

Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pembiayaan Hartanah-i/Peribadi-i/ASB-i ("Akaun Pembiayaan")

Q1: Mengapakah saya menerima notis/SMS daripada pihak Bank memaklumkan mengenai amaun ansuran saya yang akan disemak semula mulai 04/09/2025?

A1: Amaun ansuran anda disemak semula berdasarkan perubahan Kadar Rujukan yang sejajar dengan perubahan OPR terkini. Hong Leong Islamic Bank telah melaraskan Kadar Rujukan seperti berikut:

Kadar Rujukan	Berkuatkuasa mulai 14/07/2025
Kadar Asas Standard (SBR)	2.75% setahun
Kadar Asas Islamik (IBR)	3.63% setahun
Kadar Pembiayaan Islamik (IFR)	6.64% setahun
Kadar Deposit Tetap-i 12 bulan (FDR)	2.10% setahun

Sejajar dengan pelarasan ini, pihak Bank telah menyemak Akaun Pembiayaan anda dan menyemak semula amaun ansuran anda sewajarnya agar akaun anda dapat dilunaskan sepenuhnya dalam baki tempoh pembiayaan.

Q2: Saya mempunyai pembiayaan sedia ada dengan Hong Leong Islamic Bank. Adakah penurunan Kadar Rujukan akan memberi kesan kepada kadar keuntungan efektif akaun pembiayaan saya?

A2: Ya. Sekiranya akaun pembiayaan sedia ada anda berdasarkan Kadar Rujukan di atas, kadar keuntungan efektif akaun anda telah disemak semula pada 14/07/2025.

Q3: Mengapakah amaun ansuran saya meningkat sedangkan Kadar Rujukan mengalami penurunan?

A3: Walaupun kadar keuntungan telah diturunkan berikutan pengurangan OPR, kadar tersebut masih dibandingkan dengan kadar yang jauh lebih rendah ketika pembiayaan anda mula diluluskan.

Peningkatan ini berlaku terutamanya disebabkan oleh pelarasan yang memenuhi syarat-syarat berikut:

1. **Diluluskan pada kadar terendah dalam sejarah:** Pembiayaan anda berkemungkinan diluluskan antara tahun 2019-2023, iaitu ketika kadar berada pada paras yang jauh lebih rendah berbanding sekarang.
2. **Akaun dalam tempoh "Pelepasan Progresif":** Semasa hartanah anda dalam pembinaan, anda hanya membayar keuntungan ke atas pembiayaan anda, yang bukan merupakan ansuran penuh. Disebabkan itu, akaun anda tidak melalui sebarang semakan ansuran walaupun OPR telah dinaikkan beberapa kali pada tahun 2022 dan 2023.

Semakan terkini ini adalah kali pertama ansuran bulanan anda diselaraskan sejak pembiayaan anda dilepaskan sepenuhnya, iaitu setelah hartanah anda siap dibina dan anda kini membayar ansuran penuh (keuntungan + prinsipal).

Jumlah ansuran yang disemak ini dikira bagi memastikan kemudahan ini dapat dilangsaikan sepenuhnya menjelang tarikh matang.

Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pembiayaan Hartanah-i/Peribadi-i/ASB-i ("Akaun Pembiayaan")

Q4 : Sila tunjukkan ilustrasi peningkatan ansuran bulanan saya.

A4 : Sila rujuk akaun sampel berikut untuk butiran lanjut:

Kemudahan pembiayaan telah diluluskan pada 17/02/2022 dengan jumlah pembiayaan sebanyak RM304,880.00 bagi tempoh pembiayaan 408 bulan (34 tahun). Pada masa itu, Kadar Asas Islamik (IBR) Bank adalah 2.63%. Oleh itu, ansuran bulanan awal adalah sebanyak RM1,210.00, dikira berdasarkan Keuntungan Efektif 3.10% = IBR (2.63%) + 0.47%. Jumlah ini telah dinyatakan dalam Surat Tawaran (LO).

Islamic Base Rate	:	Bank's Islamic Base Rate (IBR) as 2.63% p.a. and may vary from time to time.
Effective Profit Rate (EPR) (Daily Rest)	:	1 - 48 months IBR plus 0.47% p.a. Thereafter IBR plus 0.47% p.a.
		<i>The profit rate for the first year will commence from the date of first release or from the expiry of three (3) months from the date of this Letter, whichever is earlier ("Commencement Date").</i>
Computation of Profit	:	The Effective Profit Rate must be calculated daily on the Eligible Cost Outstanding from the date of release on a 365-day basis, whereby: a) "Eligible Cost Outstanding" means the difference between the Cost Outstanding and the Advance Payment or Profit Offset Limit, whichever is the lower; b) "Cost Outstanding" means the outstanding Principal and all other charges payable to the Bank under the Term Financing on the relevant day; c) "Advance Payment" means the total amount of excess monies paid by you to the Bank towards the Term Financing, which are not applied towards the payment of any arrears, Instalment(s) payable, outstanding charges, redemption and/or prepayment of the Term Financing and d) "Profit Offset Limit" means 30% of the Outstanding Principal, or such other percentage or limit imposed on the computation of profit, as may be varied by the Bank, subject to compliance with Shariah, from time to time, with notice to you.
Grace Period	:	From first release of Facility Amount up to 48 months from the date of the Sale and Purchase Agreement or full release of the Facility Amount, whichever is earlier.
Instalment Period	:	408 months
Monthly Instalment Amount	:	RM1,210.00 with a final instalment of such amount as will be sufficient to settle in full the total outstanding due under the Facilities (applicable to all other house financing packages except house financing with bullet payment)

Kemudian, akaun ini memasuki fasa pelepasan progresif dari 3/10/22 - 15/07/25, di mana pembayaran hanya tertakluk kepada jumlah keuntungan yang dikenakan. Sila ambil maklum bahawa dalam tempoh ini, akaun ini telah dikecualikan daripada Semakan Ansuran Bulanan susulan kenaikan OPR pada Mei 2023 kerana ia masih berada dalam tempoh pembayaran faedah sahaja.

Seterusnya, pengeluaran bayaran penuh terhadap kemudahan ini dilakukan pada 15/07/2025 dan ansuran bulanan penuh sebanyak RM1,210.00 bermula pada 04/08/2025.

Susulan pengumuman BNM mengenai perubahan OPR sebanyak 0.25% pada Julai 2025, kadar keuntungan akaun ini telah disemak semula kepada 4.10% = IBR (3.63%) + 0.47%. Semakan ini telah menyebabkan pelarasan naik ansuran bulanan kepada RM1,387.00 berkuat kuasa 04/09/2025. Jumlah ansuran yang disemak ini dikira berdasarkan perkara berikut:

- Baki Pembiayaan: RM304,539.38
- Baki Tempoh: 407 bulan (408 bulan tempoh asal - 1 bulan pembayaran)
- Kadar Keuntungan Efektif Baharu: 4.10% Sila maklumkan kepada pelanggan bahawa jumlah ansuran yang disemak ini dikira bagi memastikan kemudahan ini dapat dilangsaikan sepenuhnya menjelang tarikh matang.

Q5: Saya mendapati amaun ansuran saya telah disemak semula. Adakah saya akan menerima sebarang notifikasi daripada pihak Bank mengenai perubahan ini?

A5: Pada Ogos 2025, surat pemberitahuan semakan ansuran telah dihantar kepada anda melalui e-mel sekiranya anda melanggan e-Penyata. Jika tidak, surat pemberitahuan telah dihantar kepada anda melalui pos berdasarkan alamat surat-menyurat yang anda diberikan.

Sekiranya alamat surat-menyurat anda telah berubah, anda dinasihatkan untuk mengunjungi mana-mana cawangan terdekat kami untuk mengemas kini alamat surat-menyurat anda. Sila maklumkan kepada kakitangan kami bahawa anda ingin alamat yang dikemas kini diguna untuk akaun pembiayaan anda dengan memberikan nombor akaun bagi memudahkan kemas kini tersebut.

Q6: Bagaimanakah pengiraan semakan semula jumlah ansuran bulanan saya dibuat?

A6: Semakan semula ansuran anda dikira berdasarkan:

- (i) baki tertunggak pembiayaan anda pada 11/08/2025;
- (ii) baki tempoh pembiayaan; dan
- (iii) kadar keuntungan efektif semasa pada 11/08/2025

Ansuran yang disemak semula dikira berdasarkan formula pelunasan pembiayaan standard sejagat seperti yang dinyatakan di bawah:

$$EMI = P \times \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

P = Prinsipal (Jumlah pembiayaan)
r = Kadar keuntungan bulanan
n = Bilangan pembayaran

Q7: Saya mempunyai beberapa akaun pembiayaan dengan pihak Bank. Boleh anda jelaskan mengapa saya hanya menerima satu surat pemberitahuan, manakala untuk akaun-akaun saya yang lain, saya menerima SMS yang menyatakan bahawa amaun ansuran tidak berubah?

A7: Sekiranya anda tidak menerima sebarang surat pemberitahuan untuk akaun-akaun anda yang lain, ini bermakna akaun-akaun tersebut dikecualikan daripada semakan ansuran pada kali ini dan amaun ansuran tersebut kekal sama. Pihak Bank telah memaklumkan anda mengenai perkara ini melalui Notifikasi *In-App Push* (untuk pelanggan yang berdaftar dengan Aplikasi HLB Connect) atau melalui SMS (untuk pelanggan lain).

Q8: Mengapakah amaun ansuran saya tidak disemak semula?

A8: Amaun ansuran anda tidak berubah disebabkan oleh sebab-sebab yang berikut:

1. Akaun yang tertakluk pada pembayaran keuntungan sahaja.
2. Akaun berdasarkan Kadar Tetap.
3. Perubahan amaun ansuran adalah kurang daripada RM10.00 daripada amaun ansuran semasa anda.
4. Tarikh matang akaun adalah kurang daripada 12 bulan.
5. Akaun telah matang.
6. Akaun mempunyai tunggakan bayaran selama 6 bulan atau lebih.
7. Akaun berada di bawah program pembayaran khas dengan pihak Bank (Cth: R&R, PRAP dll).
8. Akaun berada di bawah program pembayaran khas dengan pihak AKPK.
9. Baki prinsipal akaun bersamaan dengan RM0.00 atau kurang.
10. Akaun yang jumlah ansuran bulannya ditetapkan pada amaun tertentu berdasarkan permintaan pelanggan melalui SRF (hanya jika amaun ansuran yang disemak semula secara automatik oleh sistem lebih rendah daripada amaun yang diminta).

Walau bagaimanapun, sesuatu akaun boleh mempunyai lebih daripada satu sebab mengapa amaun ansuran tidak disemak semula.

Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pembiayaan Hartanah-i/Peribadi-i/ASB-i ("Akaun Pembiayaan")

Nota Penting:

Berikut adalah implikasi yang akan berlaku sekiranya ansuran akaun anda tidak disemak semula:

- Perubahan kepada jumlah kos pembiayaan yang ditanggung kerana terdapat amaun keuntungan tambahan yang perlu dibayar.
- Perubahan kepada tempoh pembiayaan semula (jika akaun anda dikenakan pelanjutan tempoh).
- Jurang perlindungan dalam liputan Takaful anda akan berlaku sekiranya terdapat pelanjutan tempoh. (Contoh: Tempoh asal: Perlindungan Takaful selama 20 tahun. Jika tempoh pembiayaan disemak semula kepada 25 tahun, anda akan mempunyai baki tempoh selama 5 tahun tanpa perlindungan Takaful).

Sekiranya anda ingin menyemak semula bayaran ansuran anda, anda boleh membuat permohonan di cawangan terdekat atau hubungi Pusat Khidmat Pelanggan kami.

Q9: Sila jelaskan semakan semula amaun ansuran berdasarkan kadar keuntungan efektif terkini.

A9: Sila rujuk ilustrasi di bawah untuk pemahaman yang lebih jelas:

Baki tertunggak pembiayaan: RM350,000

Baki tempoh pembiayaan: 20 tahun

	Kadar Keuntungan Efektif	Amaun Ansuran
Pada 13/06/2023	SBR (3.00%) + 1.75% = 4.75%	RM2,262
Pada 14/07/2025	SBR (2.75%) + 1.75% = 4.50%	RM2,215

Q10: Saya ingin membayar amaun ansuran yang lebih tinggi daripada amaun yang disemak semula. Apakah yang patut saya lakukan?

A10: Anda boleh berbuat demikian dengan mengisi dan menandatangani Borang Permintaan Perkhidmatan (SRF) untuk memohon pembayaran ansuran bulanan yang lebih tinggi. Sila hantar permohonan anda ke cawangan terdekat atau hubungi Pusat Khidmat Pelanggan kami.

Anda juga boleh memohon untuk mengekalkan amaun ansuran yang lebih tinggi dan mengekalkan amaun tersebut pada semakan yang akan datang asalkan amaun yang disemak semula itu kurang daripada amaun yang dimohon.

Q11: Jumlah ansuran bulanan saya yang disemak semula adalah lebih tinggi daripada jumlah ansuran saya yang lama. Saya ingin membayar amaun ansuran yang lama. Apakah yang patut saya lakukan?

A11: Sekiranya anda mengalami kesulitan dalam membuat pembayaran berkala dan ingin mendapatkan bantuan pembayaran, sila hubungi kami sekarang supaya kami dapat membantu anda mengikut situasi anda. Anda boleh menyerahkan permohonan anda melalui:

- Laman Web: Pelan Penjadualan & Penstrukturan Semula (R&R) HLB/HLISB
<https://www.hlb.com.my/ms/personal-banking/home/rescheduling-and-restructuring-plans.html>
- Talian hotline, e-mel atau kunjungi cawangan kami
 - Pusat Pungutan Pelanggan HLB: 603-7959 1888 (Isnin hingga Khamis: 8:45 am – 5:45 pm & Jumaat: 8:45 am – 4:45 pm) atau melalui email di CollsCustomerFeedback@hlbb.hongleong.com.my
 - Perbankan Telefon Interaktif: 603-7626 8899 (Isnin hingga Sabtu: 9:00 am – 9:00 pm)

TAMAT