

FPP BizNewz

eISSN 2600-9811

June - November 2021

INVESTMENT MANAGEMENT ECONOMICS MARKETING TECHNOLOGY

MERDEKA

EKONOMI 2021

ANXIETY DISORDER

Jangan Ambil Mudah

Do We Look Older Or Younger
Than We Really Are?

SOLAH

A Testimony of Success

MUSLIM FRIENDLY TOURISM

The Promising Tourism Segments For Malaysia

To Online
Or Not?

JEBAT
Si Maine Coon

Photo by Polina Kuzovkova on Unsplash



HARTANAH

MANFAATKAN PEMBIAYAAN KALI KEDUA

Photo by Grant Lemons on Unsplash

150 | BizNewz 2021

eISSN 2600-9811

Dr Syahrul Hezrin Mahmud & Mohd Husnin Mat Yusof
Fakulti Pengurusan dan Perniagaan, UiTM Cawangan Terengganu

Kemudahan pembiayaan oleh LPPSA khusus kepada penjawat awam merupakan satu keistimewaan yang perlu dimanfaatkan untuk memiliki kediaman impian. Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA) merupakan badan berkanun yang bertanggungjawab menguruskan kemudahan pembiayaan ini dengan menawarkan pelbagai skim pembiayaan mengikut kriteria yang telah ditetapkan.

Antara kemudahan yang ditawarkan oleh LPPSA adalah pembiayaan kali ke 2. Berdasarkan kepada tinjauan yang dijalankan, ramai penjawat awam ingin membeli kediaman impian untuk kali yang ke 2 ekoran daripada peningkatan taraf hidup untuk menikmati kediaman yang lebih selesa dari kediaman yang pertama. Ada juga yang ingin memiliki kediaman kali ke 2 ini bertujuan sebagai pelaburan hari tua atau untuk pewarisan kepada insan tersayang.

Perkembangan ini menunjukkan bahawa keperluan pemilikan hartanah di kalangan penjawat awam kian memberansangkan walaupun terdapat penemuan kajian yang menunjukkan sebaliknya. Berdasarkan kepada kajian Kongres

'Kelayakan pembiayaan kedua juga tertakluk kepada ansuran bulanan tidak melebihi 50% daripada gaji hakiki semasa.'

Kesatuan Pekerja-Pekerja Dalam Perkhidmatan Awam (CUEPACS) pada tahun 2020 mendapati 53 peratus daripada kakitangan awam belum memiliki kediaman sendiri. Kesan daripada penemuan ini, mendapati kebanyakan mereka sama ada menyewa, menetap di kuarters atau mendiami kediaman milik keluarga.

Sebagai nilai tambah, kefahaman berkenaan skim pembiayaan kali ke-2 ini amatlah perlu bagi penjawat awam merangka strategi pemilikan kediaman ke dua. Kemudahan pembiayaan kali ke-2 tertakluk kepada syarat tertentu. Berdasarkan Garis Panduan Pembiayaan Perumahan Lppsa Bil.1/2019, antara perkara yang perlu difahami berkenaan perkara utama kemudahan ini adalah baki hutang pembiayaan pertama perlu diselesaikan sepenuhnya. Kelayakan pembiayaan kedua juga tertakluk kepada ansuran bulanan tidak melebihi 50% daripada gaji hakiki semasa.

Selain itu, jumlah hutang tidak melebihi 80% daripada

pendapatan bersih. Gaji bersih yang perlu ada untuk semua pembiayaan adalah sekurang-kurangnya 20% daripada pendapatan kasar. Di samping itu amaun pembiayaan kedua adalah perbezaan antara kelayakan semasa dengan amaun yang telah diambil atas pembelian hartanah pertama.

Untuk perbandingan, pembiayaan pertama, ansuran bulanan tidak melebihi 60% daripada gaji pokok dan elaun tetap, dan jumlah hutang tidak melebihi 80% daripada pendapatan bersih. Gaji

'Jumlah hutang tidak melebihi 80% daripada pendapatan bersih'

bersih untuk semua peminjam sekurang-kurangnya 20% daripada pendapatan kasar.

Berapakah kadar kelayakan untuk pinjaman pertama dan kedua??

Berdasarkan jadual di bawah:

LAMPIRAN 1: JADUAL AMAUN KELAYAKAN MAKSIMUM PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

BIL.	PENDAPATAN BERSIH* (RM)	KELAYAKAN MAKSIMUM (RM)
1.	8,500 ke atas	750,000
2.	8,000	720,000
3.	5,700	680,000
4.	5,500	650,000
5.	5,000	600,000
6.	4,700	580,000
7.	4,500	540,000
8.	4,300	510,000
9.	4,000	470,000
10.	3,800	460,000
11.	3,500	420,000
12.	2,900	340,000
13.	2,300	270,000
14.	Sehingga 1,700	200,000

Nota:

- "Pendapatan Bersih" bermaksud jumlah gaji pokok dan elaun tetap ditolak dengan potongan wajib yang diambil kira oleh Lembaga.
- "Elaun tetap" bermaksud elaun yang diterima oleh pemohon dan diambil kira oleh Lembaga iaitu:
 - Imbuhan Tetap Perumahan (ITP); Elaun Perumahan Wilayah (EPW) atau yang setara dengannya; dan
 - Imbuhan Tetap Khidmat Awam (ITKA); Imbuhan Tetap Keraian (ITK) atau yang setara dengannya; dan
 - Bantuan Sara Hidup (COLA); Bayaran Insentif Wilayah (BIW) atau yang setara dengannya; dan
 - Imbuhan Tetap Jawatan Utama (ITJU); dan
 - Elaun Memangku.

Sumber: LPPSA

Sekiranya anda telah membeli rumah pertama dengan kemudahan dari LPPSA sebanyak RM 300,000, anda perlu menyelesaikan pinjaman tersebut berdasarkan baki semasa terkini terlebih dahulu. Permohonan untuk kali ke dua adalah berdasarkan kepada kelayakan semasa anda di tolak dengan jumlah kemudahan kali pertama. Sekiranya kelayakan semasa anda adalah RM600,000, ini bermakna jumlah maksimum yang boleh diluluskan oleh LPPSA adalah RM300,000, bukannya RM600,000. Jumlah kelulusan tertakluk kepada jumlah ansuran bulanan

dan jumlah hutang dari pendapatan bersih yang tertera pada penyata gaji.

Bagi kemudahan untuk anggaran jumlah pembiayaan yang layak, terdapat kalkulator pembiayaan disediakan di laman web LPPSA di pautan <http://www.lppsa.gov.my/v2/kalkulator-lppsa/>.

Persoalan utama yang biasa di hadapi oleh bakal pemilik kediaman impian ke dua adalah bagaimana cara untuk menyelesaikan baki pembiayaan pertama sekiranya masih berbaki.

Pilihan 1, teruskan bayaran bulanan sehingga selesai sekiranya baki adalah kecil.

Pilihan 2, menjual hartanah pembiayaan LPPSA kali pertama.

Pilihan 3, refinancing atau pembiayaan semula dengan pihak bank.

Susulan dari perkembangan terkini kadar mata asas atau BLR pihak bank yang agak menarik, pilihan untuk refinance merupakan pilihan utama di mana jumlah pembiayaan adalah berdasarkan nilai semasa hartanah dan kelayakan semasa peminjam.

Biasanya lebih wang tunai dari kemudahan refinancing ini akan digunakan untuk menampung tambahan pembiayaan kediaman baru dan juga menyelesaikan pinjaman lain seperti pinjaman peribadi, kereta dan lain lain.

Sekiranya langkah ini merupakan pilihan, Anda hanya perlu komitmen bulanan untuk pinjaman perumahan bagi kedua hartanah melalui bank dan LPPSA.



Photo: Twitter TeacherGoals



Photo by Potina Kuzovkova on Unsplash