

EDKS Archive

Link:

1. <https://www.dawaibesi.com/2020/03/ciri-ciri-tanah-lot-banglo-yang-wajib.html>
2. <https://www.dawaibesi.com/2018/07/saiz-beli-tanah-bina-rumah-banglo.html>
3. <https://www.dawaibesi.com/2020/01/langkah-beli-tanah-di-selangor-buat-rumah.html>

7 Ciri ciri tanah lot banglo yang wajib dicari. Terbaik untuk bina rumah!

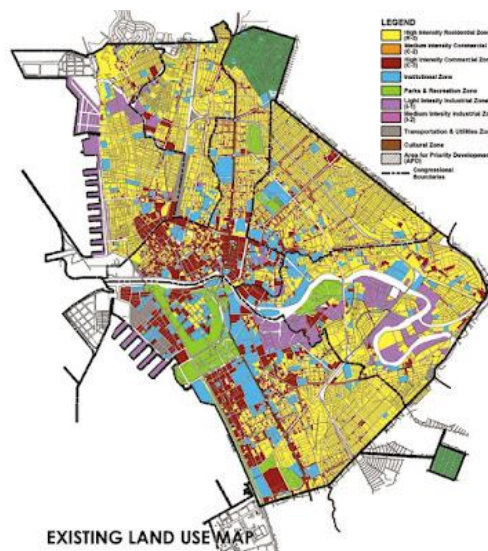
Travel and Home Enthusiast Februari 24, 2023

Kita bukannya membeli tanah lot setiap hari sehingga arif benar tentang ciri ciri tanah yang bagus. Di sini kami akan kongsi ciri ciri tanah tapak rumah yang patut anda cari.



Cari ciri-ciri ini pada tanah lot rumah yang ingin dibeli. Menjimatkan belanja membina rumah di kemudian hari!

1. Periksa zon tanah yang ingin dibeli dari jenis kediaman.



Secara umumnya beberapa jenis zon tanah dijual dipasaran. Sekiranya anda berhasrat membina rumah di atas tanah tersebut menggunakan pembiayaan bank, pastikan perkara pertama yang kita periksa dahulu ialah status zon tanah tanah tersebut ialah zon kediaman.

Sekiranya anda membeli tanah di zon yang salah, maka di kemudian hari permohonan anda untuk mendapatkan pembiayaan bank / kerajaan tidak akan diluluskan.

2. Pastikan tanah tersebut mempunyai geran individu

Selepas memastikan tanah yang dibeli berada dalam zon kediaman, tugas anda seterusnya adalah periksa status geran tanah tersebut.



Geran individu adalah tanah yang telah dipecahkan kepada lot kecil dengan persempadanan yang jelas. Semua ini telah dilakukan terlebih dahulu dan tanah tersebut telah pun mendapat kelulusan kebenaran merancang.

Sekiranya anda membeli tanah yang masih belum dipecahkan geran jenis master title kepada jenis individu, proses permohonan untuk menukarkan status tanah memerlukan masa yang lama dan kos tunai yang tinggi. Dari pengalaman tuan tanah yang pernah melakukan semua ini, kos tersebut dianggarkan sekitar RM20,000 dan ke atas. Kos ini juga mungkin berbeza bergantung kepada majlis perbandaran & bandaraya tapak tanah anda berada.

Apa kelebihan membeli tanah dengan geran individu? Di bawah ini kami senaraikan untuk rujukan anda.

- Geran tanah individu boleh dipindah milik dengan mudah. Ini menjadikan kecairan tanah jenis ini lebih tinggi kerana wujudnya permintaan.
- Tanah jenis ini mudah untuk diwariskan kepada waris kita. Sekiranya anda ingin mewaqafkan kepada masjid ataupun memberikan hibah kepada anak angkat, atau insan tersayang lain, prosesnya lebih mudah.
- Pemilik tanah jenis ini mudah mendapatkan pembiayaan bank / LPPSA untuk membina rumah di atas tanah tersebut.

Harga tanah jenis ini jauh lebih tinggi dari tanah dengan geran kongsi, dan tanah pertanian. Antara cara lain untuk mendapatkan tanah geran individu pada harga yang lebih murah ialah membelinya terus dari pemaju yang berpengalaman memecahkan tanah master title kepada tanah individu. Dari pengalaman kami, anda boleh dapatkan dengan banyak di kawasan sungai merab di Kajang dan juga di Sepang.

Tetapi ia juga datang dengan risiko besar yang tersendiri, sekiranya anda membeli dari pemaju yang tidak amanah dan tidak berpengalaman, kemudahan infrastruktur tanah tersebut tidak disediakan walaupun selepas wang habis dibayar. Bagi mengelakkan perkara ini terjadi, siasat dari pemaju tersebut kawasan lain yang pernah diuruskannya sebelum ini dan pergi melawat kawasan tersebut dengan sendiri.

Lebih baik lagi jika kita dapat menghubungi pemilik tanah yang pernah berurusan dengan pemaju tersebut. Sekiranya anda mengenali rakan atau saudara mara yang pernah membeli tanah dari pemaju dan berpuas hati dengan prosesnya, termasuklah pembinaan infra seperti yang dijanjikan, bolehlah teruskan dengan yakin.

3. Infrastruktur dihadapan lot tanah telah pun disiapkan.



Kami telah pun mempunyai pengalaman bertemu dengan tuan tanah yang membeli lot banglo di atas bukit. Cantik kawasan tersebut. Masalahnya ialah, untuk tiba ke tanah tersebut kami terpaksa mendaki bukit kerana ketiadaan jalan raya. Akses untuk bekalan elektrik dan air juga tiada. Bayangkan pendakian tersebut memakan masa selama 30 minit. Selepas kira kira kami lakukan, kos untuk membina jalan masuk saja sudah memakan belanja hampir RM200,000. Pening kepala tuan tanah memikirkan bagaimana nak atasi masalah tersebut.

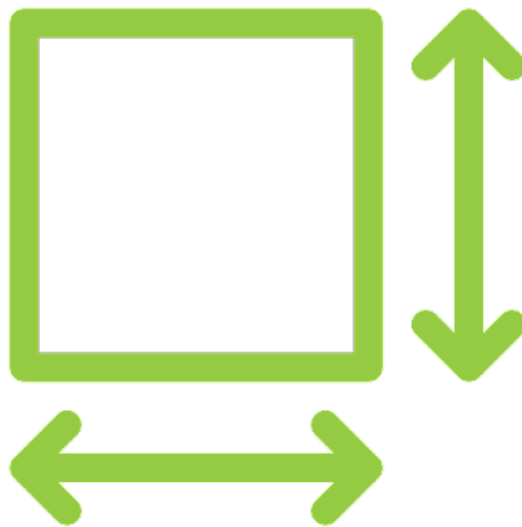
Jadi, sebelum anda membeli tanah untuk membuat rumah patikan tanah yang dibeli telah pun mempunyai jalan raya siap bertar, sistem perparitan & bekalan api air.

Jangan beli tanah tersebut sehinggalah pemaju telah menyiapkan kemudahan tersebut. Terdapat kes, pemaju sepi mendiamkan diri tanpa berita selepas tanah terjual. Kasihan tuan tanah terkontang kanting dengan tanah tersebut.

Walaupun kita boleh memohon dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) untuk membina jalan masuk tetapi proses ini sangat mengambil masa kerana ia memerlukan belanja yang besar perlu dikeluarkan sendiri oleh pihak berkuasa.

Mudah cerita, sekiranya anda tidak mahu pening kepala menagih nasib dan simpati dari PBT di kemudian hari, beli sajalah tanah yang siap semua infra. Mahal sikit tak apa, anda jimat banyak masa dan belanja pada perkara tak perlu.

4. Saiz lot tanah yang ideal untuk membina rumah.



Berdasarkan pengalaman kami di Nas Nuri Construction membina lebih 100 rumah banglo berkualiti, saiz tanah ideal adalah sekurang kurangnya 5000 kaki persegi. Pastikan bukaan minima tanah tersebut 50 kaki supaya panjang tanah tersebut 100 kaki.

Kurang dari saiz ini, rumah yang anda boleh bina selepas menolak set back sempadan hanyalah yang bersaiz kecil. Terutama sekali sekiranya anda bercadang membina rumah setingkat. Rumah setingkat sesuai dibina di atas tanah yang luas.

5. Kedudukan lot tanah banglo di atas geran.

Anda mempunyai pilihan untuk membeli tanah lot tengah dengan sempadan kiri kanan dan belakang mempunyai jiran lot tanah.

7. Bentuk muka bumi.

Akhir sekali, penting untuk kita perhatikan topografi (bentuk muka bumi) tanah yang ingin kita beli. Pilih tanah yang rata dan mempunyai saluran air yang baik.

Elakkan membeli tanah yang berbukit bukau ataupun tidak rata. Elakkan juga membeli tanah yang menakung air kerana tanah tersebut tidak mempunyai saluran air yang baik.

Apa kebaikan membeli tanah rata? Tanah rata tidak memerlukan pembinaan tembok penahan (retaining wall). Kos untuk membina tembok ini sangat mahal sekiranya tanah anda di kawasan bukit yang tidak rata. Anda bukan saja perlu bina tembok, perlu juga tambak tanah untuk mengisi tembok yang dibina. Kos untuk membina tembok ini boleh memakan sehingga ratusan ribu ringgit. Lebih menjimatkan untuk anda membeli tanah yang rata.

Mencari saiz tanah yang ideal bagi membina rumah. Saiz tanah yang bagaimana sesuai bagi membina rumah?

nasa azman Ogos 09, 2022



Dalam artikel yang sebelum ini, kita telah kongsi mengenai risiko geran kongsi. Di artikel kali ini pula, ingin saya kongsi pula mengenai saiz tanah yang sesuai bagi membina rumah sesebuah berdasarkan pengalaman kami sebagai [kontraktor rumah shah alam](#) & Selangor.

Sering kita lihat di tepi jalan raya, iklan di surat khabar, internet mengenai penjualan tanah bagi pembinaan banglo, saiz nya juga berbeza dan harganya semestinya berbeza, ada yang telah lengkap dengan infra dan ada yang hanya mempunyai jalan berturap tanah merah atau crusher run sahaja. Sebelum [beli tanah](#), pastikan kita tahu perkara dibawah.

Mungkin kita boleh kongsi mengenai perkara tersebut didalam artikel yang lain, untuk artikel kali ini akan saya jelaskan mengenai saiz tanah yang sesuai bagi pembinaan rumah terutama rumah sesebuah.

Tips beli tanah untuk bina rumah.

Untuk saiz tanah, secara umum ada tiga bentuk tanah yang sering dijual di pasaran. Iaitu bentuk lot tanah

1. melintang
2. menegak
3. segi empat sama.

Ada juga kadang-kadang lot tanah yang tidak sekata terutama yang dijual bahagian hujung tapak atau kawasan berbukit atau lurah yang mana saiz tanah adalah mengikut geografi keadaan tanah.

- Seeloknya, elakkan saiz tanah yang sangat tidak sekata, misal contoh bukaan hadapan 100kaki, dan belakang 50kaki.
- Ini kerana saiz yang seperti ini akan menyebabkan binaan rumah kita tidak boleh menggunakan tanah secara optimum lebih-lebih lagi saiz tanah tersebut adalah kecil.

Elakkan juga membeli lot lodi yang bersaiz 30 x 60, 40 x 50 dengan saiz kurang dari 4000kps.

- Saiz tersebut sebenarnya hanya helah penjual lot untuk menampakkan harga adalah rendah, jika kita berminat, kita perlu membeli 2 lot tanah atau lebih supaya saiz tersebut munasabah.
- Ini kerana jika mengikut keperluan PBT, kita perlu menetapkan 'setback' bangunan bahagian kiri, kanan dan belakang sebanyak 10kaki, hadapan pula 15kaki. Jika sempadan kita adalah jalan, 'setback' yang diperlukan adalah lebih besar.
- Jika mengikut standard rumah kampung pun seeloknya perlu ada kiri dan kanan 5kaki, jika bukaan tanah kita adalah 30kaki, sangat tidak munasabah untuk kita membina rumah sesebuah. Cuba bayangkan rumah teres dengan bukaan 20kaki dibina secara sesebuah, sudah tentu bentuknya janggal.
- Sebenarnya ada lot tanah dengan geran individu yang bersaiz mini seperti itu. Jika diteliti kelulusan KM atau kebenaran merancang dari pihak PBT, kebanyakan saiz tanah tersebut adalah bagi binaan rumah jenis semi-d, bukan binaan banglo sesebuah. Jika kita membeli tanah tersebut bagi binaan banglo, ia akan mendatangkan masalah kepada kita bagi membuat submission ke PBT.

Untuk memudahkan congakkan kita bagi membeli tanah dengan saiz yang selesa dan sesuai, ikuti tips di bawah.

- Pastikan sekurang-kurangnya saiz tanah adalah 2 kali dari saiz lantai bawah binaan rumah kita. Misal contoh jika kita membina rumah bersaiz 3500kps bagi 2 tingkat, saiz lantai tingkat 1 adalah 2500kps, saiz tanah yang sesuai adalah sekurang-kurangnya 5000kps. Saiz binaan kita itu perlu merangkumi sekali saiz tempat letak kereta berbumbung dan juga anjung.
- Jika kita dapat tanah yang lebih besar, semestinya itu adalah lebih elok. Apabila kita membeli tanah bagi membina rumah sesebuah, sudah tentu kita mahukan laman, jika lebih dari separuh tanah telah dibina rumah, saiz laman yang tinggal sudah tentu adalah sedikit.
- Congakkan yang saya beri diatas ini ada limitasinya. Jika tanah yang kita beli saiz lidi dengan bukaan 30 x 60, dan jika dibeli 2 tapak menjadikan saiz 30 x 120. Saiz tersebut tetap tidak munasabah kerana rumah yang kita bina jika guna spesifikasi kampung pun, bukaan yang boleh kita dapat hanya 20kaki.

Oleh itu sebelum kita membuat komitmen membeli tanah, selain dari tips-tips yang telah saya kongsi sebelum ini. Pastikan juga saiz tanah yang kita beli itu boleh dibina rumah mengikut saiz yang kita idami supaya kita tidak menyesal di kemudian hari, tanah telah dibeli tetapi tidak sesuai pula untuk dibina rumah untuk didiami.

7 LANGKAH BELI TANAH UNTUK BINA RUMAH DI SELANGOR

Travel and Home Enthusiast Februari 25, 2023

Ramai dari kita kerugian ratusan ribu ringgit kerana tersilap membeli tanah yang tidak sesuai untuk membina rumah. Ikuti perkongsian pengalaman kontraktor rumah yang telah bertemu lebih 100 pemilik tanah.

Proses beli tanah lot banglo untuk buat rumah yang tepat. Ada 7 langkah semuanya.



1. Cari tanah yang sesuai untuk membina rumah

Bukan semua tanah yang dijual boleh digunakan untuk membina rumah. Jadi, perkara pertama yang perlu kita periksa sebelum membeli tanah tersebut, semak dahulu status tanah yang bakal kita beli.

Antara jenis tanah yang ada dipasaran ialah

- Tanah kediaman
- Tanah pertanian
- Tanah komersial

Apa pentingnya kita mengetahui perbezaan tanah? Sekiranya anda membeli jenis tanah yang kurang sesuai, proses membina rumah akan menjadi susah.

Jenis tanah berbeza mempunyai peraturan yang berlainan. Misalnya, membeli tanah jenis pertanian dengan geran kongsi menyukarkan proses permohonan pembiayaan. Tidak kiralah anda kakitangan swasta mahupun kerajaan. Permit untuk tanah pertanian adalah amat berbeza daripada permit untuk membangunkan hartanah pada sebidang tanah komersil.

Tanah terbaik untuk membina rumah menggunakan pembiayaan bank / kerajaan (LPPSA) ialah tanah bangunan dengan geran individu.

Permohonan kita untuk membina rumah yang patuh sijil CCC / CF daripada pihak berkuasa tempatan (PBT) di Selangor akan lebih mudah. Kebenaran dari PBT diperlukan untuk bank / LPPSA untuk meluluskan pembiayaan membina rumah di atas tanah tersebut. Langkah seterusnya.

2. Semak jenis geran tanah yang anda ingin beli.

Sekiranya ini pengalaman pertama anda dalam urusan jual beli tanah, penting untuk kita mengetahui jenis geran tanah tersebut.



Pada kebiasaannya, kita mengetahui geran jenis perkongsian & juga geran individu.

Elakkan sama sekali membeli tanah dengan geran kongsi kerana banyak masalah yang akan timbul. Antaranya ialah isu persempadanan dengan penama lain di dalam geran tersebut. Terutama sekali sekiranya geran tersebut mempunyai lebih dari 3 penama dan ke atas.

Tanah jenis ini lebih sesuai untuk warisan sesama ahli keluarga terdekat & tidak dirancang untuk penjualan pada masa akan datang. Sekiranya anda ada tanah jenis ini, pastikan anda jelas dengan kelebihan dan kekurangannya. Susah nak uruskan dan memerlukan perancangan. Elok anda [bincang dengan peguam syarie](#) supaya nasib keluarga terjaga sekiranya sesuatu yang tidak dirancang terjadi.

Lebih baik anda membeli tanah dengan geran individu. Hanya nama anda sahaja yang terpapar di atas geran tersebut. Ataupun sekiranya anda membeli tanah tersebut bersama sama pasangan suami isteri, nama anda berdua akan diletakkan didalam geran tersebut. Jika ini kesnya, pembiayaan membina rumah dari bank ataupun LPPSA akan memerlukan nama anda berdua berada di dalam kontrak pembiayaan rumah untuk melindungi kepentingan bersama.

Selain itu, pastikan juga pembelian tanah tersebut dengan geran individu yang berasingan. Bukan geran individu dibawah "master title". Ini kerana pembiayaan bank tidak boleh diperolehi untuk geran individu dibawah master title. Kita beralih ke langkah ke 3 dari 7 semuanya.

3. Pertimbangkan baik buruk membeli tanah tersebut.

Selepas memastikan tanah yang kita ingin beli mempunyai geran individu berasingan, sekarang ini kita perlu bertanya kepada diri sendiri, soalan soalan berikut.



a) Adakah tanah tersebut jenis pegangan bebas (Freehold) atau pun pajakan (Leasehold).

Tanah jenis leasehold lebih murah daripada freehold kerana pemilikan kita untuk tanah mempunyai kekangan tempoh. Selepas tempoh pajakan daripada kerajaan tamat, kita perlu memulangkan semula hak milik tanah kepada kerajaan. Tempoh pajakan yang biasa kita dengar untuk tanah jenis ini ialah 99 tahun. Sekiranya ada membeli tanah leasehold dari pemilik lain, semak dahulu baki tempoh pajakan tanah tersebut. Harga tanah jenis ini semakin murah dengan pengurangan tempoh pajakan yang terdapat didalam geran.

Jika diberi pilihan, lebih baik kita memilih tanah jenis freehold. Memang benar harganya lebih mahal berbanding tanah pajakan, tetapi harga tanah tersebut akan meningkat naik dengan masa dan kita mempunyai hak milik kekal untuk diturunkan kepada waris kita.

b) Kemudahan infrastruktur.

Pastikan tanah yang kita ingin membeli mempunyai infra yang lengkap. Semasa kita melawat tanah tersebut, periksa kedudukan longkang, jalan raya, tiang elektrik & paip air terdekat.

Kami pernah berjumpa dengan beberapa pemilik tanah yang membeli tanah dari ejen yang berjanji untuk menyediakan kemudahan tersebut semasa proses jual beli. Namun, selepas urusan jual beli selesai, janji tinggal janji. Ejen tersebut menyepi tanpa berita. Tanah yang telah dibeli terletak jauh di atas bukit tanpa kemudahan jalanraya & longkang yang rapi. Akibatnya, pemilik tanah terpaksa menanggungkan hasrat untuk membina rumah tersebut kerana kos untuk membina infra ini memakan belanja yang hampir sama dengan rumah yang ingin dibina.

Selain itu, PBT di kawasan tersebut juga tidak memberi kelulusan untuk membina rumah kerana satu lagi faktor tambahan. Iaitu

c) Bentuk muka bumi tanah tersebut.

Sebelum membeli tanah, pastikan kita melawat tanah yang ingin dibeli & pastikan kedudukan tanah tersebut benar benar sama di dalam geran.

Tanah di kawasan lapang dengan bentuk muka bumi rata dan mempunyai saliran yang baik harus menjadi keutaaman. Harga tanah memang lebih mahal berbanding tanah di kawasan cerun bukit, tetapi kita akan menjimatkan kos membina rumah. Rumah di kawasan muka bumi tidak rata memerlukan kita membina tembok penahan (retaining wall).

Walaupun, sekiranya anda berminat membina rumah idaman dengan pemandangan kaki bukit yang

indah, ini tidak menjadi masalah. Asalkan kita sanggup mengeluarkan belanja tambahan semasa permohonan kelulusan pembinaan di PBT. Pembinaan di kawasan cerun bukit yang curam memerlukan permit kerja tanah.

Selain itu, kesan lain yang bakal kita hadapi untuk membina rumah dicerun bukit ialah kekurangan pilihan kontraktor dengan kepakaran yang diperlukan. Ini menyebabkan harga yang diberikan oleh kontraktor lebih mahal & kita tidak mempunyai pilihan.

Pendek kata, sekiranya anda mempunyai kekangan bajet elakkan membeli tanah dicerun bukit ataupun bentuk muka bumi tanah yang tidak rata.

Pengalaman kami sepanjang tahun 2019 sahaja, kami telah berjumpa dengan lebih 4 orang pemilik tanah yang terpaksa menangguhkan niat untuk membina rumah kerana kos membina tembok penahan yang tinggi. Lebih teruk lagi, ada yang membatalkan niat membina rumah di lot tanah tersebut kerana harga membina tembok penahan melebihi harga rumah yang ingin dibina.

d) Saiz tanah & persempadanan.

Tanah yang dibeli perlu mematuhi syarat syarat yang diberikan oleh PBT. Antara syarat utama yang perlu kita ambil kira ialah set back tanah yang bakal dibeli dengan tanah jiran.

Rumah patuh sijil CCC yang ingin dibina dengan pembiayaan dari bank / LPPSA mestilah mempunyai kawasan "setback". Set back ialah kawasan yang tidak dibenarkan pembinaan struktur berdinding & bertiang. Secara umumnya syarat syarat setback adalah seperti berikut

- Mempunyai setback 10 kaki dari lot tanah bersempadan.
- Mempunyai setback 20 kaki dengan jalan raya.

Kesan setback lebih dirasai sekiranya anda membeli tanah "end lot" dan "corner lot". Ini kerana tanah jenis ini mempunyai 2 sisi yang bersempadankan jalan raya. Jadi, luasgunaan tanah maksimum yang boleh digunakan untuk membina rumah lebih rendah jika dibandingkan dengan tanah lot tengah.

Sekali lagi, ini tidak menjadi masalah sekiranya tanah yang anda beli bersaiz luas, contohnya melebihi 6,000 kaki persegi. Selain itu, mereka yang gemar menghiasi rumah dengan tumbuhan lanskap, beserta kolam hiasan untuk ikan sesuai membeli tanah jenis ini. Setback yang besar ini juga memudahkan anda untuk mengadakan majlis kenduri kendara. Lebih banyak ruang letak kereta ataupun untuk meletakkan khemah.

e) Jenis & sifat tanah di kawasan tersebut.

Bergantung kepada lokasi tanah yang ingin dibeli, sifat tanah juga berbeza. Antara jenis tanah yang terdapat di sekitar Selangor ialah

- Gambut
- Berbatu
- Liat
- Bukit

Tanah gambut bukan pilihan yang baik, seeloknya elakkan membeli tanah di kawasan dengan tanah ini kerana tanah gambut gembur & tidak padat, banyak sisa organik seperti tunggul kayu dan akar. Rumah yang dibina di tanah ini akan mengalami mendapan yang lebih tinggi berbanding tanah jenis bukit (tanah merah).

Jadi, kita perlu melakukan kerja "piling" untuk menguatkan asas tapak (foundation) rumah. Kita perlu mengeluarkan belanja lebih untuk membina rumah. Bilangan kayu bakau yang digunakan mestilah mencukupi untuk menampung beban dari keseluruhan rumah yang dipindahkan secara seragam ke tanah. Sekiranya tidak mencukupi, rumah akan mendap lebih banyak di bahagian tertentu. Ini menjadikan rumah senget seperti binaan menara Pisa di Itali. Bagi binaan yang besar dan bertingkat tinggi, seeloknya tanah gambut ini ditukar dengan tanah merah untuk memastikan tanah kurang mendap dan tidak menjejaskan struktur rumah pada masa akan datang.

Atau, retakan akan muncul di dinding rumah yang semestinya bukan saja tidak cantik di mata, malah berpotensi mengundang bencana kepada penghuni rumah. Kos yang perlu dikeluarkan untuk memperbaiki retak & mendapan melampau ini boleh kita elakkan dengan membeli rumah di kawasan lain.

Bagi tanah liat (clay soil), masalah utama adalah mempunyai "water level" yang agak tinggi. Kebiasaan tanah liat adalah di tepi sungai dan kawasan lembah. Kawasan tanah liat adalah sangat sesuai menggunakan piling/cerucuk jenis bakau kerana kayu bakau yang ditenggelami air tidak akan reput. Kelemahan kayu bakau adalah mempunyai tegasan yang rendah, hanya sekitar 70-100kN, oleh itu ia perlu dipakai dalam kuantiti yang banyak. Tidak semua PBT membenarkan penggunaan kayu bakau kerana impaknya pada alam sekitar, semak dahulu PBT ditempat anda sama ada cerucuk bakau dibenarkan atau tidak.

Sekiranya anda bercadang membina rumah di kawasan yang tiada rumah patuh CCC lain telah dibina, kita perlu mengeluarkan belanja untuk melaksanakan ujian tanah aka "soil investigation", atau sekiranya kawasan tersebut telah mempunyai banyak rumah, boleh bertanya jiran-jiran sama ada rumah mereka ada dibuat kerja piling atau pun tidak.

Kami harap anda dapat bayangkan, kepentingan menilai faktor jenis tanah sebelum membeli lot tapak rumah idaman anda.

f) Bilangan tingkat rumah yang bakal dibina.

Bilangan tingkat untuk rumah yang akan dibina berkait rapat dengan jenis tanah. Bagi rumah 1 tingkat, kebiasaannya, kita tidak perlu melakukan kerja menanam bakau (piling) ataupun cerucuk, melainkan untuk kawasan bertanah gambut.

Bagi kawasan yang mempunyai tanah keras dan padat seperti kawasan berbukit, pembinaan rumah 2 tingkat pada kebiasaannya tidak memerlukan kerja kerja piling. Tetapi, bagi rumah 3 tingkat keperluan untuk piling memang wajib dilakukan. Ini kerana beban yang dikenakan oleh struktur rumah ke tanah lebih tinggi.

Kita sambung ke langkah seterusnya dalam proses membeli tanah.

4) Periksa zon tanah yang ingin dibeli.

Tanah yang dibenarkan untuk pembinaan rumah mestilah berada didalam zon yang betul. Pastikan lot tanah yang ingin dibeli berada di dalam zon perumahan.



Elakkan membeli tanah didalam zon industri kerana selain pembinaan rumah tidak dibenarkan, ia juga hampir dengan kawasan kilang yang semestinya sesak trafik kawasan tersebut dengan kenderaan berat & juga pencemaran. Persekitaran yang pastinya tidak sesuai untuk keluarga kita.

Buat tinjauan harga tanah dikawasan tersebut & elakkan terburu buru. Dapatkan seberapa banyak pilihan lot tanah untuk dijual & senarai pendek beberapa tanah yang mempunyai harga & lokasi menarik. Gunakan kemahiran berunding anda dalam mendapatkan tawaran harga terbaik untuk tanah tersebut.

Sekiranya anda kurang yakin, boleh dapatkan bantuan dari agen hartanah yang berpengalaman. Mereka akan memberikan khidmat nasihat & berunding bagi pihak anda. Boleh dapatkan nombor mereka dari ahli keluarga ataupun sahabat handai yang pernah berurusan dengan mereka, Kebanyakan agen hartanah mengenakan caj 3% daripada harga tanah sebagai komisen.

Apakah langkah kelima?

5) Lantik peguam hartanah.

Pelantikan peguam untuk menguruskan jual beli tanah mampu melancarkan urusan anda dalam selok belok perundangan.



Peguam tersebut akan melaksanakan semakan tanah sama ada menurut undang undang & syarat syarat yang ditetapkan sebelum pembelian dijalankan.

Kebiasaannya, badan yang memberikan pembiayaan pembelian tanah mempunyai panel peguam sendiri yang mahir dengan prosedur bank. Ini semestinya akan menjimatkan masa & memberi keselesaan kepada anda sepanjang proses berlangsung.

Namun begitu, sekiranya anda mempunyai peguam yang disyorkan kenalan atas kecekapan kerja mereka menjalankan urusan jual beli tanah, kami sarankan anda menggunakan khidmat mereka. Cepat atau lambat urusan jual beli ini sangat bergantung kepada kualiti kerja mereka.

Kadar pinjaman yang diberikan bank dalam urusan jual beli tanah ialah 70% dari nilai tanah tersebut. Jadi, kita perlu mempunyai wang tunai dalam pembelian tanah.

Hanya 2 langkah lagi untuk selesai.

6. Sediakan dokumen yang diperlukan untuk pembelian tanah.

Dokumen dokumen di bawah diperlukan semasa urusan jual beli tanah.

- Geran tanah yang ingin dibeli.
- Salinan IC (kad pengenalan) pembeli & penjual tanah.



Dokumen di atas diperlukan selepas persetujuan dicapai oleh kedua dua pihak & proses jual beli tanah telah dimuktamadkan. Pejabat Pendaftaran Tanah Malaysia perlu dimaklumkan tentang pemindahan pemilikan tanah tersebut telah berlaku.

Status anda sebagai tuan baru hak milik tanah akan dikemaskini. Pada masa ini, salinan IC anda dan penjual tanah diperlukan & juga bayaran duti setem. Permohonan yang disertakan dokumen lengkap akan memastikan proses ini selesai dalam masa 1 hari. Langkah terakhir sebelum kita kongsi tips beli tanah di daerah sekitar Selangor.

7. Lantikan arkitek & kontraktor rumah.

Selepas urusan menukar nama di atas geran tanah selesai, kini anda boleh mula mencari arkitek ataupun kontraktor rumah yang berpengalaman menguruskan permohonan pembinaan rumah di pihak berkuasa tempatan.



Contohnya, Nas Nuri Construction mampu menguruskan pembinaan rumah anda dari A hingga Z. Lebih mudah sekiranya anda melantik kontraktor yang mampu menguruskan keseluruhan proses kerana anda tidak perlu berurusan dengan lebih dari 1 pihak dalam 1 masa.