



PEKELILING

PEMBIAYAAN PERUMAHAN LPPSA BIL. 2/2026

Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam
Kompleks Kementerian Kewangan
No, 9, Persiaran Perdana, Presint 2
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62592 Putrajaya
Tel. : 03 8880 1600

1 TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memberi panduan berkaitan pembiayaan perumahan sektor awam oleh Lembaga kepada orang yang layak berdasarkan Akta Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam 2015 (Akta 767). Pekeliling Pembiayaan Perumahan LPPSA Bil. 2/2026 hendaklah dibaca bersama Garis Panduan Pembiayaan Perumahan LPPSA yang berkuat kuasa. Dengan ini, Pekeliling Pembiayaan Perumahan LPPSA Bil. 1/2026 adalah terbatal.

2 KANDUNGAN

1	TUJUAN	2
2	KANDUNGAN	3
3	GLOSARI	4
4	TAFSIRAN	5
5	KEMUDAHAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM	7
5.1	SYARAT PEMBIAYAAN	7
5.2	SKOP PEMBIAYAAN.....	9
5.3	JENIS-JENIS PEMBIAYAAN	9
5.4	AMAUN KELAYAKAN PEMBIAYAAN.....	10
5.5	FAEDAH/ KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN	10
5.6	PERLINDUNGAN INSURANS/ TAKAFUL	11
5.7	PELANTIKAN PEGUAM SEBAGAI PEMEGANG PERTARUHAN DAN URUSAN CAGARAN HARTANAH.....	11
5.8	CAGARAN HARTANAH.....	11
5.9	BAYARAN BALIK PEMBIAYAAN.....	11
5.10	KEMUNGKIRAN	11
6	TANGGUNGJAWAB	13
6.1	TANGGUNGJAWAB KETUA JABATAN	13
6.2	TANGGUNGJAWAB PEMOHON	13
6.3	TANGGUNGJAWAB BAHAGIAN PASCA PERKHIDMATAN, JPA/ JHEV, MINDEF/ KWAP.....	13
7	HAK DAN KEPENTINGAN LEMBAGA	13

3 GLOSARI

APG	Arahan Potongan Gaji
APP	Arahan Potongan Pecen
CIDB	Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (Construction Industry Development Board)
JHEV	Jabatan Hal Ehwal Veteran, Kementerian Pertahanan Malaysia
JPA	Jabatan Perkhidmatan Awam
JPPH	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KKTP	Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan (Sabah/ Sarawak)
KPKT	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KWAP	Kumpulan Wang Amanah Persaraan
MINDEF	Kementerian Pertahanan (Ministry of Defence)
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
SPPI	Skim Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Secara Islam
SPPP	Skim Pinjaman Perumahan Perbendaharaan
SPPSA	Skim Pembiayaan Perumahan Sektor Awam Secara Konvensional
SPPSAi	Skim Pembiayaan Perumahan Sektor Awam Secara Islam

4 TAFSIRAN

Bagi maksud syarat-syarat ini, melainkan ditetapkan sebaliknya:

- 4.1 'Arkitek' bermaksud individu bertauliah yang bertanggungjawab membuat pelan bangunan dan berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia, pelukis pelan/ jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia dan juruukur bahan yang berdaftar dengan Lembaga Juruukur Bahan Malaysia;
- 4.2 'Badan Berkanun' bermaksud organisasi yang ditubuhkan di bawah undang-undang persekutuan/ negeri bagi maksud Kerajaan Persekutuan/ Kerajaan Negeri, tidak termasuk PBT;
- 4.3 'Cagaran' bermaksud jaminan melalui gadaian bagi hartanah yang mempunyai Hakmilik Individu/ Strata atau melalui penyerahan hak bagi hartanah yang mempunyai Hakmilik Induk;
- 4.4 'Ciri-ciri Rumah Kediaman' bermaksud rumah yang mempunyai fungsi kediaman dan struktur ruang tamu, bilik tidur, bilik air dan dapur secara kekal;
- 4.5 'Harga Hartanah' bermaksud harga yang disebut dalam Perjanjian Jual Beli antara pelanggan dengan penjual;
- 4.6 'Hartanah' bermaksud:
 - i. Tanah dengan tujuan membina rumah;
 - ii. Tanah dan rumah/ rumah kedai, yang mempunyai ciri-ciri rumah kediaman; atau
 - iii. Petak rumah kediaman yang seumpamanya.
- 4.7 'Hutang Sivil' bermaksud sejumlah wang yang terhutang oleh pelanggan terhadap Lembaga dan Lembaga berhak mengambil apa-apa tindakan di bawah mana-mana undang-undang yang terpakai untuk mendapatkan hutang tersebut selaras dengan peruntukan di dalam Akta 767;
- 4.8 'Ketua Jabatan' bermaksud seseorang pegawai yang mengetuai sesuatu jabatan atau Ketua Perkhidmatan, mengikut mana-mana yang berkenaan, atau mana-mana pegawai yang diberi kuasa melaksanakan tugas Ketua Jabatan atau Ketua Perkhidmatan;
- 4.9 'Kontraktor' bermaksud sesuatu pihak atau syarikat yang terlibat dengan pembinaan rumah dan berdaftar dengan CIDB dalam bidang pembinaan;

- 4.10 'Lembaga' bermaksud Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (LPPSA);
- 4.11 'Meninggalkan Perkhidmatan' bermaksud tidak lagi berkhidmat dengan Kerajaan Persekutuan/ Kerajaan Negeri/ Badan Berkanun/ PBT yang layak mendapat pembiayaan mengikut Akta 767 tidak termasuk yang bersara wajib/ pilihan atau bersara atas kepentingan negara atau sebab kesihatan atau sebab penyusunan semula organisasi atau sebab tujuan dilantik dalam pertubuhan/ penswastaan;
- 4.12 'Muqasah/ Ibra'' bermaksud satu amaun kurangan daripada jumlah keuntungan asas yang telah ditetapkan oleh Lembaga bagi pembiayaan SPPSAi;
- 4.13 'Peguam' bermaksud seorang pengamal undang-undang dengan mana-mana firma guaman berdaftar dengan Majlis Peguam Malaysia, Persatuan Undang-undang Sabah (Sabah) dan Persatuan Peguambela Sarawak (Sarawak);
- 4.14 'Pelanggan' bermaksud individu yang menikmati kemudahan SPPSAi/ SPPSA;
- 4.15 'Pelanggan Ingkar' bermaksud pelanggan yang melanggar syarat-syarat perjanjian pembiayaan;
- 4.16 'Pemaju' bermaksud syarikat yang memajukan (membina/ membangunkan) projek perumahan yang berdaftar dan mendapat lesen pemajuan perumahan dengan KPKT/ KKTP;
- 4.17 'Pembiayaan' bermaksud pinjaman di bawah SPPSA (dahulu dikenali sebagai SPPP) atau pembiayaan di bawah SPPSAi (dahulu dikenali sebagai SPPI);
- 4.18 'Petak Rumah Kediaman' bermaksud unit rumah kediaman bertingkat seperti pangsapuri, apartmen, kondominium dan seumpamanya;
- 4.19 'Projek Sakit' bermaksud projek yang mengalami kelewatan kemajuan yang sepatutnya atau telah tamat tempoh Perjanjian Jual Beli berdasarkan pengesahan daripada KPKT/ KKTP; dan

- 4.20 'Projek Terbengkalai/ Bermasalah (tanpa lesen)' bermaksud projek perumahan yang berstatus tidak siap di dalam/ luar tempoh Perjanjian Jual Beli dan tiada sebarang aktiviti yang ketara di tapak pembinaan yang disahkan oleh KPKT/ KKTP.

5 KEMUDAHAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

Lembaga menyediakan kemudahan pembiayaan perumahan kepada kakitangan sektor awam yang memenuhi syarat dan peraturan yang telah ditetapkan oleh Lembaga.

5.1 SYARAT PEMBIAYAAN

Pemohon hendaklah mematuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Lembaga seperti berikut:

A. SYARAT KELAYAKAN

5.1.1 Kemudahan pembiayaan perumahan sektor awam diberikan kepada orang yang layak seperti berikut:

- i. Anggota Perkhidmatan Awam/ Pasukan Polis/ Angkatan Tentera;
- ii. Anggota Pentadbiran Persekutuan iaitu Perdana Menteri, Timbalan Perdana Menteri, Menteri, Timbalan Menteri, Setiausaha Parlimen dan Setiausaha Politik;
- iii. Anggota Pentadbiran Negeri iaitu Menteri Besar, Ketua Menteri, Timbalan Menteri Besar, Timbalan Ketua Menteri dan Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri;
- iv. Hakim Mahkamah Persekutuan/ Rayuan/ Tinggi tertakluk kepada Akta Saraan Hakim 1971 (Akta 45);
- v. Anggota Dewan Negara dan Dewan Rakyat;
- vi. Yang Dipertua Dewan Rakyat;
- vii. Anggota Dewan Undangan Negeri; dan
- viii. Pekerja badan berkanun atau PBT.

- 5.1.2 Orang yang layak, yang berhak memohon kemudahan pembiayaan perumahan daripada Kerajaan Negeri, badan berkanun atau PBT yang mempunyai skim pembiayaan perumahannya sendiri tidak layak mendapat kemudahan pembiayaan perumahan sektor awam.
- 5.1.3 Pemohon layak menikmati dua (2) kali kelayakan pembiayaan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.
- 5.1.4 Pelanggan yang memohon pembiayaan Jenis 4 atau Jenis 5 (tanah) dan kemudian memohon pembiayaan Jenis 6, dianggap sebagai satu (1) kelayakan pembiayaan. Pengiraan kelayakan bagi Jenis 5 (tanah) adalah mengikut pengiraan kelayakan Jenis 4.
- 5.1.5 Permohonan kelayakan pembiayaan kali kedua bagi mana-mana jenis pembiayaan dibenarkan tanpa menyelesaikan pembiayaan pertama. Walau bagaimanapun, pelanggan tidak dibenarkan memohon pembiayaan kedua Jenis 4/5 (tanah) sekiranya pembiayaan pertama Jenis 4/5 (tanah) sahaja masih aktif.
- 5.1.6 Pemohon yang telah mendapat kemudahan pembiayaan perumahan daripada Kerajaan Negeri, Badan-Badan Berkanun dan PBT hanya layak mendapat kemudahan pembiayaan kedua di bawah skim ini tertakluk kepada syarat-syarat pembiayaan kedua.
- 5.1.7 Pembiayaan bersama untuk membeli satu (1) hartanah dibenarkan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

B. SYARAT PEMOHON

- 5.1.8 Pemohon mestilah:
 - i. Warganegara Malaysia.
 - ii. Orang yang layak yang dinyatakan di perkara 5.1.1 i dan viii mestilah:
 - a. Pegawai tetap yang sedang berkhidmat; dan

- b. Telah berkhidmat sekurang-kurangnya satu (1) tahun dan telah disahkan dalam jawatan.
- iii. Orang yang layak yang dinyatakan di perkara 5.1.1 ii, iii, iv, v, vi dan vii mestilah pegawai dalam tempoh lantikan dan sedang berkhidmat.
- iv. Bukan seorang bankrap atau siberhutang hukuman atau seorang yang tidak berkemampuan kewangan atau sedang diambil tindakan tatatertib bagi tujuan buang kerja.

5.2 SKOP PEMBIAYAAN

Skop pembiayaan perumahan sektor awam merangkumi harga hartanah, kos bayaran insurans/ takaful gadai janji dan insurans/ takaful pemilikan rumah kediaman, kos kerja tambahan, lot parkir dan yuran guaman berkaitan penyediaan perjanjian pembiayaan.

5.3 JENIS-JENIS PEMBIAYAAN

Pembiayaan melalui skim pembiayaan perumahan sektor awam yang disediakan oleh Lembaga adalah seperti berikut:

- i. Jenis 1: Pembelian rumah kediaman yang telah siap.
- ii. Jenis 2: Pembinaan rumah kediaman dan, jika berkenaan, jalan masuk ke rumah kediaman itu, di atas tanah yang dimiliki oleh orang yang layak yang diluluskan dan tanah itu adalah bebas daripada bebanan.
- iii. Jenis 3: Pembelian rumah kediaman yang sedang dibina.
- iv. Jenis 4: Pembelian tanah bagi maksud pembinaan rumah kediaman dan, jika berkenaan, jalan masuk ke rumah kediaman itu.
- v. Jenis 5: Penyelesaian keseluruhan atau sebahagian daripada pinjaman sedia ada daripada bank atau institusi kewangan yang diambil bagi maksud membeli tanah, dengan atau tanpa rumah kediaman diatasnya, atau membina rumah kediaman dan jalan sebagai jalan

masuk kerumah kediaman, sebelum pemberian kemudahan pembiayaan perumahan sektor awam.

- vi. Jenis 6: Pembinaan rumah kediaman dan, jika berkenaan, jalan masuk ke rumah kediaman itu, di atas tanah yang sedang dibiaya melalui kemudahan pembiayaan perumahan sektor awam.
- vii. Jenis 7: Pengubahsuaian rumah kediaman yang pembelian atau pembinaannya telah dibiaya atau diselesaikan melalui kemudahan pembiayaan perumahan sektor awam.

5.4 AMAUN KELAYAKAN PEMBIAYAAN

5.4.1 Amaun pembiayaan yang diluluskan adalah tertakluk kepada amaun yang mana terendah di antara berikut:

- i. Harga hartanah;
- ii. Penilaian hartanah oleh JPPH;
- iii. Amaun yang dimohon; atau
- iv. Kelayakan maksimum pemohon (berdasarkan jadual kelayakan yang diluluskan oleh lembaga) atau amaun kelayakan pembiayaan kedua (perbezaan di antara amaun kelayakan semasa dengan amaun hartanah yang telah diluluskan bagi pembiayaan pertama).

5.4.2 Amaun pembiayaan Jenis 7 yang diluluskan adalah tertakluk kepada ansuran bulanan tidak melebihi 50% termasuk bayaran balik pembiayaan pertama daripada pendapatan bersih.

5.4.3 Amaun pembiayaan kerja tambahan yang diluluskan bagi pembelian rumah kos rendah adalah tidak melebihi RM20,000.00.

5.5 FAEDAH/ KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN

5.5.1 Kadar faedah/ keuntungan pembiayaan ditetapkan atas baki berkurangan (reducing balance) setiap bulan, mengikut kadar berikut:

- i. SPPSA sebanyak 4% hingga 4.5% setahun.
- ii. SPPSAi sebanyak 7% setahun. Pelanggan akan menikmati kadar keuntungan 4% hingga 4.5% setahun melalui prinsip Muqasah/ Ibra'.

5.5.2 Pelanggan yang terlibat dalam projek terbengkalai/ bermasalah (tanpa lesen) yang disahkan oleh KPKT/ KKTP adalah dibenarkan untuk memohon pengecualian faedah/ keuntungan tertakluk kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan.

5.6 PERLINDUNGAN INSURANS/ TAKAFUL

Pemohon diwajibkan mengambil Polisi Perlindungan Gadai Janji dan Polisi Perlindungan Pemilikan Rumah Kediaman daripada panel syarikat insurans/ takaful yang dilantik oleh Lembaga.

5.7 PELANTIKAN PEGUAM SEBAGAI PEMEGANG PERTARUHAN DAN URUSAN CAGARAN HARTANAH

Pemohon diwajibkan untuk melantik peguam daripada firma guaman yang berdaftar dengan Majlis Peguam Malaysia (Semenanjung Malaysia), Persatuan Undang-Undang Sabah (Sabah) atau Persatuan Peguambela Sarawak (Sarawak) untuk urusan pemegang pertaruhan dan urusan cagaran hartanah. Kos guaman hendaklah dijelaskan sendiri oleh pelanggan.

5.8 CAGARAN HARTANAH

Semua hartanah yang mendapat pembiayaan daripada Lembaga hendaklah dicagarkan kepada Lembaga.

5.9 BAYARAN BALIK PEMBIAYAAN

5.9.1 Pemungutan bayaran balik pembiayaan adalah melalui potongan gaji atau potongan pencen. Lembaga akan memberikan notis pemotongan secara bertulis kepada Ketua Jabatan pemohon.

5.9.2 Pelanggan dibenarkan memohon penangguhan bayaran balik bulanan tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

5.10 KEMUNGKIRAN

5.10.1 Pembiayaan adalah terbatal sekiranya:

- i. pelanggan melakukan kemungkiran terhadap mana-mana syarat perjanjian pembiayaan termasuk meninggalkan perkhidmatan; atau
- ii. pelanggan yang menamatkan perkhidmatan atau bersara dan tidak berpencen.

5.10.2 Pengiraan kadar faedah/ keuntungan pembiayaan, sekiranya berlaku kemungkiran adalah seperti berikut:

- i. Dikekalkan pada kadar yang sama ketika kelulusan diberikan dengan syarat pelanggan hendaklah membayar pembiayaan secara sekaligus dalam tempoh 30 hari daripada tarikh kemungkiran.
- ii. Sekiranya gagal, kadar faedah akan dikenakan sebanyak 7% setahun atas baki pokok/ prinsipal dan dianggap sebagai suatu hutang sivil yang terhutang oleh pelanggan.
- iii. Lembaga berhak menuntut baki hutang sivil pada bila-bila masa dengan menyampaikan notis secara bertulis kepada pelanggan dan pelanggan hendaklah menyelesaikan jumlah baki hutang tersebut tertakluk kepada terma dan syarat yang berkuat kuasa.
- iv. Lembaga berhak mengambil tindakan undang-undang ke atas pelanggan dan apa-apa cara termasuk menawarkan penyusunan atau penjadualan bayaran balik kemudahan pembiayaan.

5.10.3 Pelanggan bagi pembiayaan bersama yang tidak melakukan kemungkiran dibenarkan meneruskan bayaran balik bulanan dengan syarat mengambil alih baki hutang pembiayaan pemohon bersama yang terlibat dengan kemungkiran tertakluk kepada kelulusan Lembaga. Sekiranya gagal berbuat demikian, pihak yang melakukan kemungkiran dikehendaki membayar balik sekaligus baki pembiayaan dalam tempoh 30 hari dari tarikh kemungkiran bagi mengelakkan dikenakan kadar faedah/ keuntungan 7%.

6 TANGGUNGJAWAB

6.1 TANGGUNGJAWAB KETUA JABATAN

Ketua Jabatan adalah bertanggungjawab untuk memastikan pelanggan mematuhi pekeliling ini dan garis panduan pembiayaan perumahan sektor awam yang telah ditetapkan oleh Lembaga. Ketua Jabatan juga bertanggungjawab untuk memastikan pematuhan ke atas peraturan-peraturan lain yang dikuatkuasakan ke atas semua kakitangan awam sebelum mengemukakan permohonan kepada Lembaga. Ketua Jabatan hendaklah melaksanakan APG yang dikeluarkan dan mengemukakan bayaran kepada Lembaga sebelum 25 haribulan setiap bulan.

6.2 TANGGUNGJAWAB PEMOHON

Pemohon adalah bertanggungjawab untuk mematuhi pekeliling ini dan garis panduan pembiayaan perumahan sektor awam yang telah ditetapkan oleh Lembaga dan memastikan dokumen dan maklumat yang dikemukakan adalah sahih dan benar.

6.3 TANGGUNGJAWAB BAHAGIAN PASCA PERKHIDMATAN, JPA/ JHEV, MINDEF/ KWAP

Bahagian Pasca Perkhidmatan, JPA/ JHEV, MINDEF/ KWAP hendaklah melaksanakan APP dan potongan ganjaran (jika berkaitan) serta mengemukakan bayaran kepada Lembaga. Bayaran potongan pencen hendaklah dikemukakan sebelum 25 haribulan setiap bulan.

7 HAK DAN KEPENTINGAN LEMBAGA

Pelanggan yang menggunakan kemudahan pembiayaan perumahan daripada Lembaga adalah tertakluk kepada perkara berikut:

- 7.1 Mana-mana harta, hak, kepentingan, obligasi dan liabiliti yang dipindahkan kepada dan terletak hak pada Lembaga menurut seksyen 4(1) Akta 767 hendaklah dipindahmilik kepada dan terletak hak sedemikian kepada Lembaga sebagaimana harta, hak, kepentingan, obligasi dan liabiliti itu terletak hak atau dipegang sebaik sebelum tarikh peletakhakan itu.
- 7.2 Lembaga berkuasa mengenakan syarat tambahan, meminda atau mengecualikan syarat-syarat dalam Pekeliling ini.

- 7.3 Lembaga mempunyai kuasa untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap pelanggan ingkar.
- 7.4 Lembaga berhak menolak sebarang permohonan melibatkan pemaju/ kontraktor/ peguam/ arkitek tanpa alasan bagi melindungi kepentingan Lembaga.
- 7.5 Lembaga berhak menolak permohonan yang melibatkan pemohon yang pernah melanggar syarat pembiayaan perumahan Lembaga.
- 7.6 Lembaga berhak membatalkan pembiayaan sekiranya didapati pelanggan telah melanggar syarat pembiayaan perumahan.