ASA
ATIQAH SYAFIQAH & ASSOCIATES
Advocates & Solicitors
Syarie Counsel
Certified Mediator

LEGAL INSIGHT
022/2025

25 March 2025

Jual beli Rumah di Malaysia: Panduan Asas dan Prosedur Jual Beli Rumah Subsale

By: Wardatul Hamra Binti Zulkifli
Legal Associate

Membeli rumah adalah satu proses yang panjang dan mungkin agak rumit bagi individu yang baru sahaja ingin membeli rumah buat kali pertama. Pihak-pihak yang terlibat iaitu pembeli dan penjual akan melalui beberapa prosedur sehingga akhirnya pembeli akan diberikan kunci rumah.

Pada penulisan kami kali ini, kami akan mengupas sedikit sebanyak mengenai jual beli rumah subsale. **Rumah subsale atau rumah sekunder adalah rumah yang telah siap dibina dan dijual semula oleh pembeli yang pertama.**

Oleh yang demikian, kami akan menyediakan beberapa panduan asas yang boleh dirujuk bagi memastikan proses jual beli rumah anda lebih teratur dan mengikut undang-undang. Berikut adalah antara panduan dan proses bagi membeli rumah: -

- **Langkah 1: Perlantikan Peguam**

Setelah anda membuat keputusan untuk menjual atau membeli rumah, langkah pertama yang perlu anda lakukan adalah untuk melantik peguam bagi penyediaan dokumen seperti perjanjian jual beli, borang pindahmilik, dokumen pinjaman pembiayaan perumahan dan sebagainya.

Peguam juga akan **memeriksa status hartanah yang bakal dibeli, sama ada terdapat apa-apa masalah perundangan atau sekatan terhadap hartanah tersebut**.

Partners

Atiqah Binti Abdul Razak
Partner
atiqah@legalasa.com

Syafiqah Binti Abdul Razak
Partner
syafiqah@legalasa.com

Areas of Practice

Corporate & Commercial
Real Estate, Property& Finance
Litigation & Dispute Resolution
Probate & Estate Administration
Shariah
Taxation Law
Legal Advisory

Contact Us:

No.559-A,Jalan Samudera Utara 1,
Taman Samudera,
68100 Batu Caves, Selangor

03-6178 6831/014-923 8785

25 March 2025

Partners

Atiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **atiqah@legalasa.com**

Syafiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **syafiqah@legalasa.com**

Areas of Practice

Corporate & Commercial
Real Estate, Property& Finance
Litigation & Dispute Resolution
Probate & Estate Administration
Shariah
Taxation Law
Legal Advisory

Contact Us:

No.559-A,Jalan Samudera Utara 1,
Taman Samudera,
68100 Batu Caves, Selangor

03-6178 6831/014-923 8785

Anda perlu bersedia dengan dokumen-dokumen penting bagi memudahkan urusan peguam untuk menyediakan dokumen-dokumen jual beli tersebut.

Antara maklumat-maklumat penting yang diperlukan oleh peguam adalah salinan kad pengenalan, alamat surat – menyurat yang terkini, cukai tanah dan cukai taksiran, salinan perjanjian jual beli asal, nombor cukai pendapatan dan lain-lain.

- **Langkah 2: Tandatangan Perjanjian Jual Beli**

Pada sesi tandatangan Perjanjian Jual Beli ini, peguam akan menerangkan terma-terma di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut dan akan memberitahu apakah proses – proses selanjutnya selepas tandatangan dokumen sehingga proses jual beli rumah selesai.

Antara terma-terma penting di dalam Perjanjian Jual Beli adalah harga jualan rumah, tarikh dan tempoh masa perjanjian, tanggungjawab pihak-pihak, penamatan perjanjian, penghantaran milikan kosong, dan penyelesaian pertikaian.

Pembeli dan **penjual** juga akan **menandatangani Borang Pindahmilik (Borang 14A) bagi pendaftaran pemilikan hartanah di pejabat tanah yang berkaitan atau Surat Ikatan Penyerahan Hak (Deed of Assignment) untuk merekodkan pemilikan rumah kepada pihak pemaju perumahan bagi unit rumah yang masih tiada geran individu lagi.**

- **Langkah 3: Pembayaran Wang Pendahuluan**

Pada masa yang sama, selepas sesi tandatangan Perjanjian Jual Beli, pembeli perlu membayar wang pendahuluan atau deposit. **Pembeli akan membayar deposit bersamaan dengan 10% dari harga rumah, dan baki harga belian tersebut akan dibayar mengikut jadual yang ditetapkan dalam Perjanjian Jual Beli.**

25 March 2025

Partners

Atiqah Binti Abdul Razak
Partner
atiqah@legalasa.com

Syafiqah Binti Abdul Razak
Partner
syafiqah@legalasa.com

Areas of Practice

Corporate & Commercial
Real Estate, Property& Finance
Litigation & Dispute Resolution
Probate & Estate Administration
Shariah
Taxation Law
Legal Advisory

Contact Us:

No.559-A,Jalan Samudera Utara 1,
Taman Samudera,
68100 Batu Caves, Selangor

03-6178 6831/014-923 8785

Pembayaran deposit ini adalah bagi memastikan pihak pembeli atau penjual tidak sewenang-wenangnya membatalkan atau menamatkan perjanjian tanpa alasan yang munasabah sehingga menyebabkan kerugian pihak-pihak yang terlibat.

- **Langkah 4: Penyediaan Dokumen Perjanjian Pembiayaan Perumahan**

Bagi pembeli yang berhasrat untuk menggunakan pinjaman perumahan untuk membeli rumah, pembeli perlu melantik peguam untuk menyediakan dokumen perjanjian pinjaman bagi pihak pembeli.

Setelah mendapat kelulusan dari pihak institusi kewangan tersebut, surat tawaran pinjaman akan dikeluarkan dan diserahkan kepada peguam yang telah dilantik.

Pihak institusi kewangan akan memaklumkan kepada peguam untuk meneruskan dengan penyediaan perjanjian pembiayaan dan dokumen-dokumen sokongan yang berkaitan untuk ditandatangani oleh pihak pembeli dan seterusnya akan dihantar kepada pihak Bank untuk semakan.

- **Langkah 5: Perserahan Dokumen ke Pendaftar/ Pentadbir di Pejabat Tanah**

Setelah semua dokumen pindahmilik dan pinjaman bank berada dalam keadaan teratur, peguam akan menghantar semua dokumen yang diperlukan ke pejabat tanah untuk tujuan pendaftaran hakmilik pada geran.

ATIQAH SYAFIQAH & ASSOCIATES

LEGAL INSIGHT
022/2025

25 March 2025

Partners

Atiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **atiqah@legalasa.com**

Syafiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **syafiqah@legalasa.com**

Areas of Practice

Corporate & Commercial
Real Estate, Property& Finance
Litigation & Dispute Resolution
Probate & Estate Administration
Shariah
Taxation Law
Legal Advisory

Contact Us:

No.559-A,Jalan Samudera Utara 1,
Taman Samudera,
68100 Batu Caves, Selangor

03-6178 6831/014-923 8785

Peguam akan memastikan bahawa hak milik hartanah yang dibeli akan dipindahkan dan didaftarkan daripada nama penjual kepada nama pembeli secara sah.

Bagi rumah yang masih belum dikeluarkan geran, pembeli tidak perlu risau tentang status pemilikan anda. Dokumen-dokumen jual beli dan pinjaman pembiayaan perumahan akan diserahkan kepada pemaju dan akan direkodkan nama pembeli sebagai pemilik yang terkini.

- **Langkah 6: Penyerahan Kunci**

Setelah proses dokumentasi selesai dan jumlah penuh harga jualan telah dilunaskan kepada penjual, pembeli akan menerima kunci rumah. Sebelum pihak penjual serahkan kunci kepada pembeli, peguam akn membuat kiraan bahagian pembayaran utiliti, cukai tanah dan cukai taksiran, kos penyelenggaraan dan apa-apa kos berkaitan untuk dijelaskan oleh pihak penjual terlebih dahulu.

Nota Penting: -

Prosedur-prosedur di atas akan mengambil masa sekurang-kurangnya 3-4 bulan sekiranya rumah tiada apa-apa tunggakan bayaran, bebas dari sekatan kepentingan dan tidak perlu berurusan dengan pemaju. Proses jual beli ini mungkin akan mengambil masa yang lebih panjang sekiranya rumah tersebut adalah berstatus seperti berikut: -

1.Sekiranya rumah masih lagi dibawah nama pemaju, peguam akan mendapatkan surat pengesahan terlebih dahulu daripada pihak pemaju untuk mengesahkan status hartanah sebelum memulakan penyediaan perjanjian jual beli.

ATIQAH SYAFIQAH & ASSOCIATES

LEGAL INSIGHT
022/2025

25 March 2025

Partners

Atiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **atiqah@legalasa.com**

Syafiqah Binti Abdul Razak
Partner
✉ **syafiqah@legalasa.com**

Areas of Practice

Corporate & Commercial
Real Estate, Property& Finance
Litigation & Dispute Resolution
Probate & Estate Administration
Shariah
Taxation Law
Legal Advisory

Contact Us:

No.559-A,Jalan Samudera Utara 1,
Taman Samudera,
68100 Batu Caves, Selangor

03-6178 6831/014-923 8785

2.Sekiranya penjual telah memperoleh geran individu atau geran strata, peguam akan membuat carian status hartanah terlebih dahulu. Jika didapati terdapat sekatan kepentingan pada hakmilik tersebut, peguam akan membuat permohonan kebenaran pindahmilik di pejabat tanah terlebih dahulu.

Oleh itu, pentingnya pihak penjual dan pembeli untuk mengetahui prosedur-prosedur penting seperti di atas dan sentiasa mengambil tahu status terkini proses jual beli rumah dari pihak peguam bagi memastikan prosedur jual beli rumah anda dijalankan dengan baik dan tidak mendatangkan masalah pada masa tersebut atau masa akan datang.

Kesimpulannya, penjual dan pembeli hendaklah bersedia dari segi kewangan dan juga penyediaan dokumen bagi memudahkan urusan jual beli tersebut. Pihak-pihak juga dinasihatkan supaya tidak sesuka hati menandatangani apa-apa perjanjian jual beli, dokumen pindahmilik, dokumen pembiayaan atau dokumen-dokumen lain berkenaan dengan jual beli hartanah tanpa kehadiran atau penjelasan dari peguam mengenai terma-terma di dalam perjanjian tersebut.

Sekiranya anda ingin melantik kami sebagai peguam untuk menguruskan perjanjian jual beli atau anda ada sebarang pertanyaan lanjut berkenaan dengan jual beli rumah, anda boleh menghubungi kami di talian 03-61786831, atau melalui nombor Whatsapp kami di 0149238785, atau boleh hubungi kami melalui emel atiqahsyafiqahassociates@gmail.com.

Penafian: Artikel ini mengandungi maklumat umum sahaja. Ia tidak menggambarkan nasihat undang-undang. Untuk maklumat lanjut atau sebarang pertanyaan, sila hubungi **+6014-923 8785 atau emel ke info@legalasa.com.**

ATIQAH SYAFIQAH & ASSOCIATES