

**Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pinjaman Hartanah/Pembiayaan Hartanah-i**

**Q1 : Mengapakah saya menerima notis/SMS daripada pihak Bank memaklumkan mengenai jumlah ansuran bulanan saya yang akan disemak semula kepada jumlah yang lebih rendah mulai 04/09/2025?**

**A1 :** Jumlah ansuran bulanan anda disemak semula berdasarkan perubahan Kadar Rujukan yang sejajar dengan perubahan OPR terkini.

Hong Leong Bank/Hong Leong Bank Islamik telah melaraskan Kadar Rujukan seperti berikut:

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

Sejajar dengan pelarasan ini, pihak Bank telah menyemak akaun Pinjaman Hartanah/Pembiayaan Hartanah-i anda dan menyemak semula jumlah ansuran bulanan anda sewajarnya agar akaun anda dapat dilunaskan sepenuhnya dalam baki tempoh pinjaman/pembiayaan.

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

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

**Q3 : Mengapakah jumlah ansuran bulanan saya meningkat sedangkan Kadar Rujukan mengalami penurunan?**

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

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

- Diluluskan pada kadar terendah dalam sejarah:** Pinjaman/pembiayaan anda berkemungkinan diluluskan antara tahun 2019-2023, iaitu ketika kadar berada pada paras yang jauh lebih rendah berbanding sekarang.
- Akaun dalam tempoh "Pelepasan Progresif":** Semasa hartanah anda dalam pembinaan, anda hanya membayar faedah/keuntungan ke atas pinjaman/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 pinjaman/pembiayaan anda dilepaskan sepenuhnya, iaitu setelah hartanah anda siap dibina dan anda kini membayar ansuran penuh (faedah/keuntungan + prinsipal).

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

**Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pinjaman Hartanah/Pembiayaan Hartanah-i**

**Q4 : Sila tunjukkan ilustrasi peningkatan ansuran bulanan saya.**

Sila rujuk akaun sampel berikut untuk butiran lanjut:

Kemudahan pembiayaan telah diluluskan pada 22/05/2022 dengan jumlah pembiayaan sebanyak RM531,238.00 bagi tempoh pembiayaan 420 bulan (35 tahun). Pada masa itu, Kadar Asas (BR) Bank adalah 2.88%. Oleh itu, ansuran bulanan awal adalah sebanyak RM2,060.00, dikira berdasarkan Kadar Faedah/Keuntungan Efektif 3.05% = BR (2.88%) + 0.17%. Jumlah ini telah dinyatakan dalam Surat Tawaran (LO).

|                                     |           |   |                      |
|-------------------------------------|-----------|---|----------------------|
| <b>FACILITY 1</b>                   | Term Loan |   |                      |
| <b>Facility Amount</b>              | :         | Principal Facility  | RM 508,500.00        |
|                                     |           | MRTT Financed   | RM 22,738.00         |
|                                     |           | <b>Total</b>  | <b>RM 531,238.00</b> |
| <b>Prescribed Rate (Daily Rest)</b> | :         | <b>BR plus 0.17% p.a.</b>   |                      |
|                                     |           | The interest rate for the first year shall commence from the date of first drawdown or from the expiry of three (3) months from the date of this Letter, whichever is earlier ("Commencement Date").                  |                      |
| <b>Repayment Period</b>             | :         | 420 months  |                      |
| <b>Monthly Repayment Amount</b>     | :         | <b>RM2,060.00</b>   |                      |
|                                     |           | 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 housing loan packages except housing loan with bullet payment) |                      |
|                                     |           | The above Monthly Repayment Amount may be subject to changes as and when there are any interest rate changes or as and when the bank performs the portfolio instalment revision exercise, with prior notice to you.   |                      |
| <b>Base Rate</b>                    | :         | <b>Bank's Base Rate (BR) as at the date of this letter is 2.88% p.a</b> and may vary from time to time.   |                      |

Kemudian, akaun ini memasuki fasa pelepasan progresif dari 12/01/2023 - 28/05/2024, di mana pembayaran hanya tertakluk kepada jumlah faedah 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 28/05/2024 dan ansuran bulanan penuh sebanyak RM2,060.00 bermula pada 04/06/2024.

Susulan pengumuman BNM mengenai perubahan OPR sebanyak 0.25% pada Julai 2025, kadar faedah/keuntungan akaun ini telah disemak semula kepada 3.80% = BR (3.63%) + 0.17%. Semakan ini telah menyebabkan pelarasan naik ansuran bulanan kepada RM2,312.00 berkuat kuasa 04/09/2025. Jumlah ansuran yang disemak ini dikira berdasarkan perkara berikut:

- Baki Pinjaman/Pembiayaan: RM527,585.31
- Baki Tempoh: 405 bulan (420 bulan tempoh asal - 15 bulan pembayaran)
- Kadar Faedah/Keuntungan Efektif Baharu: 3.80%

Sila maklumkan bahawa jumlah ansuran yang disemak ini dikira bagi memastikan kemudahan ini dapat dilangsaikan sepenuhnya menjelang tarikh matang.

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

**A5 :** Pada Ogos 2025, surat pemberitahuan semakan jumlah ansuran bulanan telah dihantar kepada anda melalui e-mel sekiranya anda melanggan e-Penyata. Sekiranya 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. Sila maklumkan pihak kami bahawa anda ingin mengemas kini maklumat tersebut dengan memberikan nombor akaun pinjaman/pembiayaan.

**Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pinjaman Hartanah/Pembiayaan Hartanah-i**

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

- A6 : Semakan semula ansuran anda dikira berdasarkan:
- (i) baki tertunggak pinjaman/pembiayaan anda pada 11/08/2025;
  - (ii) baki tempoh; dan,
  - (iii) kadar faedah/keuntungan efektif semasa pada 11/08/2025

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

P = baki tertunggak pinjaman/pembiayaan

r = Kadar faedah/keuntungan efektif

n = Bilangan pembayaran

**Q7 : Saya mempunyai beberapa akaun pinjaman/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 jumlah ansuran bulanan tidak berubah?**

A7 : Sekiranya anda tidak menerima sebarang surat pemberitahuan untuk akaun-akaun anda yang lain, ini bermakna akaun-akaun tersebut dikecualikan daripada pusingan semakan ansuran bulanan kali ini dan jumlah ansuran bulanan akaun-akaun tersebut kekal sama. Pihak Bank telah memaklumkan anda mengenai perkara ini melalui Notifikasi *InApp Push* (untuk pelanggan yang mendaftar dengan Hong Leong Connect) atau melalui SMS (untuk pelanggan lain).

**Q8 : Mengapakah jumlah ansuran bulanan saya tidak disemak semula?**

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

1. Akaun anda hanya tertakluk kepada pembayaran faedah bulanan.
2. Akaun anda adalah berdasarkan Kadar Tetap.
3. Perubahan jumlah ansuran bulanan adalah kurang daripada RM10.00 daripada jumlah ansuran bulanan 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 (Contoh: R&R, PRAP dan sebagainya).
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 jumlah ansuran bulanan yang disemak semula secara automatik oleh sistem lebih rendah daripada amaun yang diminta).

Walau bagaimanapun, sebuah akaun boleh mempunyai lebih daripada satu sebab mengapa jumlah ansuran bulanan tidak dilaraskan.

**Nota Penting:**

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

- a) Pertukaran kepada jumlah kos pinjaman/pembiayaan yang ditanggung kerana terdapat jumlah faedah/keuntungan tambahan yang perlu dibayar.
- b) Pertukaran kepada tempoh pinjaman/pembiayaan runcit (Jika akaun anda dikenakan pelanjutan tempoh).
- c) Sekiranya terdapat pelanjutan tempoh, akan terdapat jurang perlindungan dalam liputan Insurans/Takaful anda. (Contoh: Tempoh asal: 20 tahun dengan perlindungan insurans/Takaful selama 20 tahun. Jika tempoh disemak semula kepada 25 tahun, pelanggan akan mempunyai baki tempoh selama 5 tahun tanpa perlindungan insurans/Takaful).

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

**Soalan Lazim: Semakan Bayaran Ansuran Pinjaman Hartanah/Pembiayaan Hartanah-i**

**Q9 : Bagaimanakah penyemakan semula jumlah ansuran bulanan berdasarkan kadar faedah/keuntungan efektif terkini berlaku?**

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

Baki tertunggak pinjaman/pembiayaan: RM350,000

Baki tempoh pinjaman/pembiayaan: 20 tahun

|                        | <b>Kadar Faedah/Keuntungan Efektif</b> | <b>Jumlah Ansuran Bulanan</b> |
|------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Pada 13/06/2023</b> | SBR (3.00%) + 1.75% = 4.75%            | RM2,262                       |
| <b>Pada 14/07/2025</b> | SBR (2.75%) + 1.75% = 4.50%            | RM2,215                       |

**Q10 : Saya ingin membayar jumlah ansuran bulanan yang lebih tinggi daripada jumlah 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 hantarkan permohonan anda di cawangan terdekat atau hubungi Pusat Khidmat Pelanggan kami.

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

**Q11 : Jumlah ansuran bulanan saya yang disemak semula adalah lebih tinggi daripada jumlah ansuran saya yang lama. Sekiranya saya ingin membayar jumlah ansuran lama, apakah yang patut saya lakukan?**

**A11 :** Sekiranya anda mengalami kesulitan dalam membuat pembayaran dan ingin mendapatkan bantuan pembayaran, sila hubungi kami sekarang bagi mendapatkan bantuan yang anda perlukan. Anda boleh menyerahkan permohonan anda melalui:

1. Laman Web: Pelan Penjadualan & Penstrukturan Semula (R&R) HLB/HLISB  
<https://www.hlb.com.my/en/personal-banking/home/rescheduling-and-restructuring-plans.html?icp=hlb-en-home-txt-quicklink>
2. Talian hotline, e-mel atau mengunjungi cawangan terdekat kami
  - HLB Customer Collections: 603-7959 1888 (Isnin hingga Khamis: 8:45am – 5:45pm & Jumaat: 8:45am – 4:45pm) atau melalui email di [CollsCustomerFeedback@hlbb.hongleong.com.my](mailto:CollsCustomerFeedback@hlbb.hongleong.com.my)
  - Perbankan Telefon Interaktif: 603-7626 8899 (Isnin hingga Sabtu: 9:00am – 9:00pm)