

# R INNGIT

EDISI  
OGOS  
2018

RAKAN KEWANGAN ANDA

PP 16897/05/2011 (029495)



Nilai Kemampuan  
Anda Untuk Membayar  
Hutang



Kelebihan Pelaburan  
Dalam Hartanah



Undang-undang  
Berkenaan Penyewaan  
Rumah



## Pengurusan Kewangan Bagi Yang Baharu Bekerja

ISSN 2180-3684



GABUNGAN  
PERSATUAN-PERSATUAN  
PENGUNA MALAYSIA



BANK NEGARA MALAYSIA  
CENTRAL BANK OF MALAYSIA

# Pengurusan Kewangan Bagi Yang Baharu Bekerja

Jika anda seorang yang baharu mula bekerja dan sedang mencari panduan berkenaan pengurusan kewangan, tahniah diucapkan kerana anda mempunyai kesedaran awal untuk merancang kehidupan anda dengan lebih bijak.

Formula pengurusan kewangan akan memudahkan perjalanan anda untuk mencapai matlamat-matlamat kewangan anda.

Untuk golongan yang baharu mula bekerja, berikut adalah formula pengurusan kewangan yang boleh anda amalkan.

**Formula pengurusan kewangan 30:10**, iaitu membahagikan pendapatan kepada 4 bahagian; tiga bahagian 30% dan satu bahagian 10% (30:30:30:10)

Formula tersebut berdasarkan kepada:

- 30% – Simpanan, pelaburan dan perlindungan
- 30% – Hutang dan simpanan perbelanjaan
- 30% – Perbelanjaan
- 10% – Penyucian harta

Contohnya, seorang graduan baharu yang berpendapatan bersih RM3,000 / sebulan, maka pembahagiannya adalah RM 900:900:900:300.

## 30% – Simpanan, pelaburan dan perlindungan

30% pertama adalah untuk kesenangan masa hadapan meliputi simpanan, pelaburan dan perlindungan.

Orang yang bijak dalam pengurusan kewangan menyimpan dahulu pendapatan yang diperoleh sebelum dibelanjakan.

Semakin banyak bahagian yang boleh disimpan, semakin baik pengurusan kewangan tersebut.

Tetapi, janganlah terlalu banyak menyimpan sehingga menyusahkan diri kerana tidak dapat berbelanja untuk keperluan-keperluan asas.

**“Bagi orang yang baharu bekerja, misi pertama dalam menyimpan adalah untuk mewujudkan dana kecemasan.”**

**Selepas mempunyai dana kecemasan yang mencukupi, anda boleh membuat pelaburan untuk mengembangkan dan mengukuhkan lagi kedudukan kewangan.”**



Ramai juga yang tidak mahu memulakan tabungan kerana bimbang tidak dapat memberi komitmen terhadap tabungan tersebut.

Walhal, terdapat banyak cara untuk menyimpan duit.

Bagi orang yang baharu bekerja, misi pertama dalam menyimpan adalah untuk mewujudkan dana kecemasan.

Selepas mempunyai dana kecemasan yang mencukupi, anda boleh membuat pelaburan untuk mengembangkan dan mengukuhkan lagi kedudukan kewangan.

Anda boleh melabur dalam apa juga jenis pelaburan, seperti pelaburan emas, pelaburan harta tanah, pelaburan saham atau jenis pelaburan yang lain. Yang penting pastikan pelaburan yang sah dan dapatkan ilmu yang betul daripada pakar yang berkelayakan.

Pada masa yang sama, jangan lupa untuk mengambil perlindungan takaful / insurans secukupnya untuk menghadapi musibah kewangan yang tidak terduga.

Mungkin pada permulaannya anda tidak perlu ambil perlindungan yang mahal, cukup sekadar mengambil perlindungan minimum untuk manfaat-manfaat asas terlebih dahulu.

# Sidang Redaksi



Apabila pendapatan telah bertambah, anda boleh meningkatkan jumlah perlindungan dan manfaat.

## 30% - Hutang dan simpanan perbelanjaan

Kebanyakan graduan muda yang baharu mula bekerja terbeban dengan satu hutang, iaitu hutang pinjaman / pembiayaan pelajaran.

Semasa belajar dahulu, tawaran biasiswa adalah terhad. Ibu bapa pula tidak mampu menanggung semua kos pelajaran, maka pilihan yang ada hanyalah pinjaman / pembiayaan pelajaran.

Hutang tetap hutang, dan menjadi tanggungjawab untuk dibayar.

Jadi, peruntukkan sebahagian gaji yang diperoleh untuk membayar hutang yang ditanggung.

Semakin cepat diselesaikan hutang tersebut, semakin baik.

Lebihan yang ada, bolehlah disimpan sebagai simpanan perbelanjaan.

Simpanan perbelanjaan adalah duit yang disimpan untuk dibelanjakan, terutamanya untuk perbelanjaan-perbelanjaan besar.

Contohnya, kebanyakan graduan muda berkeinginan untuk berkahwin. Simpanlah sebahagian daripada 30% pendapatan ini untuk mengumpul duit bagi persiapan majlis perkahwinan.

### Penasihat

Prof Datuk Dr. Marimuthu Nadason  
*Presiden FOMCA*

**Ketua Sidang Pengarang**  
Dato' Paul Selva Raj

**Editor**  
Mohd Yusof bin Abdul Rahman

**Sidang Pengarang**  
Siti Rahayu binti Zakaria  
Mandeep Singh  
Shabana Naseer Ahmad

*Ringgit merupakan penerbitan usaha sama di antara Bank Negara Malaysia dan FOMCA. Ia diterbitkan pada setiap bulan. Untuk memuat turun Ringgit dalam format "PDF", sila layari laman sesawang www.fomca.org.my dan www.bnm.gov.my*

### Gabungan Persatuan-Persatuan

**Pengguna Malaysia**  
No. 24, Jalan SS1/22A  
47300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
Tel : 03-7876 2009  
Faks : 03-7873 0636  
E-mel : fomca@fomca.org.my  
Sesawang : www.fomca.org.my

**Bank Negara Malaysia**  
Jalan Dato' Onn  
50480 Kuala Lumpur  
Tel : 03-2698 8044  
Faks : 03-2174 1515

*Diurus terbit oleh:*  
**Pusat Penyelidikan dan Sumber Pengguna (CRRC)**  
No. 24, Jalan SS1/22A  
47300 Petaling Jaya  
Selangor Darul Ehsan  
Tel : 03-7875 2392  
Faks : 03-7875 5468  
E-mel : info@crrc.org.my  
Sesawang : www.crrc.org.my

*Dicetak oleh:*

**Percetakan Asas Jaya (M) Sdn Bhd**  
No. 5B, Tingkat 2, Jalan Pipit 2  
Bandar Puchong Jaya  
47100 Puchong Jaya  
Selangor Darul Ehsan

*Artikel yang disiarkan dalam Ringgit tidak semestinya mencerminkan pendirian dan dasar Bank Negara Malaysia atau FOMCA. Ia merupakan pendapat penulis sendiri.*

Ada juga yang merancang untuk membeli kereta, sebagai hadiah kepada diri sendiri kerana telah menamatkan pembelajaran dan mula bekerja.

Sebelum membeli kereta, mulakan dengan menyimpan wang sedikit demi sedikit untuk bayaran pendahuluan kenderaan.

Selagi duit yang dikumpul tidak mencukupi 10% ke 20% harga kereta yang ingin dibeli, jangan membeli kereta tersebut.

Membeli kereta mahal yang di luar kemampuan anda hanya akan menambah beban hutang dan perbelanjaan baharu.

Sedangkan ada perbelanjaan yang lebih utama dan lebih besar yang perlu dilakukan, iaitu membeli rumah.

Tetapi, jika terpaksa juga membeli kereta dan mengambil hutang baharu, pastikan jangan melebihi pembahagian 30% yang ditetapkan. Pada masa yang sama, sediakan sedikit bahagian untuk pembiayaan / pinjaman perumahan kelak.

Lebih baik lagi, mulakan dahulu dengan membeli rumah dan jadikannya sebagai mesin wang.

Apabila mesin wang semakin bertambah, hasilnya bolehlah digunakan untuk membeli kereta.



## 30% – Perbelanjaan

Bahagian ketiga ini adalah untuk perbelanjaan-perbelanjaan harian, mingguan dan bulanan yang perlu dilakukan.

Ini termasuklah perbelanjaan makan dan minum, sewa tempat tinggal, keperluan peribadi, bil-bil utiliti, tambang perjalanan, petrol, tol dan apa-apa sahaja perbelanjaan yang difikirkan perlu.

Hadkan cuma 30% daripada pendapatan untuk

perbelanjaan-perbelanjaan ini, yang biasanya orang disebut sebagai ‘belanja hangus’.

## 10% – Penyucian harta

Dengan pendapatan yang diperoleh, janganlah lupa ‘hak orang lain’.

Di sinilah perlunya diperuntukkan 10% daripada pendapatan untuk diberikan kepada orang lain sama ada menerusi zakat, cukai dan sedekah.

Bagi umat Islam, secara umumnya pengiraan zakat pendapatan adalah 2.5% daripada pendapatan yang diperoleh.

Pengiraan cukai pendapatan pula perlu mengambil kira banyak perkara, seperti jenis pendapatan bercukai, pengecualian, pelepasan dan rebat cukai.

Sedekah pula adalah pemberian ikhlas secara sukarela.

Jangan lupa juga untuk memberi wang kepada ibu bapa.

Walaupun mungkin mereka tidak memerlukan duit gaji anda, tetapi tidaklah salah untuk menghulurkan wang pemberian sekadar kemampuan sebagai tanda penghargaan kepada mereka.

## Sesuaikan formula mengikut keperluan

Formula pengurusan kewangan 30:10 adalah sebagai panduan asas sahaja, bukannya tegar (*rigid*).

Bukan semua orang mempunyai pendapatan yang sama. Bukan semua orang mempunyai keperluan perbelanjaan yang sama.

Tambahan lagi, dari tahun ke tahun, jumlah pendapatan mungkin semakin bertambah, selari dengan jumlah perbelanjaan yang semakin bertambah.

Jadi, di sinilah perlunya kreativiti sendiri untuk mengubah suai formula tadi untuk memenuhi keperluan masing-masing.

Jika boleh, hadkan peruntukan simpanan dan pelaburan pada paras minimum 20%, manakala paras hutang kepada maksimum 30% sahaja.

Jika tiada hutang, itulah yang terbaik.

Hutang yang terlalu tinggi adalah bahaya dan boleh menjaskan kedudukan kewangan jika tidak dihadkan.

Sumber: [jomurusduit.com](http://jomurusduit.com)



# Nilai Kemampuan Anda Untuk Membayar Hutang

Kebanyakan individu perlu berhutang untuk membiayai perbelanjaan seperti perubatan, pelajaran, perkahwinan, ataupun memulakan perniagaan. Untuk bebas daripada hutang sepenuhnya mungkin agak mustahil. Tetapi, anda perlu mengetahui tentang kemampuan anda untuk membayar hutang-hutang anda.

Hutang isi rumah rakyat Malaysia menunjukkan peningkatan. Pada tahun 2017, hutang isi rumah rakyat Malaysia ialah RM1,139.9 bilion. Malah, jumlah hutang isi rumah kini terlalu tinggi sehingga sebahagian besar daripada pendapatan bulanan digunakan hanya untuk membayar hutang sahaja. Pada tahun 2013, nisbah khidmat hutang rakyat Malaysia ialah 43.5%, suatu angka yang membimbangkan kerana lebih 13.5% daripada kadar hutang yang disarankan. Nisbah khidmat hutang yang disyorkan ialah pada 30%, untuk memastikan anda tidak berbelanja lebih satu pertiga daripada pendapatan anda untuk membayar hutang.

Dalam cabaran ekonomi semasa serta keadaan kewangan peribadi yang tidak menentu, anda perlu memastikan diri anda tidak terperangkap dalam kitaran pembayaran hutang yang berterusan. Langkah pertama yang boleh diambil ialah dengan memahami kemampuan anda untuk membayar hutang.

## Nisbah Khidmat Hutang

Sebagai permulaan, kaji jumlah kemampuan anda untuk membayar hutang yang ditanggung sekarang

dengan menggunakan nisbah khidmat hutang. Nisbah ini digunakan oleh bank atau individu untuk mengetahui jumlah hutang yang boleh ditanggung oleh peminjam. Ia akan mengambil kira semua pinjaman serta kemudahan kredit anda, dan dibandingkan dengan jumlah pendapatan anda.

Sebagai contoh, anda memiliki pendapatan sebanyak RM5,000 sebulan, dengan komitmen kewangan seperti di bawah:

- Pinjaman kereta: RM600 sebulan
- Bayaran insurans: RM200 sebulan

Berdasarkan komitmen tersebut, nisbah khidmat hutang anda ialah: **(RM800 / RM 5000) x 100 = 16%**

Dengan nisbah khidmat hutang 16%, jika anda ingin memohon pinjaman yang lain, anda perlu memastikan bayaran bulanan pinjaman tersebut tidak akan melebihi RM700 atau 14% daripada jumlah pendapatan anda (berdasarkan saranan nisbah khidmat hutang yang tidak melebihi 30%).

Jelas sekali pada kadar gaji yang anda terima, anda tidak boleh mengambil pinjaman yang lain kerana kebarangkalian pinjaman itu akan melebihi nisbah khidmat hutang dan kemampuan anda membayar pinjaman tersebut.

Jika tidak, sebahagian besar gaji anda akan digunakan hanya untuk membayar hutang. Kesannya, pendapatan boleh guna anda akan berkurangan. Namun, masih ada lagi cara yang membolehkan anda memohon pinjaman, sebagai contoh jika anda ingin membeli rumah.

Ramai yang masih tidak mengetahui tentang nisbah khidmat hutang ataupun ia dipandang remeh. Sebenarnya, mengetahui berapa nisbah khidmat hutang peribadi amat penting walaupun anda tidak merancang untuk memohon pinjaman. Ia akan membantu anda untuk bersedia apabila anda perlu memohon pinjaman.

## Panduan untuk Membayar Hutang

### Bayar hutang tertinggi terlebih dahulu

Jika anda memiliki sejumlah wang, dan mempunyai pilihan sama ada untuk menyimpan wang tersebut dalam akaun simpanan, melabur ataupun membayar hutang anda, pilihlah alternatif yang ketiga. Pilihan ini adalah tepat terutamanya jika anda mempunyai beberapa pinjaman yang perlu dibayar. Walaupun anda hanya perlu melangsangkan satu pinjaman sahaja, keutamaan tetap perlu diberikan untuk menjelaskan hutang tersebut. Berdasarkan kadar faedah yang anda perlu bayar untuk hutang tersebut, ia akan menjelaskan kewangan anda dengan lebih teruk berbanding keuntungan yang anda dapat daripada akaun simpanan.



### Hentikan penggunaan kad kredit buat sementara waktu

Sewaktu melangsangkan hutang anda, seeloknya kurangkan atau hentikan penggunaan kad kredit buat sementara waktu. Jangan menambah komitmen baharu sedangkan komitmen kewangan sedia ada masih belum dilangsangkan. Jika anda tidak mampu untuk mengehadkan penggunaan kad kredit, lebih baik anda berhenti menggunakan kad kredit sehingga anda selesai melangsangkan hutang.

<b>Jika anda anda..</b>	<b>Hutang RM5,000 dengan kadar faedah 18%</b>	<b>Jumlah caj faedah yang perlu dibayar: RM900</b>
	<b>Simpanan RM5,000 pada kadar pulangan 6%</b>	<b>Pulangan faedah yang anda akan dapat: RM300</b>

Berdasarkan contoh di atas, jika anda mempunyai RM5,000 dan menggunakan untuk membayar balik hutang pinjaman, anda telah berjimat sebanyak RM600. Ini kerana jika anda simpan wang tersebut pada kadar faedah 6%, anda hanya akan mendapat pulangan sebanyak RM300. Jadi lebih baik jika anda menggunakan wang untuk melangsangkan hutang.

### Bayar lebih berbanding bayaran minimum

Untuk pengetahuan anda, kad kredit juga merupakan sejenis pinjaman. Untuk menggunakan dengan betul, pastikan anda mampu untuk membuat bayaran yang lebih berbanding bayaran minimum. Malah, lebih baik jika kad kredit digunakan apabila sangat diperlukan sahaja. Selain itu, pastikan anda mampu untuk membayar sepenuhnya sebaik sahaja anda menerima penyata kad kredit.

### Tambah Pendapatan

Salah satu cara untuk melangsangkan hutang dengan lebih cepat ialah dengan menambahkan pendapatan. Biasanya, apa yang terlintas di fikiran ialah untuk mencari pekerjaan dengan gaji yang lebih tinggi. Namun, ia tidak mudah untuk dilakukan. Jika anda tidak mampu untuk mencari pekerjaan dengan gaji yang lebih tinggi, anda boleh mulakan pekerjaan sambilan.

Dengan pekerjaan sambilan, ia lebih fleksibel. Pilihan boleh dibuat untuk menentukan jenis kerja serta waktu bekerja. Dengan cara ini, hutang anda akan lebih cepat dan mudah untuk dilangsangkan.

*Sumber: CompareHero.my*



# Kelebihan Pelaburan Dalam Hartanah

Ramai yang menganggap bahawa pelaburan harta hanya untuk orang kaya. Pelaburan tersebut memerlukan wang deposit yang banyak, kajian yang menyeluruh dan penyediaan dokumen sokongan yang pelbagai.

Dalam masa yang sama, ramai yang berminat untuk melabur dalam bidang harta, tetapi tidak pasti sama ada pelaburan ini menguntungkan atau tidak.

Jika anda berminat untuk melabur dalam bidang harta, berikut adalah beberapa kelebihan yang akan anda perolehi.

## Pendapatan Pasif

Pendapatan daripada pelaburan harta boleh diterima melalui dua sumber utama, iaitu sewa dan kenaikan harga rumah. Jika kadar sewa yang anda letakkan melebihi bayaran kepada bank serta kos-kos lain, lebihan tunai tersebut boleh dijadikan sebagai pendapatan pasif anda pada setiap bulan.

Mungkin anda tertanya-tanya bagaimana jika kadar sewa yang diterima lebih rendah daripada bayaran kepada bank? Bagaimana pula jika tiada siapa yang ingin menyewa rumah tersebut? Sebab itu dalam pelaburan harta anda perlu melakukan kajian yang menyeluruh sebelum buat keputusan untuk membeli rumah tersebut.

Selain pendapatan yang anda terima daripada sewa rumah setiap bulan, anda juga boleh mendapat keuntungan melalui kenaikan harga rumah. Setiap tahun, harga rumah terus naik bergantung pada lokasi rumah tersebut. Rumah yang berada di kawasan yang terkenal dan mempunyai permintaan yang tinggi seperti di kawasan Lembah Klang, lazimnya mengalami kenaikan harga rumah yang sangat tinggi.

## Aset

Pemilikan aset atau rumah secara amnya memang satu perkara yang sukar untuk dimiliki jika tiada ilmu tentang pemilikan tersebut. Tujuan utama membeli rumah biasanya adalah sebagai tempat perlindungan.

Masih ramai tidak mampu memiliki rumah sendiri dan terpaksa menyewa untuk terus hidup. Aset yang anda miliki hari ini bukan sahaja boleh digunakan untuk keperluan anda, malah generasi akan datang juga akan mendapat manfaat.

Dengan kenaikan harga rumah yang terlalu tinggi, generasi

akan datang mungkin akan menghadapi masalah untuk memiliki rumah sendiri. Oleh itu, anda seharusnya memiliki lebih banyak aset yang mampu milik untuk dijadikan sebagai aset generasi akan datang.

Selain itu, dengan memiliki aset sendiri, anda sebagai seorang suami juga telah menyediakan tempat perlindungan untuk isteri dan anak-anak jika sesuatu berlaku kepada diri anda. Mereka tidak perlu lagi menyewa jika rumah tersebut telah dibayar menggunakan pampasan takaful pinjaman perumahan.

## Melabur Menggunakan Teknik Leveraj

Satu kelebihan melabur dalam harta ialah anda hanya perlu menyediakan 10% daripada harga rumah dan selebihnya, iaitu 90% akan dibayar oleh pihak bank. Teknik ini dikenali sebagai leveraj (*leveraging*).

Jika anda mempunyai RM50,000, anda mungkin boleh membeli dua buah rumah yang bernilai RM250,000 setiap satu. Lebih menarik lagi, dalam pelaburan harta, anda boleh menggunakan simpanan daripada Akaun 2 KWSP untuk dijadikan deposit rumah.

Selain itu, kos pemilikan aset tersebut juga akan dibayar oleh orang lain, seperti penyewa rumah, jika kadar sewa rumah tersebut melebihi bayaran bulanan kepada pihak bank.

## Jaringan

Pelaburan harta juga membolehkan anda mewujudkan jaringan dengan ramai orang yang terlibat secara langsung dalam pelaburan ini. Antara pihak yang terlibat seperti pegawai bank, ejen harta, peguam dan jurunilai.

Anda juga boleh berkenalan dengan pelabur harta lain yang mungkin mempunyai teknik dan cara pelaburan mereka sendiri. Melalui jaringan ini, anda dapat belajar banyak perkara daripada orang lain.

Jaringan ini sangat penting untuk membantu anda untuk lebih berjaya dalam pelaburan harta. Anda lebih mudah untuk mendapat rumah yang lebih murah, lebih mudah untuk mendapat kelulusan pinjaman perumahan, dan lebih penting lagi apabila proses jual beli rumah anda dapat diselesaikan dengan segera.

Sumber: [www.duitkertas.com](http://www.duitkertas.com)



## Langkah Kawal Perbelanjaan

Dalam menghadapi kos sara hidup yang meningkat pada masa kini, satu daripada langkah untuk mengurangkan beban kewangan anda ialah dengan mengawal perbelanjaan. Perbelanjaan yang terkawal akan menyekat anda daripada berbelanja melebihi kemampuan anda.

Berikut ialah enam langkah yang anda boleh lakukan untuk mengawal perbelanjaan.

1

### Catat semua perbelanjaan harian

- Catat semua perbelanjaan yang dilakukan setiap hari.
- Boleh gunakan aplikasi telefon pintar untuk membuat catatan perbelanjaan. Banyak aplikasi yang tersedia di Playstore atau Appstore seperti aplikasi MyTabung yang diperkenalkan oleh Bank Negara Malaysia. Anda hanya perlu cari dan muat turun di telefon pintar anda sahaja.

2

### Jejak perbelanjaan

- Tujuan mencatat adalah untuk menjak perbelanjaan anda.
- Catat perbelanjaan sekurang-kurangnya untuk tiga bulan.
- Lihat pola perbelanjaan anda, sama ada wang telah dibelanjakan dengan betul atau tidak.

3

### Kenal pasti setiap perbelanjaan

- Kenal pasti dan kategorikan setiap perbelanjaan yang dibuat berdasarkan perbelanjaan keperluan dan kehendak. **Perbelanjaan keperluan** ialah perbelanjaan untuk memenuhi keperluan atas hidup, contohnya seperti belanja dapur, makanan, bil air, bil elektrik, bayaran rumah, nafkah dan pakaian. **Perbelanjaan kehendak** ialah perbelanjaan sampingan sekadar untuk memenuhi tuntutan gaya hidup seperti hiburan, bayaran televisyen berbayar dan dan hobi.
- Kenal pasti setiap perbelanjaan itu sama ada perbelanjaan tetap atau boleh ubah. Perbelanjaan tetap sukar untuk dikurangkan kerana bayaran telah ditetapkan oleh institusi kewangan. Perbelanjaan boleh ubah boleh dikurangkan supaya aliran tunai menjadi lebih baik, seperti hiburan, hobi dan sebagainya.

4

### Sediakan bajet sendiri

- Kenal pasti setiap perbelanjaan dan sediakan bajet.
- Senaraikan dan tetapkan berapa banyak wang yang perlu diperuntukkan untuk setiap perbelanjaan.
- Potong mana-mana perbelanjaan yang dirasakan tidak perlu dan membazir.
- **Kurangkan peruntukan untuk perbelanjaan kehendak.**
- Pastikan jumlah perbelanjaan nanti adalah lebih kecil berbanding pendapatan, dan diperuntukkan sedikit untuk simpanan.

5

### Ikut bajet yang dibuat

- Bajet yang dibuat perlu dipatuhi sepenuhnya.
- Apabila gaji atau ketika anda memperoleh pendapatan lain, keluarkan wang secukupnya untuk menampung perbelanjaan yang ditetapkan.
- Asingkan dan bagi-bahagikan mengikut setiap perbelanjaan yang diperuntukkan.
- Boleh guna kaedah sampul surat, bekas tupperware atau balang makanan, ataupun kaedah lain yang dirasakan sesuai.
- Belanjakan jumlah yang diperuntukkan sahaja.
- Jika ada lebihan, masukkan ke dalam simpanan.
- Jika tidak mencukupi pula, anda tidak boleh mengambil daripada simpanan atau sampul / bekas yang lain.
- **Disiplinkan diri untuk berbelanja mengikut jumlah yang diperuntukkan sahaja.**

6

### Semak semula bajet dari semasa ke semasa

- Bajet yang dibuat boleh diubah suai dan disesuaikan dengan pendapatan dan keperluan semasa.

Sumber: FOMCA

# Undang-Undang Berkaitan Penyewaan Rumah



Ali (bukan nama sebenar) baru mula bekerja di daerah Petaling. Beliau ingin menyewa sebuah bilik di Kelana Jaya. Walau bagaimanapun, Ali tidak pasti tentang prosedur atau undang-undang berkaitan penyewaan bilik dan bagaimana untuk melindungi dirinya daripada ditipu oleh pemilik rumah atau ejen-ejen hartanah yang tidak bertanggungjawab. Berikut ialah beberapa panduan yang boleh anda gunakan apabila ingin menyewa bilik atau rumah.

Di Malaysia tidak terdapat undang-undang yang khusus berkaitan penyewaan rumah. Bagaimanapun, terdapat beberapa peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara 1965, dalam Bahagian 15: Pajakan dan Tenansi, yang biasanya digunakan untuk menyelesaikan sebarang pertikaian berkaitan dengan penyewaan. Selain itu, undang-undang lain tentang penyewaan ialah:

- **Akta Kontrak 1950** - untuk perkara berkaitan perjanjian penyewaan.
- **Akta Relief Spesifik 1950** – pemilik rumah adalah dilarang mengusir penyewa, menukar kunci, dan sebagainya tanpa perintah mahkamah.
- **Akta Undang-Undang Sivil 1956** - untuk perkara berkaitan pembayaran sewa.
- **Akta Distres 1951** - berkenaan hak penyewa apabila pemilik rumah ingin mengusir penyewa.

Berikut adalah beberapa perkara penting yang perlu anda ketahui sebagai penyewa untuk melindungi diri anda daripada sebarang tindakan tidak bertanggungjawab oleh pemilik rumah.

## 1. Perjanjian Penyewaan

Perjanjian penyewaan ditakrif sebagai kontrak yang ditandatangani oleh pemilik rumah dan penyewa, yang menyatakan dengan jelas semua terma dan syarat mengenai sewa harta.

Kedua-dua pihak dibenarkan untuk merundingkan syarat-syarat perjanjian penyewaan. Apabila mereka telah bersetuju dan menandatangani kontrak, pemilik rumah dan penyewa akan terikat dengan syarat yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut. Biasanya pemilik rumah akan membuat perjanjian penyewaan mereka sendiri. Oleh itu, penyewa disyorkan untuk mengupah seorang peguam atau ejen hartanah yang profesional untuk menyemak kontrak tersebut, bagi memastikan hak kedua-dua pihak dilindungi sepanjang tempoh penyewaan.



## 2. Apakah perkara yang terdapat dalam perjanjian penyewaan?

Sebelum permulaan tempoh penyewaan, pastikan perkara berikut terdapat dalam perjanjian. Anda sebagai penyewa perlu bersetuju dengan perkara tersebut.

Perkara	Keterangan
<b>Sewa bulanan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sewa biasanya boleh dirundingkan. Perjanjian tersebut perlu menyatakan tarikh penyewa perlu membayar sewa pada setiap bulan.</li></ul>
<b>Deposit Keselamatan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Deposit ini digunakan untuk menampung sebarang ganti rugi kepada harta atau perabot (disediakan oleh pemilik rumah) yang disebabkan oleh kecuaian penyewa semasa tempoh penyewaan.</li><li>Biasanya deposit keselamatan yang dikenakan ialah dua bulan sewa dan setengah bulan sewa sebagai deposit bayaran utiliti (air dan elektrik).</li><li>Deposit ini tidak akan dipulangkan jika penyewa membuat keputusan untuk mengosongkan premis sebelum tarikh tamat kontrak.</li></ul>
<b>Cara pembayaran sewa bulanan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Sewa biasanya dibayar melalui pindahan bank untuk mengelakkan sebarang kerumitan. Walau bagaimanapun, sebagai penyewa, pastikan anda meminta resit untuk bayaran sewa setiap bulan.</li></ul>
<b>Butir-butir pemilik dan penyewa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pastikan perjanjian ini dilengkapi dengan nama penuh, nombor kad pengenalan / pasport dan alamat kedua-dua pihak.</li></ul>
<b>Tarikh permulaan dan tamat tempoh penyewaan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tarikh permulaan penyewaan ialah tarikh penyewa diberikan kunci rumah sewa dan penyewa harus berpindah pada tarikh tamat tempoh penyewaan. Peruntukan ini juga perlu menyatakan jumlah notis (hari / bulan) penyewa harus memberi notis sebelum keluar atau jika ingin memperbaharui perjanjian penyewaan.</li></ul>
<b>Sebarang syarat khas lain yang dikenakan oleh pemilik rumah</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Contohnya: ‘Tidak boleh membawa binatang peliharaan’, had bilangan orang yang dibenarkan tinggal di rumah, tempat letak kereta, dan sama ada penyewa boleh merokok dalam premis atau berhampiran dengan harta itu.</li><li>Pastikan anda berbincang dengan pemilik rumah jika anda tidak bersetuju dengan syarat-syarat yang dinyatakan dalam perjanjian penyewaan.</li></ul>

## 3. Bolehkah pemilik rumah mengusir atau mengunci penyewa jika penyewa gagal menjelaskan bayaran sewa pada masanya?

Salah di sisi undang-undang bagi pemilik harta untuk mengusir penyewa atau mengambil kembali milik rumah / bilik tanpa perintah mahkamah mengikut Seksyen 7 (2) Akta Bantuan Khusus 1950.

Oleh itu, pemilik rumah tidak harus menukar / memecah kunci atau mengusir penyewa tanpa perintah mahkamah. Sekiranya pemilik rumah berbuat demikian, mereka boleh didakwa kerana mencerobohi rumah yang dihuni oleh penyewa.

Sebagai penyewa, anda perlu menjelaskan bayaran sewa bulanan tepat pada masanya. Jika anda menghadapi masalah berkaitan bayaran sewa, anda perlu menghubungi pemilik rumah dan berbincang mengenainya. Anda perlu menyedari terdapat pemilik rumah yang bergantung kepada sewa bulanan sebagai sumber pendapatan bulanan mereka.

Akhir sekali, anda perlu memeriksa semua yang ada di dalam rumah sebelum anda menandatangani kontrak. Ini bagi memastikan premis tersebut diserahkan kepada anda dalam keadaan yang baik. Jika terdapat sebarang kecacatan terhadap rumah tersebut, anda perlu memberitahu pemilik rumah supaya kecacatan tersebut diketahui olehnya dan diperbaiki sebelum anda menghuni rumah tersebut.

Sumber: Pusat Khidmat Aduan Pengguna Nasional (NCCC)



BANK NEGARA MALAYSIA  
CENTRAL BANK OF MALAYSIA

Kad kredit anda telah dipalsukan...

Seseorang telah mencuri identiti anda...

Akaun anda telah disalah guna...

# Berwaspada!

Jangan menjadi mangsa PENIPUAN.



Berhati-hati dengan panggilan dan mesej palsu daripada mereka yang mendakwa sebagai pegawai Bank Negara Malaysia, bank swasta, penyedia utiliti atau agensi penguatkuasaan.

Ini satu PENIPUAN. Jangan panik. Fikir dahulu.

1

Bank Negara Malaysia tidak pernah meminta maklumat peribadi atau maklumat kewangan anda

2

Bank Negara Malaysia tidak pernah meminta sesiapa pun memindahkan wang ke dalam akaun pihak ketiga

3

Bank Negara Malaysia tidak menyimpan wang orang ramai dalam mana-mana akaun

Jika ada keraguan,  
sila hubungi

BNMTELELINK (Pusat Panggilan Perkhidmatan Pelanggan)

**1-300-88-5465**

Faks: 03-2174 1515 E-mel: [bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)

Untuk menghantar pertanyaan atau aduan melalui SMS, taip

BNM TANYA  
[pertanyaan/  
aduan anda]

dan hantar kepada  
15888

Untuk maklumat lanjut, sila rujuk  
**Amaran Penipuan Kewangan** yang terdapat di laman sesawang  
Bank Negara Malaysia



**[www.bnm.gov.my](http://www.bnm.gov.my)**



**BNMLINK (Pusat Perkhidmatan Pelanggan)**

Bank Negara Malaysia Kuala Lumpur (Block D, Jalan Dato' Onn) atau kunjungi mana-mana Pejabat BNM di Johor Bahru, Pulau Pinang, Kuala Terengganu, Kota Kinabalu and Kuching (**Waktu urusan: Isnin - Jumaat, 9:00 pagi - 5:00 petang**)



## Anda Boleh Semak Mule's Akaun atau Nombor Telefon Palsu

*Now, you can check out mule's account or fake phone number*

現在，你可以檢查出騙子帳戶或假電話號碼

இப்போது நீங்கள் போலி வங்கி கணக்கு எண்கள் மற்றும் போலி தொலைபேசி எண்களை சரிபார்க்கலாம்

**<http://ccid.rmp.gov.my/semakmule/>**

The screenshot shows the official website of the Commercial Crime Investigation Department (CCID) of the Royal Malaysian Police. The main header features the police crest and the text "Jabatan Siasatan Jenayah Komersil" and "Commercial Crime Investigation Department Royal Malaysia Police". Below the header, there are navigation links for "About", "Vision & Mission", "Commercial Crime Divisions", "Laws", "Others", and "Contact us". The main content area is titled "Semak Akaun Yang Ada Repot Sistem Ini Masih Dalam Tempoh Percubaan." It displays a search bar with the text "Jumlah Carian Telah Dibuat: 316,148 Carian". Below the search bar are fields for "Masukkan No Akaun Bank" (Bank Account Number), "Kategori" (Category), and a "Captcha" field containing "37E 8". A button labeled "Semak Maklumat" (Check Information) is present. At the bottom of the page, a red banner contains the text "PENAFIAN" and a disclaimer about the use of the system.

The image shows three posters from the "BE SMART" campaign, which aims to raise awareness about cyber security. The first poster, titled "BERTINDAK BIJAK, JANGAN JADI MANGSA PARCEL DAN KOMPLIT CINTA", features a cartoon of a man being tricked by a woman at a computer. The second poster, titled "BERTINDAK BIJAK, JANGAN TERPEDAYA DENGAN JENAYAH MEMANCING DATA", shows a person being tricked by a computer screen. The third poster, titled "BERTINDAK BIJAK, JANGAN TERPEDAYA DENGAN SPOOFING", shows two people being tricked by a person in a mask. All posters include the "BE SMART" logo and a QR code.



Jabatan Siasatan Jenayah Komersil  
Polis Diraja Malaysia

**BE SM@RT**  
DEPARTMENT OF COMMERCIAL CRIME INVESTIGATION

QR Code  
<http://ccid.rmp.gov.my/semakmule/>

