada pihak institusi kewangan/bank pembiaya sehingga projek siap (CCC) atau dalam tempoh 25 bulan (yang mana terdahulu) selepas tarikh perjanjian pinjaman ditandatangani (tertakluk kepada tempoh yang ditetapkan pihak bank dalam Perjanjian Pinjaman Perumahan *(Loan Aggrement*)

- Melawat **kawasan luar tapak projek** untuk memantau kerja pembinaan atau menyemak status pemaju dan projek melalui laman sesawang https://ehome.kpkt.gov.my sehingga pembeli menerima kunci rumah / Penyerahan Milikan Kosong (*Vacant Possession* (VP) yang akan dikeluarkan Arkitek kepada Pemaju

  - Sekiranya **pemaju perumahan tidak meneruskan projek perumahan** Apakah tindakan yang boleh dilakukan oleh pembeli?

    ✓ Memanggil pemaju hadir memberi penjelasan mengenai isu/permasalahan sebenar;
    ✓ Meminta Pemaju memaklumkan langkah-langkah yang akan diambil untuk mengatasinya;
    ✓ Mendakwa Pemaju Perumahan jika di dapati telah melanggar mana-mana peruntukan di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.
    ✓ Pembeli-pembeli boleh mengambil tindakan Mahkamah ke atas pemaju berkenaan berdasarkan terma-terma Perjanjian Jual dan Beli.

  - Sekiranya **pemaju gagal menyiapkan pembinaan rumah** dan gagal menyerahkan kunci/VP rumah tersebut dalam tempoh yang ditetapkan, apakah yang boleh pembeli lakukan?

- ✓ Pembeli tidak boleh membatalkan PJB semata-mata disebabkan pemaju lewat menyerahkan milikan kosong rumah, walaupun tempoh serah kunci/VP telah tamat. Ini kerana tiada sebarang peruntukan di dalam PJB di bawah Jadual G yang membenarkan pembeli melakukan tindakan sedemikian.
- ✓ Pembeli boleh mengemukakan surat rasmi kepada pemaju memaklumkan yang penyerahan VP sepatutnya dibuat kepada pembeli pada sekian-sekian haribulan dan sehingga kini pemaju telah lewat menyerahkan milikan kosong rumah tersebut.
- ✓ Maklumkan pemaju agar bertanggungjawab untuk menjelaskan Bayaran Gantirugi (Liquidated And Ascertained Damages (LAD) kepada pembeli sebaik sahaja serahan kunci/VIP rumah tersebut dibuat kelak.
- ✓ Salinan surat rasmi berkenaan perlu dibuat kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) menggunakan pos berdaftar atau serahkan secara serahan tangan sahaja. Cara lain tidak dibenarkan di dalam PJB yang bertujuan untuk memaklumkan kepada KPKT yang projek tersebut telah berlaku kelewatan dan KPKT akan memantau dengan lebih dekat lagi projek tersebut.

LPHS

4) PERINGKAT AKHIR (PEMILIKAN)

- **<u>PEMBELI RUMAH PERLU MENERIMA NOTIS SERAHAN MILIKAN KOSONG DARIPADA PEMAJU.</u>**

  - Pastikan anda mendapat surat serahan kunci atau notis VP daripada pemaju
  - Geran Hak Milik (individu atau strata).
  - Semua kunci pintu rumah termasuklah pintu utama, pintu dapur, dan semua pintu bilik dan lain-lain yang berkaitan.
  - Sijil Perakuan Siap & Pematuhan (*Certificate of Completion & Compliance* (CCC)

  CCC adalah perakuan yang mengesahkan bahawa sesebuah bangunan tersebut layak dan selamat diduduki. Ia dikeluarkan oleh badan-badan profesional seperti arkitek, jurutera dan/atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar dan disokong oleh Pihak Berkuasa Tempatan sebagai badan penyelia.

- **<u>SETELAH MENERIMA KUNCI RUMAH / PENYERAHAN MILIKAN KOSONG (VACANT POSSESSION (VP)</u>**

  - **Periksa keadaan rumah selepas mendapat kunci** :

    ✓ Periksa keadaan rumah, bagi memastikan tiada kecacatan mutu kerja dan pelencongan daripada apa yang tertera dalam PJB (Semakan boleh dibuat dengan melantik House Inspection Agensi atas tanggungan pembeli)

    ✓ Pemaju bertanggungjawab melakukan pembaikan dalam **Tempoh Liabiliti Kecacatan (Defect Liability Period (DLP)** dalam tempoh Liabiliti Kecacatan adalah 24 bulan selepas VP

    ✓ Pembeli rumah boleh menfailkan tuntutan melalui Tribunal Perumahan Dan Pegurusan Strata (TPPS) sekiranya pemaju gagal mematuhi klausa-klausa yang termaktub dalam PJB

    "Berdasarkan Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, tempoh kecacatan dibawah Jadual G dan Jadual H adalah dua puluh empat (24) bulan kalendar selepas tarikh pembeli mengambil milikan kosong dan maklumat ini tercatat dalam Perjanjian Jual dan Beli yang telah ditandatangani oleh pembeli. Sekiranya kecacatan berlaku selepas tempoh liability kecacatan tamat, pembeli boleh memfailkan kes di Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR)"

- **Tuntutan Gantirugi (*Latent Defects*) di bawah Akta Had Masa 1953.**

  Tuntutan melalui perundangan sivil sebelum tamatnya tempoh 15 tahun dari tarikh penyerahan pemilikan kosong (serah kunci / V.P) (Pembeli mempunyai tempoh 3 tahun dari tarikh pembeli mengetahui berlakunya kerosakan)

- **Bayaran Gantirugi (Liquidated And Ascertained Damages (LAD)**

  Sekiranya pemaju gagal menyerahkan Pemilikan Kosong Bangunan pada masa yang tepat (iaitu 24 bulan dari tarikh Perjanjian Jual dan Beli atau 36 bulan bagi bangunan yang dipecahbahagi tertakluk tempoh yang dinyatakan di dalam PJB) pemaju hendaklah membayar kepada pembeli denda lewat serahan milikan kosong sebagai gantirugi yang dikira dari hari ke hari dengan kadar 10% setahun daripada harga beli rumah.

  ✓ Sekiranya berlaku kelewatan serahan milikan kosong, pemaju hendaklah turut membayar denda lewat kepada pembeli pada masa penyerahan milikan kosong tersebut, walaupun tanpa dituntut oleh pembeli.

  ✓ Berapakah jumlah denda lewat yang pemaju kena bayar kepada pembeli?

  i) Jumlah bayaran denda lewat serahan milikan kosong yang perlu dijelaskan oleh pemaju kepada pembeli adalah pada kadar sepuluh peratus (10%) setahun, daripada harga jual beli.
  ii) Ini dikira dari hari ke hari, mulai dari tarikh luput terima kunci/VP sehingga tarikh sebenar Pembeli mengambil kunci/VP rumah tersebut.

  iii) Contohnya:

  Harga Rumah: RM200,000

  Jumlah hari lewat dikira mulai daripada tarikh sepatutnya pemaju serah kunci/VP, sehingga tarikh sebenar pembeli terima kunci/VP.
  Contoh : Pemaju lewat serah kunci/VP selama 100 hari.

  Maka perkiraan untuk bayaran denda LAD adalah seperti berikut:

  RM200,000 x 100 hari lewat x 10% (kadar % denda lewat) / 365 hari (setahun) = **RM5,479.45.**

- ✓ Sekiranya pemaju masih gagal menjelaskan bayaran LAD tersebut, pembeli boleh failkan tuntutan:

  i) Tuntutan tidak melebihi RM50,000, pembeli boleh membuat tuntutan melalui Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR).

  ii) Tuntutan melebihi RM50,000 pembeli mempunyai pilihan untuk mendapat khidmat peguam dan membawa kes tersebut ke Mahkamah Sivil.

LAIN-LAIN PERKARA SELEPAS PEMILIKAN

- **Bayaran Penyelenggaraan Perkhidmatan:** Pembeli hendaklah membayar bagi perkhidmatan-perkhidmatan seperti pungutan sampah, pembersihan parit-parit awam dan potongan rumput di rezab jalan mulai dari tarikh pemilikan kosong bagi tanah dan bangunan (landed property) dan bagi bangunan yang dipercahbahagi sehingga milikan strata dikeluarkan dan Perbadanan Pengurusan (MC) ditubuhkan.

- **Bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan Lain-lain:** Mulai dari tarikh Perjanjian Jual dan Beli, pembeli adalah bertanggungjawab membayar cukai tanah, kadaran, cukai taksiran dan caj-caj lain berkenaan dengan harta yang dibeli. Pemilikan kosong bangunan dengan bekalan air dan elektrik sedia untuk penyambungan hendaklah diserahkan kepada pembeli dalam tempoh 24 bulan kalendar dari tarikh Perjanjian (bagi tanah dan bangunan) dan 36 bulan (bagi bangunan yang dipecahbahagi)

- **Penubuhan Perbadanan Pengurusan Bagi Tanah dan Bangunan Yang Dipecahbahagi:** Satu Perbadanan Pengurusan akan diwujudkan oleh pembeli-pembeli apabila Hakmilik Strata yang berasingan bagi tiap-tiap petak dikeluarkan dan dipindahmilik kepada pembeli. Selain daripada beberapa fungsi lain, Perbadanan Pengurusan adalah bertanggungjawab untuk menginsurankan dan menyelenggara bangunan.

PROJEK PERUMAHAN SWASTA TERBENGKALAI

- Sekiranya projek perumahan pembeli diisytihar sebagai terbengkalai oleh KPKT semakan status semasa pemulihan projek boleh dibuat melalui laman sesawang https://ehome.kpkt.gov.my

  - KPKT mengambil inisiatif dengan **mengeluarkan surat pengesahan projek perumahan swasta terbengkalai** kepada pembiaya akhir (*end-financier*) bagi unit rumah berkaitan. Melalui surat pengesahan ini, para pembeli boleh mendapatkan kemudahan-kemudahan seperti berikut:

    ✓ Memohon pertimbangan daripada institusi perbankan bagi sebarang permohonan pengurangan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan;
    ✓ Memohon pertimbangan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi permohonan pengeluaran kali kedua;
    ✓ Bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan Kerajaan pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan dan pertimbangan untuk:

      i. Memohon pinjaman baharu iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau

      ii. Mendapatkan pengecualian pengenaan faedah pinjaman pada kadar 4% sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama 5 tahun (mana-mana yang terdahulu).

      (Walau bagaimanapun, semua perkara di atas adalah tertakluk kepada penilaian institusi pembiaya ke atas peminjam-peminjam berdasarkan merit setiap kes.)

  ✓ Kerajaan juga telah melanjutkan pengecualian duti setem ke atas perjanjian pinjaman dan surat cara pindah milik kepada pembeli asal projek perumahan swasta terbengkalai sehingga 31 Disember 2025.