



4 LANGKAH REFINANCE RUMAH
UNTUK

LANGSAIKAN
SEMUA
HUTANG

TOK PENGHULU

**Sebelum anda teruskan bacaan, tolong
faham apa yang Tok cakap.**

Ebook ini tidak boleh dijual. Ebook ini tidak
bertanggungjawab atas segala tindakan yang anda buat.

Tolong ambil iktibar, ilmu dan pengajaran daripada
perkongsian Tok.

Tolong jangan jadi "babi yang buta". Bertindak dengan ilmu.

Bertanya kalau tak tahu.

Ada soalan? Emel Tok Penghulu: **gilahartanah@gmail.com**

Seperti yang Tok janjikan, Tok akan kongsi 3 kriteria penting sebelum anda semua buat keputusan untuk amalkan teknik pembiayaan semula (refinancing) yang Faizul Ridzuan kongsi.

Konsep asas yang beliau gunakan dalam kes ini adalah menggantikan hutang mahal dengan hutang murah seperti berikut :

1. Ambil pinjaman topup dari hartanah yang kadarnya rendah 4.5%.
2. Gunakan wang lebihan dari proses top up hartanah untuk membayar hutang-jahat yang mahal seperti hutang kad kredit, pinjaman peribadi (personal loan) dan kereta.

Anda boleh cuba teknik ini bila anda memenuhi 3 kriteria ini :

1) Pastikan kita mempunyai minimum 1 hartanah yang sudah mempunyai kenaikan harga minimum 30% berbanding harga pembelian.

2) Rekod bayaran ansuran bulanan CCRIS yang cantik, kemas dan hensem.

3) Dapatkan pegawai bank (mortgage-banker) yang bagus untuk membantu anda untuk buat pinjaman "topup" atau pembiayaan semula (refinancing). Kalau pegawai anda tak bagus, permohonan anda mungkin tak diluluskan sebab hutang sedia ada yang tinggi. Pastikan anda lampirkan semua butiran pinjaman anda yang sedia ada dalam permohonan anda, terutamanya pinjaman kereta dan pinjaman peribadi anda, supaya banker anda boleh "jual" cerita anda untuk pastikan permohonan anda diluluskan.

4 Langkah refinance rumah untuk selesaikan semua hutang, dan beli lebih banyak hartanah di masa akan datang.

Okay. Sekarang kita pergi ke langkah yang lebih spesifik untuk praktikkan langkah demi langkah.

Kita gunakan kajian kes bagaimana klien Faizul Ridzuan diajar untuk gunakan teknik ini.

LANGKAH 1 - Tahu berapa jumlah duit yang anda perlukan untuk bayar segala hutang-hutang yang menyusahkan diri

(Cth: kad kredit, pinjaman peribadi, hutang kereta).

Dalam kes klien Faizul, dia perlukan RM123,000 untuk selesaikan semua jenis hutang yang Tok sebutkan di atas.

LANGKAH 2 - Hantar borang permohonan untuk pembiayaan semula hartanah yang kita ada kepada pegawai bank yang tugasnya khusus dalam pembiayaan hartanah atau mortgage-specialist. Mereka ni tak buat benda lain selain daripada uruskan kes pembiayaan hartanah.

Dapatkan maklumat paling penting iaitu jumlah tunai yang kita akan dapat daripada pembiayaan semula.

Anda mungkin layak untuk dapat pembiayaan melebihi jumlah hutang piutang jahat anda tapi cubalah sedaya upaya untuk TIDAK ambil pembiayaan maksimum. Ambil jumlah yang kita perlukan saja untuk langsaikan hutang jahat.

Tolong jangan bagi apa-apa alasan “bodoh” untuk ambil pembiayaan maksimum. Fokus pada matlamat utama.

Untuk klien Faizul, dia boleh dapat wang tunai sebanyak RM350,000 maksimum tetapi beliau nasihatkan dia supaya ambil tunai RM158,000 sahaja untuk selesaikan semua hutang dan baki wang lebihan RM30,000 itu dijadikan sebagai simpanan memandangkan simpanan klien itu agak sedikit.

LANGKAH 3 - Sebaik sahaja dapat wang tunai, jangan fikir untuk buat benda lain. Selesaikan semua hutang cepat-cepat.

Jika klien Faizul praktiskan nasihat yang diberikan, maklumat profail peminjamnya akan jadi seperti berikut:

+ Pinjaman kereta: *Daripada RM1,281 sebulan, jatuh kepada RM0.*

+ Pinjaman peribadi: Daripada RM596 sebulan, jatuh kepada RM0.

+ Hutang kad kredit: Daripada RM2,000 sebulan, jatuh kepada RM0.

+ Pinjaman rumah: Meningkatkan daripada RM1,400 sebulan kepada RM2,200.

SEBELUM					
ASET	NILAI	JENIS HUTANG	KADAR FAEDAH (gunakan pengiraan reducing-balance)	JUMLAH HUTANG	KOMITMEN BULANAN YANG PERLU DIBAYAR KE BANK
WANG TUNAI	RM15,000	Kereta	7.5% (3.8% flat rate)	RM85,000	RM1,281
NILAI KEUNTUNGAN HARTANAH (networth)	RM500,000	Pembiayaan peribadi	8% (4.5% flat rate)	RM13,000	RM596
		Kredit Kad	18%	RM25,000	RM2,000
		Hartanah	4.50%	RM280,000	RM1,400
JUMLAH	RM515,000			RM403,000	RM5,277
SELEPAS					
ASET	NILAI	JENIS HUTANG	KADAR FAEDAH (gunakan pengiraan reducing-balance)	JUMLAH HUTANG	KOMITMEN BULANAN YANG PERLU DIBAYAR KE BANK
WANG TUNAI	RM50,000	Kereta	7.5% (3.8% flat rate)	RM0	RM0
NILAI KEUNTUNGAN HARTANAH (networth)	RM465,000	Pembiayaan peribadi	8% (4.5% flat rate)	RM0	RM0
		Kredit Kad	18%	RM0	RM0
		Hartanah	4.50%	RM315,000	RM2,200
TOTAL	RM515,000			RM315,000	RM2,200

LANGKAH 4 - Sekarang perasan atau tidak, komitmen bulanan kita berkurangan secara drastik.

Ini bermaksud kadar DSR (Debt Service Ratio) akan jadi rendah. Apabila situasi ini berlaku, potensi anda untuk lulus pinjaman hartanah baru adalah lebih tinggi dan ini akan membolehkan anda membeli hartanah baru.

Jangan jadi bodoh. Faham dulu 4 perkara ini sebelum buat keputusan.

Rasanya mungkin ada di antara pembaca yang baca artikel ini teruja dan yang paling Tok takut adalah,

*“SAYA RASA NAK PERGI MOHON PEMBIAYAAN SEMULA
UNTUK HARTANAH SAYA SEKARANG JUGA!”*

Jangan jadi bodoh.

Ini Tok bagi beberapa peraturan sebelum anda buat keputusan.

1) Berhati-hati bila nak buat pembiayaan semula. Ambil cukup-cukup untuk selesaikan hutang sedia ada.

JANGAN gatal nak ambil duit lebih ini untuk :

- a. Kahwin lagi
- b. Guna sebagai modal berniaga
- c. Pergi bercuti
- d. Beli kereta baru.

2) Selepas gunakan duit pembiayaan semula untuk bayar hutang, mohon insaf cepat-cepat dan jangan ambil hutang-jahat yang menyusahkan lagi di masa akan datang.

3) Apabila buat pembiayaan semula untuk hartanah, harga ansuran bulanan hartanah akan naik. Anda masih ada hutang dan komitmen bulanan. Kena fikirkan berapa ansuran bulanan baru dan sama-ada anda mampu nak bayar balik.

4) Jika anda mahu lakukan pembiayaan semula untuk rumah pelaburan yang mempunyai penyewa sekarang, pastikan ansuran bulanan tidak melebihi kadar sewa yang kita dapat.

**Jika anda rasa ebook ini bermanfaat,
boleh Tok minta testimonial? Apa yang
anda belajar selepas baca ebook ini?**

Sila hantarkan testimonial anda ke emel Tok di

gilahartanah@gmail.com

Tok akan baca setiap patah perkataan yang anda tulis.

Terima kasih sekali lagi, kerana muat turun. Terima kasih,
kerana sudi baca ebook ini sampai habis.

Semoga anda juga berjaya dalam pelaburan hartanah.