

# 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 ANGGASA (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 website interface for a property agent named Syed Shaffizan. On the left is a blue navigation menu with the following items: '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 'Ciri-ciri dan Manfaat'. It features three benefit cards: 'RM 20,000' (Amaun Kerja Tambahan untuk permohonan pembiayaan rumah kos rendah), 'Maksima 4' (Pemohon Bersama dibenarkan), and '7' (Jenis Pembiayaan). Below these cards is a button labeled '>> PENAFIAN' and a prompt to '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**

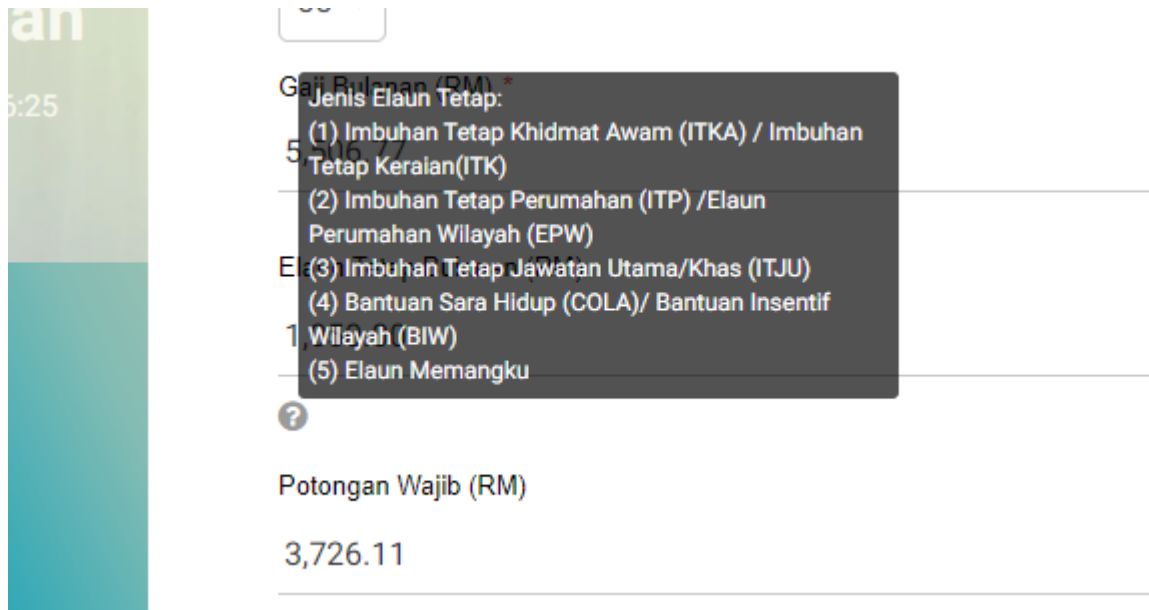
kalau kita refer semula payslip yang saya snap dia atas, basically ialah 5506.77. Banyakkan, saya kalau dapat client cikgu memang happy. haha

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 imbuhan 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  
مورخ نورج مس آج تکافل  
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  
TAKAFULmalaysia

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](#).