

POWER!

pengurusan wang ringgit anda

Diterbitkan oleh:



Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
Aras 8, Maju Junction Mall
1001, Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Faks : 03-2616 7601 E-mel: enquiry@akpk.org.my

© AKPK
Edisi Pertama 2011

Hak cipta buku ini adalah milik Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK). Buku ini atau mana-mana bahagiannya boleh diterbitkan semula, diterjemahkan atau dipindahkan dalam apa jua bentuk dengan mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada AKPK dan hanya untuk tujuan pendidikan. Tiada sebarang bentuk keuntungan kewangan boleh diperolehi, sama ada secara langsung ataupun tidak langsung daripada penerbitan semula seperti di atas.

ISBN 978-983-44004-3-9

Penafian:

Maklumat yang terkandung di dalam buku ini bertujuan untuk pendidikan semata-mata. Maklumat tersebut bukanlah pengganti kepada nasihat atau saranan yang mungkin anda terima daripada penasihat kewangan profesional.

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) menafikan sebarang liabiliti kepada mana-mana pihak yang menggunakan maklumat di dalam buku ini sebagai asas untuk membuat sebarang keputusan atau tindakan.

Walaupun segala usaha telah dibuat untuk memastikan ketepatan maklumat di dalam buku ini, AKPK mengharapkan pemahaman anda sekiranya terdapat sebarang kesilapan atau kekurangan.

Nama dan maklumat individu yang terkandung di dalam kisah benar telah diubah bagi melindungi identiti mereka.



Bab

5

MEMBELI
RUMAH



Bagi kebanyakan orang, membeli rumah idaman, lebih-lebih lagi jika rumah pertama mereka, merupakan suatu pengalaman yang amat menyeronokkan. Rumah adalah salah satu pembelian terbesar dalam hidup seorang dewasa dan oleh itu ianya melibatkan satu keputusan kewangan yang paling penting.

Untuk membiayai pembelian rumah, lazimnya anda perlu mengambil pinjaman perumahan. Memahami proses mendapatkan pinjaman perumahan boleh membantu anda menjimatkan masa, mengelakkan ketidakpastian serta mengurangkan tekanan yang tidak perlu.

Bab ini akan memberi anda pemahaman tentang pelbagai isu berhubung dengan pembelian rumah dan juga proses mendapatkan pembiayaan rumah.

MEMBELI ATAU MENYEWAKAN?

Memiliki rumah sendiri membuat anda rasa bangga kerana tercapainya hasrat dan matlamat anda di samping rasa lebih terjamin kerana memiliki tempat tinggal untuk anda sekeluarga berlindung.

Apabila membeli rumah, anda berpeluang untuk meningkatkan nilai harta bersih sambil membayar balik pinjaman perumahan. Setiap pembayaran akan mengurangkan baki pinjaman dan juga meningkatkan ekuiti rumah anda (lebih harga pasaran rumah tolak baki pinjaman). Membayar balik pinjaman juga membolehkan anda memohon pembiayaan semula, jika perlu. Walau bagaimanapun, pembiayaan semula harus dipertimbangkan sekiranya ekuiti rumah anda mencukupi dan juga pinjaman tersebut adalah berguna atau amat diperlukan.

Jika menyewa, kadar sewa boleh meningkat dari tahun ke tahun, akan tetapi jika anda membeli rumah sendiri, baki pinjaman pokok berkurangan setiap kali pembayaran dibuat. Tambahan pula, apabila pasaran hartanah meningkat, harga rumah anda juga turut meningkat sekiranya rumah anda terletak di lokasi yang strategik.

Walaupun membeli sebuah rumah merupakan suatu perkara yang hebat, bukan semua orang mampu melakukannya. Berikut adalah beberapa komitmen yang perlu diketahui tentang pembelian rumah:

- Memiliki rumah memerlukan anda meluangkan banyak masa untuk menyelenggara dan membaikpulih rumah
- Kekserapan membuat pengubahsuaian kecil boleh menambahkan kos perbelanjaan. Sebaliknya jika anda menyewa, perbelanjaan ini biasanya ditanggung oleh tuan rumah
- Anda juga 'terikat' dengan rumah anda kerana tidak seperti seorang penyewa, anda tidak bebas berpindah ke mana-mana dan bila-bila masa sahaja
- Jika berasa tidak sesuai dengan kejiranan yang ada, anda akan 'terperangkap' dengan situasi itu sehinggalah harga rumah anda meningkat sebelum boleh menjualnya dan berpindah dari situ
- Banyak kemungkinan yang boleh menyebabkan harga rumah jatuh. Contohnya rumah anda mungkin terletak di kawasan sering dilanda banjir atau jalan utama yang menuju ke arah kawasan perumahan anda sesak kerana adanya pembangunan baru

Apabila menyewa, anda bebas bergerak

Jika memiliki rumah sendiri, anda menikmati kebebasan kewangan

Panduan

bila anda harus menyewa



- Apabila anda tidak mampu membayar ansuran pinjaman atau menyediakan wang pendahuluan pembelian rumah
- Apabila anda menjangkakan pasaran hartanah akan menurun
- Apabila anda masih mencari lokasi yang sesuai sebelum membeli
- Apabila anda tidak mahu memikirkan tentang kos penyelenggaraan dan kos baik pulih


MEMBELI RUMAH SEBAGAI PELABURAN

Melabur dalam hartanah merupakan satu unsur pelaburan kukuh yang membolehkan anda membina kekayaan, terutamanya jika rumah yang dibeli hendak disewakan.

Berikut adalah soalan yang perlu ditanya sebelum anda membeli rumah untuk tujuan pelaburan:

- Apakah jenis hartanah yang boleh meningkatkan nilai kewangan saya?
- Berapakah jumlah sewa yang boleh saya peroleh daripada hartanah saya?
- Adakah saya mampu mengurus dan menyelenggarakan hartanah bagi tempoh jangka panjang walaupun aliran tunai saya tidak menentu (terutamanya bila tiada penyewa)?
- Oleh sebab hartanah adalah aset bukan mudah cair (tidak mudah untuk dijual), adakah ini mendatangkan masalah kepada saya sekiranya saya memerlukan wang tunai kelak?

Tanya diri anda, adakah anda sanggup memikul tanggungjawab sebagai tuan rumah? Ini bukannya satu tugas yang mudah. Anda perlu mengutip sewa dan berkemungkinan sewa tidak dibayar atau dibayar lewat. Sekiranya anda tidak berpuas hati dengan penyewa, anda terpaksa menyuruh mereka keluar. Di samping itu, anda perlu mengurus baik pulih rumah, mengemaskinikan pentadbiran hartanah, menyediakan perjanjian penyewaan, mengisytiharkan hasil pendapatan dan perbelanjaan serta menjelaskan cukai. Memang tidak dinafikan, anda boleh mengupah orang untuk menguruskan semua hal tersebut tetapi ini juga melibatkan kos!



Jika anda membeli hartanah dan merancang untuk menjualnya kemudian, ingat bahawa anda mungkin dikenakan Cukai Keuntungan Harta Tanah (Real Property Gains Tax) ke atas keuntungan bersih daripada penjualan hartanah anda

Apabila anda membeli rumah sama ada untuk tujuan pelaburan atau kediaman sendiri, adalah penting untuk menitikberatkan faktor lokasinya. Lokasi yang baik membantu anda mendapatkan penyewa, kutipan sewa yang dikehendaki sambil meningkatkan harga rumah anda.

FAKTOR YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN

Terdapat dua faktor yang perlu dipertimbangkan sebelum membeli rumah iaitu faktor bukan kewangan dan faktor kewangan.

Faktor bukan kewangan

1 **Lokasi hartanah**
– lokasi!
lokasi!
lokasi!

Anda perlu tentukan di mana anda hendak tinggal dan jenis kejrangan anda. Terdapat banyak faktor yang boleh mempengaruhi pilihan lokasi anda. Antaranya adalah:

- kemudahan asas seperti kedai, bank, pejabat pos, sekolah, hospital, taman rekreasi dan kejrangan
- kemudahan pengangkutan awam
- jarak dari tempat kerja
- kesibukan lalu-lintas
- keselamatan

2

Jenis hartanah
– harta bertanah atau harta bertingkat

Harga rumah bertanah biasanya adalah lebih tinggi terutama jika ianya berhampiran dengan kawasan bandar. Manakala harga rumah bertingkat seperti kondominium dan apartmen biasanya lebih mampu dimiliki. Kebiasaannya nilai pasaran rumah bertanah akan meningkat lebih cepat berbanding dengan rumah bertingkat

3

Jenis pegangan hak milik
– pegangan bebas atau pegangan pajak

Membeli hartanah pegangan bebas atau dengan hak milik kekal bermakna anda mempunyai hak ke atas tanah tersebut untuk selama-lamanya. Hartanah pegangan pajak pula bermakna anda hanya memiliki tanah tersebut selama tempoh pajakan, biasanya sehingga 99 tahun. Selepas tamat tempoh pajakan, hartanah tersebut hendaklah dipulangkan kepada pihak berkuasa, melainkan tempoh pajakan dilanjutkan dengan membuat bayaran premium. Oleh itu, nilai pasaran hartanah pegangan bebas biasanya lebih tinggi berbanding hartanah pegangan pajak. Nilai hartanah pegangan pajak pula biasanya menurun apabila hampir kepada tamat tempoh pajakan

4

Jenis surat ikatan hak milik

– milik individu atau milik strata

Surat ikatan hak milik membuktikan anda pemilik sebuah hartanah. Anda akan diberikan hak milik individu bagi rumah bertanah sementara hak milik strata kepada pemilik kondominium atau apartmen. Anda perlu periksa sama ada terdapat sebarang halangan atau sekatan ke atas hartanah tersebut kerana ianya menjejaskan pemindahan hak milik atau penjualan hartanah. Sebaik-baiknya berbincanglah dengan perunding hartanah, peguam atau dapatkan nasihat daripada pihak yang berpengalaman mengenai pasaran hartanah sebelum anda membayar wang pendahuluan

5

Reputasi pemaju

Kebanyakan pemaju mengamalkan pendekatan '*jual dulu bina kemudian*'. Jika anda membeli rumah dalam pembinaan, anda akan mula membayar sebelum rumah anda siap dibina. Oleh itu, anda perlu mengkaji latar belakang pemaju dan rekod prestasi mereka. Selidik projek lampau mereka sama ada mereka menunaikan janji ataupun tidak. Periksa:

- sama ada projek terdahulu mereka disediakan mengikut jadual
- kualiti kerja mereka
- semua kemudahan disediakan seperti tertera di dalam brosur

Reputasi pemaju

(sambungan)

- sama ada pembeli terdahulu berpuas hati dengan pembelian mereka
- jika projek perumahan itu terbengkalai, anda masih bertanggungjawab untuk membayar balik pinjaman kepada institusi kewangan walaupun anda tidak mendapat hartanah tersebut

Atas sebab inilah, pemaju terkenal yang memiliki rekod prestasi yang baik biasanya meletakkan premium ke atas harga jualan projek hartanah mereka

Faktor kewangan

Nilai kemampuan anda

Periksa aliran tunai dan nilai harta bersih anda untuk menentukan keselesaan kewangan anda. Kedua penyata ini merupakan kad skor kewangan dan menjadi rujukan ketika membuat keputusan berkaitan wang.

Biasanya terdapat 2 persoalan tentang kemampuan yang perlu dipertimbangkan:

Bayaran pendahuluan dan kos berkaitan

Satu anggaran yang baik untuk bayaran pendahuluan sebuah rumah ialah antara 10% hingga 20% daripada harga rumah. Anda harus juga menyediakan peruntukan tambahan sebanyak 5% hingga 10% untuk kos sampingan yang berkaitan, terutamanya yuran guaman dan duti setem.

Sila rujuk Lampiran 5.1 untuk mendapatkan maklumat lanjut.

Antara sumber kewangan untuk membayar bayaran pendahuluan dan kos berkaitan termasuk:

Tabungan atau pelaburan peribadi

Gunakan tabungan atau pelaburan anda sebanyak mungkin untuk bayaran pendahuluan. Lebih banyak bayaran pendahuluan bermakna lebih rendah kos keseluruhan pinjaman anda.

Akaun simpanan KWSP

Anda boleh mengeluarkan wang Akaun 2 untuk bayaran pendahuluan. Sila dapatkan maklumat lanjut tentang kelayakan pengeluaran anda daripada pejabat KWSP.

Kelayakan untuk memperoleh pinjaman

Kebanyakan orang akan menggunakan pinjaman perumahan untuk membiayai baki pembelian rumah mereka. Sebelum mengambil pinjaman perumahan, anda perlu mempertimbangkan perkara berikut:

Nisbah hutang kepada pendapatan

Kita telah pun berbincang tentang nisbah hutang kepada pendapatan sebelum ini. Apabila anda ingin membeli rumah, jumlah pembayaran balik bulanan semua pinjaman sebaik-baiknya tidak melebihi 40% daripada pendapatan kasar bulanan. Jika anda sedang membayar ansuran pinjaman kereta, anda perlu periksa sama ada anda boleh menanggung satu lagi ansuran pinjaman baru. Jika pinjaman kereta, pinjaman Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional (PTPTN) dan pinjaman lain telah mencapai had 40%, ada baiknya anda menangguhkan keputusan untuk membeli rumah terlebih dahulu.

Anda perlu juga pastikan bahawa anda berupaya membayar ansuran mengikut jadual. Mari kita lihat ilustrasi berikut:

Harga rumah	= RM250,000
Bayaran pendahuluan @ 10%	= RM25,000
Margin pembiayaan @ 90% (Jumlah pinjaman)	= RM225,000
Kadar faedah	= 7% setahun (Kadar tetap)
Tempoh pinjaman	= 25 tahun
Ansuran bulanan	= RM1,590



Berdasarkan pengiraan tadi, ansuran pinjaman perumahan anda ialah RM1,590 sebulan. Untuk memastikan sama ada anda boleh membayar ansuran tersebut dengan selesa, nisbah hutang kepada pendapatan anda tidak boleh melebihi 40%. Ini bermakna pendapatan bulanan anda mestilah sekurang-kurangnya RM3,975 (iaitu $RM1,590 \div 40\%$).

Pendapatan bulanan minimum di atas dihitung dengan andaian bahawa anda tidak mempunyai ansuran pinjaman lain. Jika ada, anda perlu mengira keseluruhan komitmen pinjaman anda. Contohnya, jika anda membayar ansuran bulanan sebanyak RM938 untuk ansuran kereta, kiraannya adalah seperti berikut:

Ansuran pinjaman perumahan = RM1,590
Ansuran kereta = RM938
Komitmen keseluruhan pinjaman = $RM1,590 + RM938$
= RM2,528

Jika nisbah hutang kepada pendapatan adalah sebanyak 40%:

Pendapatan kasar bulanan yang diperlukan = $RM2,528 \div 40\%$
= **RM6.320**



Insurans Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (Mortgage Reducing Term Assurance)

Ini adalah premium insurans sekali bayar yang melindungi pihak yang diinsuranskan sekiranya berlaku kematian atau kehilangan upaya kekal yang menyeluruh bagi baki jumlah pinjaman perumahan yang belum dijelaskan.

Nisbah pinjaman kepada nilai (PKN) - margin pembiayaan

Jumlah pembiayaan yang disediakan oleh institusi kewangan bergantung kepada nilai pasaran (bagi rumah siap) atau harga belian rumah, mengikut mana yang lebih rendah. Margin pembiayaan boleh mencecah sehingga 90% daripada harga rumah. Walau bagaimanapun, margin pembiayaan mungkin berbeza bergantung kepada jenis dan lokasi hartanah, kedudukan pinjaman semasa dan kemampuan pembayaran balik peminjam. Perbezaan antara jumlah pinjaman yang diperolehi dan harga pembelian rumah adalah jumlah bayaran tunai yang anda perlu sediakan apabila membeli rumah.

Untuk tujuan pelaburan hartanah, ada baiknya anda memastikan nisbah PKN yang lebih rendah. Ini adalah kerana jika harga hartanah menurun dengan ketara, pembiaya mungkin akan memerlukan anda mengurangkan baki pinjaman atau memerlukan cagaran tambahan untuk mengekalkan margin PKN yang ditetapkan oleh institusi kewangan.

JENIS PINJAMAN

Selepas mengetahui kemampuan anda, sekarang anda perlu membuat perbandingan pakej pinjaman yang paling sesuai.

Antara jenis pinjaman perumahan ditawarkan di pasaran termasuk:

- Pinjaman konvensional atau pembiayaan Islam
- Pinjaman kadar tetap atau kadar terapung
- Pinjaman bertempoh atau pinjaman fleksibel
- Bayaran tetap atau bayaran berperingkat

Pada mulanya, memang kelihatan rumit dan mengelirukan jika kita lihat bermacam-macam jenis pinjaman yang ditawarkan. Sekiranya anda meluangkan sedikit masa dan mengkajinya dengan mendalam, anda berupaya membuat pilihan yang tepat. Walau bagaimanapun, kebanyakan pinjaman perumahan yang ditawarkan di pasaran adalah bersandarkan kepada Kadar Pinjaman Asas (KPA).

Terdapat pelbagai institusi kewangan yang menawarkan pinjaman pada kadar yang menarik (di bawah KPA). Walau bagaimanapun, anda perlu berhati-hati kerana kadar tersebut mempunyai tempoh 'lock-in' (biasanya 5 tahun). Seandainya anda ingin menebus pinjaman anda di dalam tempoh tersebut, anda mungkin perlu membayar penalti.

KPA ialah kadar faedah dikira oleh institusi kewangan berdasarkan formula yang mengambil kira kos dana dan lain-lain kos pentadbiran. Sebarang perubahan terhadap KPA akan:

- a) Menaikkan atau menurunkan bayaran ansuran bulanan; dan***
- b) Memanjangkan atau memendekkan tempoh pinjaman***



Untuk mendapatkan maklumat lanjut,
sila layari laman web BNM di
www.bankinginfo.com.my

Kadar tetap atau kadar terapung?

Bagi pinjaman kadar tetap, kadar faedahnya tidak berubah. Oleh itu ansuran bulanannya juga sama sepanjang tempoh pinjaman

Manakala pinjaman kadar terapung, kadar faedahnya bersandar kepada KPA. Jika KPA naik, maka kadar faedah yang dikenakan akan meningkat, begitu juga dengan ansuran bulanannya. Sebaliknya, jika KPA menurun, anda akan mendapat manfaatnya kerana ansuran bulanan anda juga akan menurun

Pinjaman dengan kadar terapung juga ditawarkan dengan skim bayaran bulanan tetap. Sekiranya berlaku perubahan pada kadar faedah, maka yang berubah hanyalah tempoh masa pembayaran pinjaman

Mematuhi komitmen anda

Selepas mengetahui kemampuan anda dan sekiranya jawapan kepada soalan berikut adalah 'ya', maka anda sekarang sudah pun bersedia untuk membeli rumah:

- Adakah saya bersedia untuk komitmen jangka panjang?
- Bolehkah saya membayar ansurannya dengan selesa?
- Sekiranya saya membeli rumah sebagai pelaburan, mampukah saya terus membayar ansuran walaupun tanpa pendapatan sewa?

Jika anda gagal membuat bayaran ansuran pinjaman perumahan, anda boleh kehilangan rumah anda serta semua wang yang telah dibayar kepada pihak institusi kewangan. Jika wang yang diperoleh selepas lelongan tidak mencukupi untuk menjelaskan baki pinjaman, pihak institusi kewangan berhak untuk menuntut baki pinjaman berserta kos daripada anda.

Mampukah poket anda?

Usia : 31 tahun
Pekerjaan : Juruteknik
Status perkahwinan : Bujang

Kanesan mempunyai 1 kad kredit dan 1 kemudahan pinjaman sewa beli berjumlah RM50,000. Dia hidup secara sederhana, sangat berhemat dalam mengurus perbelanjaan dan berhati-hati ketika menggunakan kad kreditnya. Sebagai anak sulung, dia mahu memikul tanggungjawab untuk menjaga keluarga dan adik-beradiknya, walaupun pendapatan sebagai juruteknik cukup-cukup sahaja untuk menampung perbelanjaan seisi rumah serta komitmen sewa belinya.

Selepas beberapa tahun menetap di rumah sewa, dia dipujuk oleh ahli keluarganya untuk membeli sebuah rumah. Mereka menegaskan bahawa mengambil pinjaman perumahan tidak akan merugikan Kanesan kerana rumah tersebut adalah sebuah aset yang akan menjadi miliknya apabila pinjaman dibayar sepenuhnya.

Kanesan gembira dengan cadangan tersebut dan merasakan dia mampu membayar ansuran bulanan pinjaman perumahannya dengan menggunakan elaun dan pendapatan kerja lebih masanya. Akhirnya dia bersetuju dan telah mengambil pinjaman berjumlah RM150,000 untuk membeli sebuah rumah.

Pada mulanya, Kanesan mampu membayar ansuran pinjaman tersebut dengan selesa, namun krisis ekonomi yang melanda telah menjejaskan kedudukan kewangannya kerana tiada lagi elaun atau pendapatan kerja lebih masa. Akibatnya, dia tidak mampu membayar ansuran pinjaman sewa beli dan pinjaman perumahannya.

Kanesan perlu membuat pilihan sama ada membayar pinjaman perumahan atau pinjaman kereta. Oleh sebab dia memerlukan kereta untuk ke tempat kerja, dia memutuskan untuk membayar pinjaman sewa beli keretanya sahaja.

Kanesan mengabaikan pinjaman perumahan dan akhirnya rumah itu dilelong oleh pihak bank. Harga lelongan cuma mampu menampung 70% daripada baki pinjaman kerana rumah tersebut berada di lokasi yang tidak berapa strategik.

Baki yang perlu dibayar selepas lelongan adalah sebanyak RM50,000. Pihak bank telah mengambil tindakan kebangkrapan ke atas Kanesan kerana tidak membayar baki pinjaman tersebut. Bimbang akan kehilangan pekerjaannya sekiranya diisytiharkan sebagai seorang bankrap, dia menghubungi pihak AKPK untuk mendapatkan bantuan.



Rumusan POWER!

- **Membeli rumah adalah keputusan kewangan yang sangat penting. Luangkan masa dan fikir panjang, buat pilihan yang terbaik dan bersesuaian dengan bajet anda. Buatlah penyelidikan sendiri!**
- **Sekiranya anda tidak mampu buat masa sekarang, atau tidak ada rumah yang memenuhi cita rasa, anda boleh menyewa terlebih dahulu**
- **Sebelum membuat keputusan membeli rumah, pertimbangkan semua faktor kewangan dan bukan kewangan**
- **Sekiranya membeli rumah untuk pelaburan, pastikan anda masih boleh membayar ansurannya walaupun anda tidak dapat menyewakannya**



Senarai semakan

- Sudahkah anda memeriksa latar belakang pemaju jika anda membeli rumah dalam pembinaan?
- Adakah terdapat sebarang halangan atau sekatan pada surat ikatan hak milik?
- Adakah anda mempunyai wang yang cukup untuk bayaran pendahuluan?
- Mampukah anda membuat bayaran ansuran dengan selesa?
- Tahukah anda tentang yuran atau kos sampingan yang perlu dibayar?
- Adakah faedah pinjaman pada kadar tetap atau kadar terapung bersandarkan KPA?
- Adakah terdapat caj penalti jika anda membuat penyelesaian awal?

PENILAIAN DIRI

1. Apabila membeli rumah, anda perlu _____
 - a. selidik latarbelakang pemaju (jika rumah masih dalam pembinaan)
 - b. pertimbangkan lokasi perumahan sama ada memenuhi keinginan
 - c. pertimbangkan bayaran ansuran bulanan dan kos-kos lain yang terlibat mengikut kemampuan kewangan
 - d. kesemua di atas

2. Umumnya, memiliki rumah sendiri bermaksud seperti berikut, **KECUALI**:
 - a. Perasaan bangga, pencapaian penuh bermakna serta mempunyai tempat berlindung
 - b. Meningkatkan nilai harta bersih anda
 - c. Tidak boleh disewakan
 - d. Membayar cukai pintu dan cukai taksiran tahunan kepada pihak berkuasa tempatan

3. Apabila anda berhasrat untuk memohon pinjaman perumahan, apakah faktor utama yang perlu dipertimbangkan?
 - a. Tentukan kemampuan kewangan untuk membayar balik ansuran bulanan
 - b. Pastikan anda memahami sepenuhnya kandungan perjanjian pinjaman
 - c. Semak laporan kredit (CCRIS) anda
 - d. Kesemua di atas

4. Berikut adalah kos secara langsung dan kos tidak langsung yang terlibat dalam urusan pembelian rumah, **KECUALI**:
 - a. Yuran guaman untuk Perjanjian Jual Beli
 - b. Yuran guaman untuk perjanjian pinjaman bank
 - c. Cukai Keuntungan Harta Tanah
 - d. Duti setem untuk Perjanjian Jual Beli dan perjanjian pinjaman

5. Ali memperoleh pinjaman perumahan pada kadar faedah yang ditetapkan pada Kadar Pinjaman Asas (KPA). Yang manakah antara berikut BENAR jika berlaku kenaikan KPA?
- Bank boleh menaikkan bayaran ansuran bulanan tanpa memanjangkan tempoh pinjaman
 - Tiada perubahan ansuran dan tempoh pinjaman
 - Bank boleh mengurangkan ansuran tanpa berubah tempoh pinjaman
 - Bank boleh menarik balik kemudahan pinjaman sekiranya pembayaran balik tidak mencukupi
6. Jika anda memperoleh pinjaman perumahan secara bersama dengan pasangan anda dan membeli Insurans Bertempoh Gadai Janji Berkurangan sebanyak RM100,000 secara samarata. Apa akan berlaku sekiranya pasangan anda meninggal dunia?
- Anda akan mendapat pampasan insurans sebanyak RM100,000
 - Pihak bank akan melupus kira sebanyak 50% daripada baki hutang pinjaman atas dasar ihsan/kemanusiaan
 - Syarikat insurans akan hanya menjelaskan 50% daripada baki hutang pinjaman
 - Syarikat insurans akan menjelaskan keseluruhan hutang pinjaman
7. Berikut adalah perlindungan insurans tambahan, selain daripada Insurans Bertempoh Gadai Janji Berkurangan, yang berkaitan dengan rumah anda, KECUALI:
- Polisi Marin
 - Polisi Pemilikan/Empunya Rumah
 - Polisi Isi Rumah
 - Polisi Kebakaran Asas