LOAN RUMAH LULUS

Checklist Wajib Sebelum Hantar Permohonan Bank

Panduan Praktikal | Kurangkan Risiko Reject | Beli Dengan Yakin

23.1%	#1	#2
Kadar Reject (BNM Report 2017)	Punca Utama: DSR / Komitmen	Punca Kedua: CCRIS Bermasalah

Disediakan oleh: HAJAR | HajarHomes | Property Educator & Konsultan Hartanah

SALAM KENAL

Ramai orang ingat loan rumah reject sebab gaji tidak cukup, kerja tidak bagus, atau bank terlalu "strict".

Tetapi realitinya — ramai pembeli yang mempunyai gaji stabil, kerja tetap, dan simpanan, masih gagal mendapatkan kelulusan housing loan.

Dan selalunya bukan sebab mereka tidak layak.

Tetapi kerana CCRIS bermasalah, DSR terlalu tinggi, terlalu banyak komitmen, timing tidak sesuai, atau dokumen tidak lengkap.

Saya sendiri pernah jumpa ramai pembeli yang sebenarnya mampu membeli rumah — cuma tersangkut pada perkara kecil yang mereka tidak pernah tahu pun penting.

Ebook ini dibuat bukan untuk memaksa anda membeli rumah dengan tergesa-gesa — tetapi untuk membantu anda memahami apa sebenarnya yang bank nilai, supaya anda boleh merancang lebih awal dan masuk ke proses pembelian dengan lebih tenang dan yakin.

MITOS VS REALITI

MITOS	REALITI
"Kalau gaji kecil memang susah beli rumah."	Ramai pembeli gagal bukan sebab gaji kecil — tetapi kerana komitmen terlalu tinggi, cashflow tidak tersusun, atau profil kewangan belum cukup stabil ketika apply loan.

REALITI HOUSING LOAN DI MALAYSIA

Ramai orang fikir housing loan memang susah untuk lulus. Tetapi menurut laporan BNM (Financial Stability and Payment Systems Report), kadar penolakan housing loan di Malaysia pernah turun kepada 23.1% — bermakna majoriti permohonan berjaya diluluskan.

Ini bermaksud ramai pembeli sebenarnya bukan "tidak layak" — tetapi profil kewangan mereka belum cukup bersedia ketika menghantar permohonan.

PUNCA UTAMA HOUSING LOAN DITOLAK

#1	DSR / Komitmen Terlalu Tinggi
#2	Rekod Bayaran Lemah (CCRIS)
#3	Pendapatan Tidak Mencukupi atau Tidak Dapat Dibuktikan
#4	Dokumen Tidak Lengkap atau Tidak Konsisten
#5	Terlalu Banyak Loan Inquiry dalam Masa Singkat

Sumber: Bank Negara Malaysia (BNM) Financial Stability and Payment Systems Report; BNM Quarterly Bulletin Q1 2017; pengalaman industri perbankan Malaysia.

SIAPA "FALSE READY BUYER"?

"False Ready Buyer" ialah pembeli yang rasa mereka sudah bersedia membeli rumah kerana gaji nampak okay, loan nampak boleh lepas, dan ada sedikit simpanan — tetapi sebenarnya cashflow masih terlalu ketat untuk sustain selepas membeli rumah.

Ramai pembeli terlalu fokus untuk "lepas loan". Tetapi selepas mendapat rumah — renovation, maintenance fee, sinking fund, utiliti, perabot, grill, internet, dan kos harian lain mula memberi tekanan kepada cashflow. Loan lulus tidak semestinya cashflow selamat.

KISAH SEBENAR: DARI REJECT KE APPROVED

MASALAH	Ain, 29 tahun, dan Fariz, 31 tahun, telah menyewa selama empat tahun. Gaji gabungan mereka RM9,500 sebulan. Apabila mula serius mencari rumah, mereka terus pergi ke bank dan memohon loan.
HALANGAN	Loan ditolak. Punca sebenarnya: Fariz baru sahaja mengambil kereta baru lapan bulan sebelum apply. DSR mereka melonjak kepada 74%. CCRIS Ain pula menunjukkan bayaran kad kredit yang lewat dua bulan — walaupun sudah diselesaikan.
PERJALANAN	Selepas semakan awal, mereka diberi pelan tindakan mudah: tunggu CCRIS stabil semula, kurangkan penggunaan kad kredit, elakkan komitmen baru, dan tambah simpanan bulanan.
KEPUTUSAN	Lapan bulan kemudian — DSR turun kepada 61%, CCRIS kembali bersih, dan loan akhirnya diluluskan.

PENGAJARAN PALING PENTING

Ramai pembeli sebenarnya bukan tidak layak. Mereka cuma perlukan sedikit masa, strategi yang betul, dan profil kewangan yang lebih stabil.

BAHAGIAN 1

FAHAM CCRIS — "REPORT CARD" KEWANGAN ANDA

Apa Itu CCRIS?

CCRIS ialah sistem rekod kredit di bawah Bank Negara Malaysia. Apabila anda memohon housing loan, bank akan menyemak semua pinjaman aktif, corak bayaran bulanan, rekod tunggakan, dan disiplin kewangan keseluruhan.

Apa Yang Bank Mahu Lihat?

- ✔ Tiada tunggakan 3 bulan ke atas
- ✔ Bayaran konsisten minimum 6 bulan
- ✔ Tidak terlalu banyak pinjaman aktif
- ✔ Tidak terlalu banyak inquiry bank dalam masa singkat

Bank lebih yakin dengan peminjam yang nampak stabil, terkawal, dan tidak terlalu terbeban.

TIPS PENTING

Ramai orang fikir "loan reject masuk CCRIS." Sebenarnya permohonan loan yang ditolak tidak dipaparkan sebagai rekod buruk dalam CCRIS. Tetapi terlalu banyak inquiry bank dalam masa singkat boleh memberi signal negatif. Sebab itu lebih baik apply secara strategik.

Cara Semak CCRIS (Percuma)

1. Pergi ke sistem eCCRIS Bank Negara Malaysia
2. Daftar akaun
3. Download laporan CCRIS secara percuma
4. Semak semua rekod dengan teliti

Semak CCRIS terlebih dahulu sebelum apply rumah. Jangan tunggu selepas kena reject baru mahu semak. Kadang-kadang beberapa bulan persediaan boleh membezakan antara "reject" dan "approved".

BAHAGIAN 2

FAHAM DSR — PUNCA UTAMA RAMAI PEMBELI SANGKUT

Apa Itu DSR?

DSR = Debt Service Ratio. Maksud mudah: berapa banyak komitmen bulanan dibandingkan dengan gaji bersih anda.

FORMULA DSR:

(Jumlah Ansuran Bulanan ÷ Gaji Bersih) × 100

Contoh Pengiraan DSR

Item	Jumlah
Gaji Bersih	**RM4,000**
Had DSR 70%	**RM2,800**
Ansuran Kereta	**RM700**
Kad Kredit	**RM200**
Baki Untuk Loan Rumah	**RM1,900** ✓

Anggaran ansuran loan rumah RM351,000 (Tempoh 35 Tahun | 4.10%) ≈ RM1,460/bulan — masih dalam julat yang biasanya boleh dipertimbangkan oleh bank.

Petanda Cashflow Mungkin Sudah Ketat

⚠ Selalu menggunakan kad kredit di hujung bulan

⚠ Tiada baki simpanan selepas gaji masuk

⚠ Hampir keseluruhan gaji habis untuk komitmen

⚠ Sukar menyimpan walaupun RM300–500 sebulan

Kesilapan Yang Ramai Pembeli Buat

✗ Ambil kereta baru sebelum apply rumah

✗ Apply terlalu banyak bank serentak

✗ Guna hampir semua savings untuk downpayment

✗ Fokus kepada "loan lulus" tetapi tidak plan cashflow selepas beli

✗ Bergantung terlalu banyak pada kad kredit untuk perbelanjaan harian

Cara Kurangkan DSR

✔ Selesaikan hutang kecil terlebih dahulu

✔ Kurangkan penggunaan kad kredit

✔ Elakkan ambil loan kereta baru sebelum apply rumah

✔ Tambah pendapatan sampingan yang boleh dibuktikan

✔ Stabilkan profil kewangan beberapa bulan terlebih dahulu jika perlu

"*Bank tidak hanya menilai kemampuan membeli rumah. Bank menilai kemampuan anda bertahan selepas membeli rumah.*"

BAHAGIAN 3

DOKUMEN WAJIB — PART YANG RAMAI AMBIL RINGAN

Ramai orang fikir asal ada slip gaji, sudah cukup. Sebenarnya dokumen yang tidak lengkap atau tidak konsisten boleh melambatkan proses — malah ada kes terus ditolak.

Untuk Pekerja Swasta / Kerajaan

- [ ] Slip gaji 3 bulan terkini
- [ ] Penyata bank 6 bulan (akaun gaji masuk)
- [ ] Penyata KWSP terkini
- [ ] Salinan MyKad (depan & belakang)
- [ ] Borang EA terkini

Untuk Self-Employed / Business Owner

- [ ] Borang B minimum 2 tahun (sudah hantar ke LHDN)
- [ ] Penyata bank syarikat 6 bulan
- [ ] SSM (pendaftaran syarikat)
- [ ] Rekod pendapatan yang konsisten

Bank perlukan bukti cashflow yang stabil. Pendapatan tinggi tanpa rekod yang jelas biasanya sukar dinilai oleh bank.

Dokumen Tambahan (Jika Diperlukan)

- [ ] Surat pengesahan kerja
- [ ] Rekod PTPTN (status bayaran)
- [ ] FD / Unit Trust
- [ ] Bukti pendapatan tambahan

BAHAGIAN 4

TERM LOAN VS FLEXI LOAN

Ramai pembeli terus memilih package loan berdasarkan rate paling rendah, atau ikut sahaja apa yang banker cadangkan. Padahal struktur loan boleh memberi kesan besar kepada cashflow jangka panjang.

	TERM LOAN	FLEXI LOAN
Ansuran	Tetap	Fleksibel
Bayaran tambahan	Boleh, susah tarik balik	Boleh masuk & keluar
Kadar	Biasanya serupa	Biasanya serupa
Sesuai untuk	Gaji tetap, first buyer	Freelancer, business owner
Risiko	Rendah	Perlu disiplin tinggi

⚡ **NOTA PENTING**

Flexi Loan memerlukan disiplin kewangan. Jika duit lebihan selalu dikeluarkan semula, kelebihan Flexi Loan menjadi kurang efektif. Untuk ramai first-home-buyer bergaji tetap — Term Loan biasa sebenarnya sudah memadai.

Macam Mana Bayaran Lebih Membantu?

Apabila anda membuat bayaran tambahan kepada principal, baki loan menjadi lebih rendah. Dan apabila baki lebih rendah, jumlah interest/keuntungan yang dikenakan juga berkurang. Dalam jangka panjang ini boleh membantu:

- ✔ Menjimatkan jumlah bayaran keseluruhan
- ✔ Memendekkan tempoh loan
- ✔ Mengurangkan tekanan kewangan masa depan

BAHAGIAN 5

PILIH PEMBIAYAAN YANG SESUAI UNTUK ANDA

Ramai pembeli rumah pertama sebenarnya keliru apabila mula bercakap dengan banker. Istilah seperti Islamic Financing, Conventional Loan, MRTA, MRTT, OPR, dan kadar pembiayaan boleh menjadi sangat mengelirukan.

Islamic Financing vs Conventional Loan

CONVENTIONAL LOAN	ISLAMIC FINANCING
Menggunakan konsep interest/faedah. Bank memberi pinjaman kepada pembeli, dan pembeli membayar semula bersama interest mengikut kadar yang dipersetujui.	Menggunakan konsep patuh syariah seperti Tawarruq, Murabahah, atau Musharakah Mutanaqisah. Bank menggunakan konsep keuntungan (profit rate) — bukan interest/riba.

Untuk kebanyakan pembeli, beza ansuran bulanan biasanya tidak terlalu besar. Yang lebih berbeza ialah struktur kontrak, terminology, dan konsep syariah. Anda tidak perlu pilih sekarang — fahami dulu perbezaan asasnya.

MRTA vs MRTT — Perlukah Ambil?

Ramai pembeli fokus untuk mendapatkan rumah, tetapi lupa melindungi keluarga sekiranya sesuatu berlaku kepada pencari nafkah utama.

MRTA	MRTT
Mortgage Reducing Term Assurance	**Mortgage Reducing Term Takaful**
Insurans — untuk Conventional Loan	Takaful — untuk Islamic Financing
Melindungi baki loan jika berlaku kematian atau hilang upaya kekal	Melindungi baki loan jika berlaku kematian atau hilang upaya kekal
Premium sekali bayar — boleh masuk dalam loan	Premium sekali bayar — boleh masuk dalam loan

Kenapa Bayaran Housing Loan Boleh Berubah? — OPR & SBR

Situasi OPR	Kesan Kepada Ansuran Anda
OPR Naik	Kadar pembiayaan naik → ansuran bulanan meningkat
OPR Turun	Kadar pembiayaan turun → ansuran bulanan berkurang
OPR Stabil	Ansuran kekal sama

Contoh anggaran: untuk loan sekitar RM350,000 (tempoh 35 tahun), jika OPR berubah sebanyak 0.25%, ansuran bulanan boleh meningkat sekitar RM40–RM80 bergantung kepada baki loan dan struktur pembiayaan. Sebab itu sangat penting membeli rumah dalam kemampuan sebenar — bukan sekadar berdasarkan "loan lepas".

SBR / BR ialah kadar asas yang digunakan bank untuk mengira kadar pembiayaan. Anda tidak perlu terlalu fokus kepada jargon teknikal ini — yang penting, faham bahawa kadar boleh berubah mengikut ekonomi semasa dan plan buffer dalam cashflow anda.

"Rumah yang baik bukan sekadar rumah yang mampu dibeli. Tetapi rumah yang masih selesa untuk dimiliki walaupun hidup berubah."

FAQ

SOALAN YANG SELALU DITANYA

1. Adakah semua orang boleh dapat loan 90%?

Tidak semestinya. Margin pembiayaan bergantung kepada profil kewangan, CCRIS, DSR, jenis pekerjaan, dan polisi bank semasa.

2. Kalau loan kena reject sekali, masih boleh apply lagi?

Boleh. Ramai pembeli berjaya mendapat approval selepas memperbaiki CCRIS, mengurangkan komitmen, atau menunggu profil lebih stabil.

3. Perlu ke ada emergency fund sebelum beli rumah?

Sangat digalakkan. Selepas mendapat rumah, akan ada renovation, utiliti, maintenance fee, dan kos kecemasan lain yang tidak dijangka.

4. Boleh guna EPF untuk beli rumah?

Boleh dalam situasi tertentu seperti downpayment, bayaran bulanan, atau kos berkaitan rumah. Tertakluk kepada syarat semasa KWSP.

5. Apa itu lock-in period?

Tempoh tertentu yang ditetapkan bank. Jika anda refinance atau selesaikan loan terlalu awal dalam tempoh itu, bank mungkin mengenakan penalti.

6. Bila refinance biasanya sesuai?

Biasanya apabila kadar pembiayaan semasa lebih rendah, cashflow mahu dikurangkan, atau mahu menyusun semula struktur kewangan.

7. Flexi Loan sentiasa lebih baik ke?

Tidak semestinya. Flexi Loan lebih sesuai untuk pembeli yang mempunyai disiplin kewangan dan lebihan cashflow berkala.

8. Kalau ada duit lebih, lebih baik simpan atau bayar principal loan?

Bayaran tambahan kepada principal boleh membantu mengurangkan caj pembiayaan keseluruhan dan memendekkan tempoh loan — pastikan emergency fund masih mencukupi.

CHECKLIST

PENILAIAN SKOR KESEDIAAN ANDA

Tandakan setiap kriteria yang anda telah penuhi dan kira markah akhir anda.

Kriteria	Markah	Saya ✔
Tiada tunggakan aktif (CCRIS bersih)	1	___
CCRIS bersih minimum 6 bulan	1	___
Kerja stabil minimum 6 bulan	1	___
DSR masih terkawal (bawah 70%)	1	___
Dokumen lengkap & terkini	1	___
Tiada loan atau kad kredit baru dalam masa terdekat	1	___
Ada simpanan selepas bayar komitmen bulanan	1	___
Ada emergency fund (3–6 bulan perbelanjaan)	1	___
PTPTN pembayaran konsisten	1	___
Faham komitmen kewangan selepas beli rumah	1	___
JUMLAH	**10**	___

0 – 4	Perlu Persediaan Susun semula kewangan dahulu sebelum apply.
5 – 7	Hampir Bersedia Baiki satu atau dua perkara, kemudian proceed.
8 – 10	Bersedia! Profil anda lebih kuat untuk mula semakan awal.

Loan lulus tidak semestinya cashflow selamat. Yang lebih penting: hidup tidak terlalu terbeban, masih boleh menyimpan, dan masih mampu menghadapi kecemasan selepas membeli rumah.

PERLUKAN SEMAKAN AWAL?

Ramai pembeli sebenarnya lebih layak daripada yang mereka sangka.

Cuma profil kewangan, timing, dan strategi permohonan perlu disusun dengan lebih betul terlebih dahulu.

Kadang-kadang perubahan kecil — kurangkan komitmen, susun CCRIS, atau tunggu beberapa bulan — boleh memberi perbezaan besar kepada peluang loan approval.

APA YANG AKAN ANDA DAPAT?

- ✔ Anggaran kelayakan loan
- ✔ Semakan DSR secara kasar
- ✔ Faham risiko yang mungkin mengganggu approval
- ✔ Pandangan awal tentang profil kewangan anda
- ✔ Elakkan apply blindly ke banyak bank

SESUAI UNTUK:

- ✔ First-home-buyer
- ✔ Pasangan muda
- ✔ Pembeli yang pernah kena reject loan
- ✔ Pembeli yang tidak pasti profil mereka masih "selamat" atau tidak

Semakan awal ini bukan jaminan loan lulus. Tetapi ia boleh membantu anda nampak situasi sebenar lebih awal sebelum menghantar permohonan rasmi ke bank.

SEMAKAN AWAL PERCUMA

(Terhad 10 Slot Sebulan)

Jika anda mahu semakan kasar, pandangan awal, atau mahu tahu langkah seterusnya yang lebih sesuai:

012-9068604

WhatsApp HajarHomes sekarang

"Pembeli yang paling tenang biasanya bukan pembeli paling kaya. Tetapi pembeli yang faham kemampuan sebenar mereka."

PENAFIAN: Semua contoh kadar, margin pembiayaan, ansuran dan kelayakan di dalam ebook ini adalah untuk tujuan pendidikan umum sahaja dan tertakluk kepada polisi semasa bank, profil peminjam, serta perubahan kadar pasaran semasa. Sila dapatkan nasihat lanjut daripada banker atau konsultan hartanah sebelum membuat keputusan kewangan.