

# Pinjaman Perumahan Bank Rakyat – Other Alternative

Sepanjang 3 tahun saya jadi [agent hartanah](#). Memang baru sekali sahaja saya submit kes jual beli rumah saya dengan [Bank Rakyat](#).

Itu pun sebab terpaksa. Nanti saya kongsi apa yang saya maksudkan dengan TERPAKSA.

Sebelum itu, pernah dengar tak satu fakta.

*kebanyakan [loan perumahan yang tidak lulus](#), bukan disebabkan client itu tidak layak. tapi sebab agent salah masuk loan ke bank yang lebih sesuai*

Sebenarnya, agent salah masuk bank ini memang selalu terjadi. Dan actually masalah ini pun sama berlaku pada saya. haha

Tahun ini, sampai bulan July 2021 ini, daripada bulan Januari ada 10 kes loan, satu sahaja yang kes problem. Tapi bukan sebab salah bank, tapi sebab saya ada misscommunication sikit dengan client.

So kita tersalah bank. Ambil masa 2 bulan juga, sebab terpaksa tangguhkan sekejap.

Eh, tak apalah, saya cerita terus apa yang berlaku.

---

## Pengalaman pinjaman perumahan Bank Islam

### Stage 1

So rumah yang client saya nak apply loan ini adalah di Tasek Gelugor, Penang. Harga rumah lebih kurang dalam 300K.

Alkesah, client memang berminat dengan rumah, dan memang nak terus proceed loan. Tapi saya cadangkan dia terus guna kawan bank dia, iaitu pegawai bank di Bank Islam, sebab memang kes rumah sebelum ni pegawai bank itu yang uruskan.

Tapi rumah yang kes sebelum ini terpaksa batal, sebab developer tak nak proceed. Padahal loan boleh lulus pegawai Bank Islam itu cakap.

So saya pun percaya, dan client saya ni proceed sendiri.

Selang 2 minggu, tak ada apa berita, bila saya tanya. Rupanya client saya buat refinance dulu, sebab loan tak boleh lepas pula katanya. So, saya pun redha, dan tunggu minggu ke tiga.

Dan akhirnya tak lulus juga.

So, saya pun pening. Alamak, penat tunggu lama lama, sekali tak lulus. Owner pun dah bising.

---

## Stage 2

Saya cakap dengan client, dalam minggu ke empat itu untuk kita jumpa. Supaya saya boleh dapatkan balik semua document yang dia submit itu, sebab saya nak submit loan dia sendiri.

Mujur time itu, boleh merentas negeri sekejap, sebelum ditutup balik. Dan bila saya dapat sahaja document client saya ni, sebaik sahaja saya kira.

Aloh, memanglah tak lepas.

Sebab income dah short. Sebab Covid, so OT dia kurang. Actually client ini nak joint loan dengan wife dia. Tapi wife dia pun profile kewangan macam dah hampir limit juga.

Lepas tu, saya tanya balik result yang client ni refinance dengan personal loan bank Islam masa 2 minggu pertama kami

deal di Stage 1.

OK, nampak macam boleh buat loan ni. Meyakinkan.

Cuma saya jadi pelek kenapa Bank Islam tak boleh lulus.

Tapi tak mengapalah, so saya pun rujuk dengan banker banker yang kenal. Kebanyakannya perlukan 3 bulan payslip yang baru. Sebab komitmen sebelum refinance personal loan masih lagi ada tulis dalam payslip.

So kena fresh payslip yang tak ada komitmen awal sebelum refinance.

Dalam hati saya, alamak, mana boleh tunggu 3 bulan.

Melepaslah saya rumah ni, haha. Tak dapat komisen lepas usaha agak lama. Actually memang saya tahu, memang susah bank nak bagi lepas sebab memang kalau client jenis ada OT, perlukan 6 bulan payslip.

Long story short – banker cakap. Boleh cuba selepas ccris update tengah bulan Mei 2021. Kalau tak silap, masa tu hujung bulan april 2021.

---

## **Stage 3**

Saya pun terangkan semula dengan Owner, jelaskan apa berlaku. Owner pun actually tak berapa nak puas hati, tapi dia pun memang harapkan client saya ni lulus.

Sebab tak ramai client yang boleh bagi 10%. Sedangkan client saya ini memang boleh bagi.

So, 16 Mei 2021 pun pass by, saya pun submit, dan result keluar selepas 3 minggu kalau tak silap.

Alhamdulillah LULUS.

---

Sekian, itu sahaja.

So masalah agent tersalah submit bank ini normal. Cuma kita biasanya terjadi bila tersalah komunikasi. Tapi oklah rate saya kan, daripada 10 submit, hanya 1 sahaja yang problem.

And at last, lulus juga. Alhamdulillah

## **Pengalaman pinjaman perumahan bank rakyat**

Berbalik kepada Pinjaman Perumahan Bank Rakyat tadi, saya memang jarang submit Bank Rakyat. 3 tahun jadi agent, hanya sekali sahaja. Sebab terpaksa.

Saya tak submit, sebab interest rate macam rasa tinggi sikit berbanding dengan bank yang lain. Mungkin salah amatan saya atau bagaimana. Takut pula Bank Rakyat marah saya ni, so anda better check sendiri.

Tapi apa yang buat saya hantar juga, sebab masa kes ini berlaku, client gaji dah 5000 lebih ke atas. Umur 42 tahun. Dan dia tak nak keluarkan proceed loan 90%.

Sebaliknya nak 100% juga. So masa itu, memang Bank Rakyat dan lagi satu bank sahaja yang boleh buat 100%, walaupun gaji sudah lebih 5000 ringgit.

Saya pun jelaskan pada client, kemungkinan interest lebih sikit.

End of storey, loan lulus RM 350K kalau tak silap, interest rate dalam 3.7% rasanya. Macam oklah pula, tapi MRTT tak cover full.

So client terpaksa topup sikit, so tak apalah, boleh ambil dari EPF.

## Setiap Bank Berbeza

So, saya pernah kongsi [perbezaan loan bank](#) sebelum ini, memang kita akan submit berdasarkan profile kewangan client yang match dengan pakej pakej bank.

Ataupun mungkin mana client yang memang alert dengan kelebihan apa yang dia mahukan, boleh terus bagi tahu saya, dan saya akan cuba nilai sama ada possible atau tidak.

Kalau ya, saya tiada masalah untuk dengar rekemen anda. Kalau tidak, mungkin saya terpaksa guna cara lain atau mungkin option yang lebih baik lagi.

So, kita sebagai customer tak boleh nak kata setiap bank itu ada yang bagus atau tidak. Sebenarnya mereka pun ada target customer mereka sendiri. Ada juga pakej pakej lain yang kita tak nampak, tapi mereka yang profile kewangan match dengan pakej Bank Rakyat atau Bank Islam sahaja tahu.

Ada satu client saya, kes di Taman Laman Kuda, Alor Setar. Buyer Chinese proceed loan CIMB. Siap boleh nego interest rate lagi, sebab long time customer.

Padahal memang dah dapat rendah juga tau interest ratenya, **3.5%**

Itu sahaja.

Jual beli rumah ni, yang paling payah adalah bahagian loan. Yang lain itu tiada masalah sebab semuanya dibayar untuk buat kerja.

Moga [pinjaman perumahan](#) anda berjalan lancar.

---

# Pinjaman Perumahan Kerajaan – Cara Guna Kalkulator

Saya akan tunjukkan cara untuk guna kalkulator LPPSA, selepas itu, baru saya akan kongsi kelebihan dan kekurangan bila anda menggunakan pinjaman perumahan khas untuk government servant ini.

## Tapi, sebelum itu, siapa saya?

Nama saya [Syed Shaffizan](#), empunya blog saya-share.com, dan saya juga merupakan agent hartanah untuk area Kedah juga Penang. Sekarang saya menetap di Alor Setar, tapi base di Bertam, Penang.

Memang kebanyakan rumah yang saya jual lebih berat kepada area Penang. Alor Setar ni saya baru sahaja pindah sebab ikut wife, memandangkan saya boleh berkerja di mana mana, jadi kita pun ikut sahajalah, sementara menunggu permohonan lulus untuk kami pindah ke Bertam.

Harapnya Bertam nanti destinasi terakhir sayalah, sebab ada kemungkinan wife terpaksa pindah ke Putrajaya juga. Harapnya tidak.

So itu dia, pengenalan. Tak adalah rasa pelek sangatkan, macam mana pula saya boleh tahu cara kira pinjaman perumahan kerajaan ini.

Untuk website yang saya promosikan hartanah, rumah, tanah dan sebagainya anda boleh rujuk [shaffizanproperty.my](#).

Baiklah, bismillah. kita mula.

## Cara Kira Kelayakan Pinjaman LPPSA

Kita akan buat pengiraan berdasarkan payslip di bawah.

Actually payslip bawah ni merupakan kes yang tengah saya handle sekarang di Kulim, masih lagi dalam proses loan.

Rasanya minggu ni baru tahu result kot, agak ambil masa sikit sebab time covidkan. Banker kerja separuh sahaja.

Pendapatan		Potongan	
	AMALN (RM)		AMALN (RM)
0001 Gaji Pokok	5,506.77	Z002 Cukai Pendapatan	262.50
1052 Im Ttp Perumahan	400.00	4141 Pinj. Perumahan Satu	951.93
1054 Im Ttp Keraian	400.00	4382 YPRIM-Pbqn Eko Islam Msia	15.00
1362 B.Imb Sara Hidup	250.00	6026 Angkasa (Bukan PINJAMAN)	2,395.31
1500 BI Perkhidmatan Kritikal	275.33	6028 ANGKASA (Insurans) (2)	100.37
Jumlah Pendapatan		Jumlah Potongan	3,725.11
6,832.10		Gaji Bersih	3,106.99
Pendapatan Bercukai		Peratus Gaji Bersih	45.48
5,782.10			

So bila nak check kelayakan, kita perlukan

1. no IC – ataupun atleast nak tahu tarikh lahir sahaja
2. payslip
3. [website lppsa](#) – kena register dahulu ya, saya sudah buat.

3 ini sahaja yang kita perlukan. Kalau kita nak verify kelayakan pinjaman bank, perlukan lagi satu, iaitu senarai komitmen luar yang tak termasuk dalam payslip.

Tapi kalau loan LPPSA ia tak kira komitmen diluar payslip.

## Cara tengok payslip

Bila kita tengok payslip pekerja kerajaan ni, kalau dari mata agentlah, ada 3 bahagian.

**Bahagian Pertama** – bahagian pendapatan, berapa basic, elaun semua

**Bahagian Kedua** – bahagian potongan, client kes saya ni seorang lecturer. biasa lecturer atau cikgu memang tiada banyak sangat

potongan. tapi kalau askar, memang berderet.

**Bahagian Ketiga** – peratus gaji bersih. Ini penting ya, kalau terlampau tinggi sangat memang susah nak lepas loan. Dan biasanya, kalau saya tengok peratus gaji bersih itu dalam 30%, even macam kes kita sekarang 45%. Memang saya terus tak kira, sebab dah tau tak lepas.

Tapi bergantung kepada harga rumah juga.

Ataupun, kalau masih lagi tinggi, mungkin dalam 70% keatas, tapi yang peminjam itu badan uniform pun kena hati hati. Sebab badan uniformnya kalau tidak silap tak boleh rendah sangat.

Saya tahu ini sebab ada satu lagi kes yang saya handle di Kubang Semang, Penang. Di mana ada satu orang ini yang terpaksa melepaskan rumah yang dibelinya sebab masalah percentage inilah, terlalu rendah.

## Step 1 – KLIK Ansuran Bulanan



The screenshot shows a user profile on the left with the name 'Syed Shaffizan' and a last login time of '2021-07-10 08:06:25'. Below the profile is a navigation menu with options: 'Laman Utama', 'Borang Online', 'Kalkulator' (expanded to show 'Ansuran Bulanan' and 'Penyelesaian Awal'), 'Inkuiri Status', and 'Soalan Lazim'. The main content area is titled 'Miliki rumah idaman anda hari ini' and features a section 'Ciri-ciri dan Manfaat' with three cards: 'RM 20,000' (Amaun Kerja Tambahan untuk permohonan pembiayaan rumah kos rendah), 'Maksima 4' (Pemohon Bersama dibenarkan), and '7' (Jenis Pembiayaan). A '>> PENAFIAN' link is visible below the cards. At the bottom, there is a call to action: 'Mulakan permohonan baru atau semak permohonan sedia ada'.

Perhatikan column kiri warna biru, dibawah kalkulator. Anda klik situ, **ansuran bulanan**. Untuk pekerjaan kerajaan, kita mesti gunakan kalkulator ini sahaja ya. Anda tak boleh gunakan [kalkulator](#) yang saya sediakan di [shaffizanproperty](#). Sebab itu hanya untuk loan bank sahaja.



Selepas anda klik, paparan dibawah akan keluarlah. So akan snap apa yang anda akan nampak dibawah ini dahulu, nanti di step kedua, saya akan tunjukkan pula bagaimana kalau sudah diisi butiran.

## Kalkulator Anggaran Ansuran Bulanan

Tarikh Lahir \*

---

Jantina \*

Select an Option ▾

Skim Persaraan \*

Select an Option ▾

Umur Persaraan \*

Select an Option ▾

Gaji Bulanan (RM) \*

0.00



Elaun Tetap Bulanan (RM)

0.00



Potongan Wajib (RM)

0.00



Potongan Lain-lain (RM)

0.00

Seterusnya »

## Step 2 – Isi Butiran

### Kalkulator Anggaran Ansuran Bulanan

Tarikh Lahir \*

08-07-1986

Jantina \*

Perempuan ▾

Skim Persaraan \*

Pencen ▾

Umur Persaraan \*

55 ▾

Gaji Bulanan (RM) \*

5,506.77



Elaun Tetap Bulanan (RM)

1,050.00



Potongan Wajib (RM)

3,726.11



Potongan Lain-lain (RM)

0.00

Seterusnya »

#### Tarikh Lahir

Untuk ruangan tarikh lahir di atas, saya hentam sahaja. Tapi untuk pengetahuan anda, maksimum loan yang boleh dibuat oleh

pinjaman LPPSA ialah up to 90 tahun. Tapi pinjaman LPPSA ni mesti dimohon dalam tempoh anda sedang berkhidmat, atau sebelum pencen.

Kalau dah tengah pencen, baru nak kira, hentikan sahaja. Kalau anda nak buat loan juga, terpaksa joint loan dengan anak yang sudah bekerja, baru boleh gabung dengan anda yang sudah ada pencen. tapi bank loan sahajalah.

### **Jantina**

Yang ini penting, jangan tersalah pilih. Sebab nanti pengiraan sistem kalkulator ini untuk insurans akan berbeza. Yang juga akan efek installment bulanan yang kalkulator ini estimate diakhir akhir pengiraan nanti.

So jangan tersalah pilih

### **Skim Persaraan**

anda pilih pencen

Bila bersara

ada yang 55, ada yang 60, ada yang 42 atau 45 sahaja kalau askar. So isi dan select sahaja.

### **Gaji Bulanan**

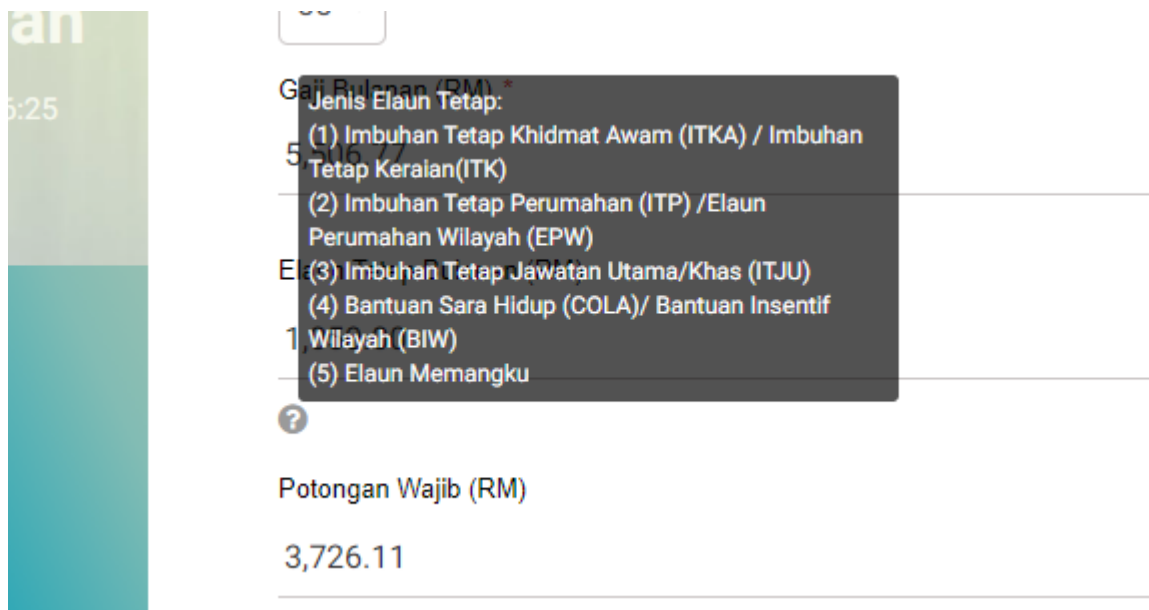
kalau kita refer semula payslip yang saya snap dia atas, basically ialah 5506.77. Banyakkan, saya kalau dapat client cikgu memang happy. haha

seterusnya. Elaun Tetap

### **Elaun Tetap**

Yang ini agak mengelirukan sikit sebab tak semua elaun dikira. Kalau contoh di atas ini, hanya elaun perumahan, keraian, sara hidup atau COLA sahaja diterima. Elaun Kritikal RM 275.33 itu tidak dikira.

Anda boleh hover sahaja cursor komputer anda ke simbol tanda soal itu. Dan akan senarai macam yang saya snap dibawah ini.



Setiap jawatan berbeza tambahan elaunnya. Contoh macam cikgu atau doktor dan nurse akan ada imbuan kritikal inilah. Kalau polis atau askar, akan tulis “insentif”.

Tak kesahlah apa pun, yang pasti ia tidak diterima sebagai total elaun tambahan yang kita patut masukkan dalam kalkulator ini. Sebab ia tidak tetap dan bermusim.

So untuk kes kita, yang dikira ialah  $400 + 400 + 250 = \text{RM } 1050$

Jelas ya? kalau tak, tinggalkan komen dibawah.

### **Potongan Wajib**

Untuk potongan wajib kira rujuk di bahagian kedua yang saya cakapkan di atas tadi, iaitu di bahagian potongan. Anda rujuk sahaja total jumlah potongan dibawah iaitu **RM 3725.11**.

Ada yang cakap, kalau bukan pinjaman tak perlu dikira, tapi tak semua kes. Sebab ada sahaja yang tulis dalam kurungan bukan pinjaman, tapi anda duk bayar juga bulan bulan. So kalau jadi kat saya, memang saya akan tanya dulukan peminjam itu, lebih detail apa yang penyata itu tolakkan.

Kalau anda askar, akan ada banyak lagi jenis potongan, pulangan atplah, itu lah, ini lah. So semua itu dikira, kecuali LTAT.

Contoh, katakan LTAT ada RM 250. So, tolak sahaja total value dibawah dengan jumlah potongan LTAT.

Ibarat,  $RM\ 3725.11 - RM\ 250 = RM\ 3475.11$

So anda isilah, RM 3475.11 dalam ruangan atas tadi, tapi untuk kes kita bukan. So saya isi **RM 3725.11**

### **Potongan Lain**

Yang ini tak perlu, anda tinggalkan sahaja. Dan semak semula kalau ada yang tersilap, dan boleh terus tekan next, atau button seterusnya.

### **Step 3 – Isi Butiran Lagi**

Di Step 3 ini, lebih mudah sikit berbanding dengan page step kedua tadi. Sebab anda pilih pilih sahaja seperti yang saya buatkan dibawah

# Kalkulator Anggaran Ansuran Bulanan

Kategori Pembiayaan \*

Pembiayaan Pertama ▾

Harga Pembiayaan Hartanah Pertama (RM)

0.00

Skim Pembiayaan \*

Islamik ▾

Jenis Harta \*

Rumah Teres ▾

Status Pembinaan \*

Biasa: Telah Siap ▾

Amaun Kontrak Pembinaan / Borang Tempahan / Borang Pembelian / Tawaran Pembelian / Perjanjian Jual Beli (RM) \*

250,000.00

Amaun Pembiayaan Harta (RM) \*

250,000.00

Termasuk Amaun Kerja Tambahan (RM), Amaun Tempat Letak Kereta (RM) dan Yuran Guaman (RM)

Tempoh Pembayaran (Bulan) \*

420

« Kembali

Seterusnya »

LPPSA ini boleh buat 2x. Kalau memang ini yang baru pertama kali, pilih sahaja **Pembiayaan Pertama**, kalau kedua. Anda kena masukkan jumlah loan pertama itu berapa.

**Skim Pembiayaan**, **Jenis Harta** dan **Status** rasanya jelas kot. Pilih sahaja mana yang berkaitan.

Untuk **amaun kontrak** dan **amaun pembiayaan** itu anda letakkan harga rumah atau pinjaman yang hendak dimohon.

Contoh macam saya buatkan diatas, katakan harga rumah itu RM 250 000. So saya akan masukkan RM 250 000 untuk dua dua bahagian.

Untuk **tempoh pembayaran** ia dalam unit bulan ya.

So maksimum loan rumah ialah 35 tahun x 12 bulan = **420** bulan.

Lepas itu, next/seterusnya.

## **Step 4 – Pilih MRTT – Takaful**

 AmMetLife Takaful

MRTT: RM 18,470.95

LTHO: RM 2,059.05

[Details](#)

 Sun Life  
Life's brighter under the sun  
Insurance | Takaful

MRTT: RM 20,130.00

LTHO: RM 2,058.68

[Details](#)

 eTiqa  
Takaful

MRTT: RM 15,138.00

LTHO: RM 2,058.68

[Details](#)

 FWD  
takaful

MRTT: RM 15,418.43

LTHO: RM 2,058.68

[Details](#)

 Great  
Eastern  
TAKAFUL

MRTT: RM 8,530.00

LTHO: RM 2,058.68

[Details](#)

 HongLeong MSIG Takaful

MRTT: RM 14,815.00

LTHO: RM 2,058.68

[Details](#)

 Takaful  
IKHLAS

MRTT: RM 10,387.00

LTHO: RM 1,639.82

[Details](#)

 Takaful Malaysia

MRTT: RM 15,099.46

LTHO: RM 2,753.19

[Details](#)

[Kembali](#)

[Seterusnya »](#)

Ini bahagian ini ada penerangannya, tapi nantilah. Bila anda pun dah confirm nak pilih rumah yang mana satu, baru saya akan terangkan. Untuk sekarang, kita nak confirm kelayakan sahaja dulu. Boleh pilih sama ada Takaful Malaysia atau pun Ikhlas.

Saya pilih yang takaful malaysia sebagai contoh, dan kita next



## **Step 5 – Result**

Maka, dapatlah result seperti dibawah.

# Keputusan Pengiraan Ansuran Bulanan

Amaun Kontrak Pembinaan / Borang Tempahan / Borang Pembelian / Tawaran Pembelian / Perjanjian Jual Beli (RM)

250,000.00

Amaun Pembiayaan Harta (RM)

250,000.00

Amaun Polisi Pemilikan Rumah (RM)

2,753.19

Amaun Polisi Gadai Janji (RM)

15,099.46

Jumlah Pembiayaan Keseluruhan (RM)

267,852.65

Tempoh Pembiayaan Dimohon (Bulan)

420

Anggaran Bayaran Bulanan (RM)

1,185.99

Pembiayaan Maksimum (RM)

340,000.00

Tempoh Pembayaran Maksimum (Bulan)

420

Bayaran Bulanan Maksimum (RM)

1,698.40

Keputusan

Layak

Alasan (Jika Tidak Layak)

[« Kira Semula](#)

[Laman Utama »](#)

Siap. So kat sini, kita tahulah, client ni mampu lepas loan untuk rumah harga RM 250 000 yang hendak dibeli.

Sebab ada tulis "**layak**" itu. Anggaran bayaran bulanan untuk rumah harga RM 250K ini pun ada ternyata sekali, iaitu **RM 1185**

---

Katakan ia tulis "tak layak"

Anda tengok kepada ruangan alasan dibawahnya akan diberitahu sebab kenapa. Kalau ia tulis macam ni, "**MELEBIHI ANSURAN BULANAN YANG LAYAK**".

Bermaksud, bulanan untuk permohonan pinjaman anda sudah lebih daripada 'bayaran bulanan maximum'. Dalam kes kita di atas, mungkin sudah lebih daripada **RM 1698.40**.

So anda kena kurangkan harga permohonan tadi, mungkin daripada RM 250K turun kepada RM 220K. Sampai ia jadi layak.

Atau, anda mungkin terpilih MRTT Insuran yang mahal di step 4. Sebab total kos itu akan tambah sekali dalam loan. So pilih yang lebih murah.

Ataupun tulis "**MELEBIHI TEMPOH MAKSIMUM**" – ini maksudnya anda mungkin tersalah tulis bulanan loan dalam tempoh berapa.

Sepatutnya tadi tulis 420 bulan, sebab 35 tahun x 12 bulan. Tapi anda mungkin sudah tertulis lebih 435 contohnya. So alasan MELEBIHI TEMPOH MAKSIMUM akan keluar.

---

Itu sahaja, jelas tak? Saya tak sempat nak kongsi [kelebihan pinjaman perumahan kerajaan](#) ini. Sebab dah 1297 patah perkataan. Anda boleh baca di [shaffizanproperty](#).

---

# Tips Beli Rumah – Faktor Utama Buat Pilihan

Untuk [tips beli rumah](#) ini, saya tak nak sembang dah perkara yang biasa macam kelayakan, bank mana yang sesuai, komitmen anda semua. Sebab saya dah pun cover di artikel [Cara Nak Beli Rumah](#) ini.

Ataupun [proses flow](#) yang juga sudah saya cover sebelum ini.

Tapi sekarang kita nak sentuh bab cara nak viewing rumah. Maksud saya, kalau anda rujuk proses flow yang saya linkkan di atas ini, viewing adalah di step yang ke empat.

Step Viewing adalah keadaan di mana anda sudah pun selesai saya verify kelayakan, dan rumah yang kita tengok memang boleh lulus loan, cuma anda sahaja buat keputusan untuk beli atau tidak sahaja.

Kalau suka, kita proceed loan, kalau tak, bagi tahu saya kenapa. Saya akan cari rumah lain.

So bila nak beli rumah ada beberapa persediaan yang anda perlu buat, dan jangan jangan harapkan agent yang bagi tahu. Sebab ada sahaja agent yang tak jujur dan katakan ya sahaja untuk semua pertanyaan dan permintaan anda.

Lastnya clash, rumah pun tak jadi beli sebab sudah kecil hati.

## Persediaan Awal – Sebelum tengok rumah

anda pastikan location yang saya atau agent rekemen itu adalah location yang terbaik. Anda memang suka taman itu, atau pun anda memang suka location disitu sebab dekat dengan tempat kerja, atau pun tak jem contohnya.

Peringkat ini, kalau anda nak pastikan sendiri apa itu leasehold, freehold, sqft berapa pun boleh. Boleh tanyakan agent dan kalau tak jelas apa maksudnya boleh juga tanya mereka apa maksudnya. Seperti contoh [apa itu leasehold](#) yang sangat sangat banyak misconception.

Dalam peringkat ini juga anda boleh pastikan beberapa perkara lain yang berkaitan dengan rumah, antaranya:

1. jarak perumahan tu dengan tempat kerja
2. rumah sudah berapa tahun
3. tengok juga kalau ada renovation, atau sudah extend dapur ke belum, sudah pasang ownig ke belum. semua semua ini penting untuk kita plan bila kita datang nak tengok rumah nanti, berapa yang perlu kita keluarkan.
4. tengok juga, lantai fully tiles atau tidak. kadang tu, tiles ni dalam bilik sahaja, ada yang di ruang tamu sahaja. so anda dah dapat gambar tu, boleh beza bezakan juga.
5. kejirnan pun boleh pastikan juga, tanya dekat agent, andai kata tak tulis dalam description.
6. anda juga boleh minta agent confirmkan berapa jumlah kelyakan maximum loan rumah yang anda boleh apply masa peringkat ini.

Dan beberapa perkara yang lain, kalau yang macam terlampau detail tu, anda boleh juga tanyakan. Tapi kalau dengan saya, saya suka terangkan semuanya masa sesi tengok rumah, iaitu di peringkat pertengahan.

## **Persediaan Pertengahan – Bila Anda Viewing Rumah**

Ok, ini dia step pertengahan yang saya maksudkan. Step ini banyak kerja sikit. So saya akan buat artikel ini dalam bentuk senarai untuk memudahkan anda faham nak refer balik artikel ini.

1. pastikan unit yang anda beli **lot bumi atau non bumi**.

Atau lagi penting kalau anda bukan Malay, lagilah kena pastikan unit yang anda nak beli itu lot non bumi atau non bumi. Jangan percaya terus agent cakap, minta dia tunjukkan geran juga. Sebab kalau tersilap akan jadi masalah nanti.

2. kita start dari luar ya, so **tengok kejiranan** anda siapa. Malay, chinese or indian. Kalau ada anjing, adakah anda selesa. atau adakah anda tak suka. So kena ambil tahu juga.
3. sebaik sahaja berada di porch rumah, tengok keadaan sekeliling, jangan terus masuk. tengok atap atas parking kereta sebab area sini selalu ada bocor, tengok tepi rumah kalau rumah semi D atau corner lot, dan juga belakang rumah juga. Kalau rumah intermediate anda kena masuk dalam dululah, baru tengok bahagian belakang itu kan
4. bila dah masuk rumah, anda dah pasti akan berada di ruang tamu. Agent yang bagus, memang akan pasang semua lampu supaya anda nampak mana yang rosak, mana yang tak berfungsi. Kalau tidak, anda minta dia pasang. Sebab penting untuk kita bajet nanti duit untuk masuk rumah, tapi sebelum itu tanya dahulu, kalau owner nak tanggung kos kebocoran apa apa, atau nak bagi freegift cat ke macam mana. Kalau tidak, anda memang terpaksa bajet sendiri.
5. Masuk ke bilik, macam biasa tengok keadaan sekeliling, lantai jenis apa, dinding jenis apa, syiling. Masuk setiap bilik macam ini ya.
6. untuk bilik yang ada tandas, pastikan anda cuba air, tengok tekanan air bagaimana. Tengok juga tiles di dinding toilet tinggi paras kita atau memang terus sampai atas. Oh ya, sebelum saya terlupa, tengok bahagian tingkap. Kalau ada struktur kayu, elok kalau anda ketuk ketuk juga sedikit sebab kita nak tahu kalau ada anai anai ke tak. Sebab, kalau tak silap saya, area tingkat inilah paling cepat naik anai anai, mungkin bahagian sini rangup kot bagi depa.

7. jangan toilet di luar bilik juga. tanya jamban ok ke tak. kadang tu flush dah rosak. dan jangan lupa test air juga, oh ya, kalau anda ketuk apa apa, try apa apa, jangan main buat ja. Ini bukan rumah anda lagi, so better minta kebenaran owner atau agent dahulu. Sebab agent kena pastikan semua pili air yang anda cuba ditutup, nanti kos melambung pula.
8. lepas tu bahagian dapur, anda kebelakang sikit, biar wife pula mara hadapan. Tanya dia, sesuai ke tak ruangan dapur ni. Perlu reno lagi atau tidak, perlu tambah kitchen cabinet atau tidak. Untuk kichen cabinet ini kalau rumah teres itu 1400 sqft ke atas baru sesuai, kalau bawah daripada 1400 saya rasa tak sesuai sebab akan nampak sempit sangat sangat.
9. Seterusnya bahagian belakang, tengoklah longkang ok ke tak. Kalau tak OK, tanyalah kenpaa, adakah sebab owner yang memang malas atau pun pekerja alam sekitar yang tak buat kerja. Tanyalah juga lori sampah datang pukul berapa dan sebagainya.

Tanya sahaja apa yang penting untuk anda tahu, contoh kalau kita memang sudah ada anak sekolah, tanya owner kalau ada tidak bas sekolah dari sekolah sekian sekian lalu depan rumah. Penting juga untuk kita rancang yes or no nantikan.

dan terakhir..

## **Persediaan Akhir**

Untuk ini, anda nilai sendirilah. Mungkin perlu untuk buat kira kira sikit. Agent yang bagus biasanya akan bagi tahu total kos yang anda perlu. Kalau anda perlu bajet untuk reno dari tukang rumah pun boleh.

Step sini juga, anda kena tahu [hak hak anda sebagai pembeli](#).

Berbalik kepada perkara no 1, saya ada kongsiikan yang pembeli elok juga kalau anda semak geran rumah yang nak dibeli. Sebab

takut takut tersalah beli yang bumi lot. Saya tujuankan khas pada pembaca non muslimlah ni.

Sebab pernah jadi pada saya sebenarnya, kes di Perlis. Rumah tulis dalam geran tak sure Non bumi atau bumi, bila saya tanya lawyer, lawyer cakap boleh, tiada masalah sebab tak ada tulis bumi ataupun malay rezab.

Saya juga perasan, lorong hujung di deretan teres yang saya nak jual ini ada chinese juga. Yang memang dah menetap lama.

So saya pun bawaklah pembeli chinese. Dan bila proses nak hampir selesai, tiba masa nak dapat kunci, lawyer cakap tak boleh proceed penyerahan, sebab pejabat tanah tak benarkan daftar nama Chinese.

Saya pun, adoi. Alamak. So panjanglah kes ceritanya.

Pendek cerita, elok juga kalau anda confirmkan dahulu. Sebab sesetengah banker memang tak akan check, mereka akan terus submit loan.

Itu sahaja..

Sekian dulu untuk perkongsian [tips beli rumah](#), moga ia bermanfaat dan dapat bantu anda dalam misi mencari kediaman terbaik terbaik untuk sekeluarga.

---

## Cara Beli Rumah – Rancang Betul Betul

Untuk beli rumah, bukanlah sesuatu yang susah pun sebenarnya. Anda hanya dapatkan **agent yang berdaftar** untuk bantu anda.



Cuma yang susahnyanya kalau duit deposit untuk [beli rumah](#) itu yang tak cukup. Tapi saya sendiri yang memang dah 3 tahun jadi agent hartanah ni sendiri boleh cakap, kalau tak ada deposit pun tiada masalah.

Baik rumah yang anda nak beli itu rumah baru, atau pun rumah subsale, atau pun rumah 2nd. Masih lagi boleh proceed walaupun tiada deposit, asalkan kelayakan anda tiada masalah dan [pinjaman bank](#) atau lppsa boleh lulus.

so itu dia yang pertama, kena pastikan kelayakan boleh lepas.

Seterusnya..

## **Target Nak Rumah Apa**

So kelayakan boleh lepas, tapi lepas berapa? Contoh lepas kira kira, kelayakan anda mampu lepas untuk loan RM 350 000. Kalau RM 350K ni biasanya installmentnya ialah RM 1549.

Kalau memang tiada masalah untuk anda bayar RM 1549 sebulan, boleh terus proceed untuk cari dan beli rumah harga RM 350K. Tapi katakan rasa macam tinggi pula nak bayar sampai RM 1549 sebulan, mungkin boleh kurangkan.

Ye la, kelayakan memang boleh, tapi belum tentu kita nak bayar banyak tu kan.

Contoh, katakan anda nak kurangkan lagi. Saya ambil contoh RM 300K. Installmentnya ialah RM 1328, untuk interest rate 4% selama 35 tahun.

Next, kita search by location pula.

## **Location sesuai dengan bajet kita**

Saya selalu dapatkan kes client yang mencari rumah harga RM 200K di Bertam, Penang. Sedangkan area situ memang dah berzaman tak dah harga macam itu. Even low cost pun harga RM 270K untuk di Bertam Perdana.

So memang saya aka dividekan ke area yang lain seperti Sungai Petani. Seperti contoh kalau di Sungai Petani, area yang banyak orang cari ialah yang dekat dengan SP Selatan Tol Plaza.

So elok anda deal dengan agent, sebab mereka lebih tahu kawasan mana yang sesuai dengan bajet anda. Tak adalah mencari rumah rumah tu jadi sia sia, kadang kita duk tunggu harga padahal harga tu tidak akan muncul

Tapi jangan percaya bulat bulat, ada ja agent yang nak lakukan rumah sendiri, bila tiada rumah lainkan. So anda pun kena cerdik juga. Antara caranya yang anda boleh check, dengan menggunakan [brickz](#).

## Recap

So sekarang kita dah tahu kelayakan kita berapa, target rumah kita dan location yang sesuai dengan kemahuan kita tadi.

Dalam proses recap ini, elok juga kalau anda mula merancang jarak perjalanan untuk anda pergi kerja atau jarak dengan sekolah untuk hantar anak nanti berapa lama. Ataupun jarak perjalanan wife pergi kerja berapa lama.

Kadang kita laki ni jauh sikit pun tak mengapa.

Seterusnya, kos yang terlibat.

## Kos Beli Rumah

Mudah cerita, kos untuk beli rumah, atau wang pendahuluan yang anda perlu prepare ialah 15% daripada harga rumah. 15% boleh juga dikira sekali jumlah duit yang ada dalam akaun KWSP anda.

Mana yang kerja government pun better ada 15%.

Tapi saya nak buat 100% loan, ya betul. Nanti 10% akan dapat balik juga. Ataupun kalau tak nak juga bayar penuh 10%, akan ada budi bicara nanti juga.

Ye la, saya sebagai agent pun. Close deal rumah yang penting, daripada cari pembeli yang betul betul lengkap ada duit semua. Kalau tak jenuh juga nak survive. So mana yang memang dah layak, itu yang akan paling jadi keutamaan.

Bergantung kepada rumah dan owner juga.

Anda boleh tahu lebih detail untuk step yang perlu bayar 15% itu artikel saya, [macam mana nak beli rumah tanpa modal](#).

Seterusnya, faham process flow jual beli rumah.

Untuk proses flow jual beli rumah, anda boleh rujuk artikel ini. [Proses Flow Jual Beli Rumah Subsale](#). Untuk proses jual beli rumah undercon, lebih kurang sama sahaja dengan subsale.

Cuma ada step yang mungkin didahulukan ataupun tidak sahaja. Contoh ada developer yang nak kita sign SnP awal. Ada yang tidak, begitu.

Baiklah, itu sahaja. Saya ada sediakan artikel yang lebih lengkap untuk panduan anda, di [shaffizanproperty.my](#)

Cuba baca dan hadamkan, kalau tak jelas boleh wasap saya di bahagian signature blog sana.

Sekian.