

Apa Yang Penilai Bank Nampak Dalam Fail Anda

Enam bulan penyata bank dibaca ikut cara penilai membaca. Dua muka surat keputusan, dan dua muka surat kerja di belakangnya: penyata disusun ikut bulan, dan setiap satu daripada 28 semakan yang dijalankan.

Dapur Kak Ros Enterprise

Mac hingga Ogos 2026

Permohonan RM50,000

Yang dibaca

Penyata akaun perniagaan dan akaun peribadi, enam bulan penuh. Angka jualan yang anda beritahu kami. Amaun dan tujuan permohonan.

Keputusan

Tentang sama ada fail sedia dihantar. Bukan tentang lulus atau tidak.

Yang tidak dibaca

Rekod jualan, resit pembekal, dan mana-mana akaun selain dua akaun di atas.

Harga

RM60 satu semakan, harga pelancaran untuk sepuluh semakan pertama. Harga penuh RM190. Bayaran ini ditolak daripada kerja seterusnya kalau diteruskan dalam masa tiga puluh hari.

Untuk: Puan Rosnah, Dapur Kak Ros Enterprise, Bandar Baru Bangi

ArteyuLabs · Semakan Awal v0.1 · 20 September 2026

CONTOH · SPECIMEN. Syarikat, nama, angka dan bank dalam dokumen ini semuanya rekaan. Bukan audit, bukan akaun, bukan nasihat kewangan berlesen, dan bukan jaminan apa-apa keputusan.

MUKA SURAT 1 · CONTOH · SPECIMEN

Keputusan, dan apa yang penilai nampak

Rekod perniagaan ada dan konsisten, dan tiada isu kelakuan akaun. Tetapi fail ini belum menunjukkan bahawa perniagaan yang membiayai rumah, bukan sebaliknya.

KEPUTUSAN**KUNING. Boleh dihantar selepas tiga perkara dibetulkan.**

Keputusan ini tentang sama ada fail sedia dihantar. Ia bukan tentang lulus atau tidak. Itu keputusan bank, dan tiada siapa boleh janjikannya.

Apa yang penilai nampak

- 1 Masuk ke akaun perniagaan purata **RM19,220 sebulan** selepas tolak duit anda sendiri yang dimasukkan. Anda kata jualan RM25,000. Penilai akan guna RM19,220.
- 2 **Tiada** cek atau arahan yang ditolak. Tiada baki negatif. Tiada urus niaga judi atau loteri. Ini yang pertama penilai cari, dan fail ini bersih.
- 3 Baki terendah setiap bulan **bawah RM250**, enam bulan berturut-turut. Paling rendah RM12, pada 27 Jun.
- 4 Setiap bulan **RM4,200** keluar ke akaun peribadi tanpa rujukan, dan purata **RM2,126** dikeluarkan tunai di ATM. Penilai akan kira kedua-duanya sebagai duit rumah.
- 5 Sepanjang enam bulan, **RM6,500** masuk semula dari akaun peribadi ke akaun perniagaan. Akaun perniagaan kekal positif kerana anda tampung, bukan kerana lebihan.

Tiga angka yang penilai akan kira

Angka	Dari penyata	Yang penilai bandingkan
Jualan yang masuk bank	RM19,220 sebulan	Jualan yang anda nyatakan, RM25,000. Nisbah 77%.
Lebihan sebelum duit rumah	RM6,155 sebulan	Yang rumah ambil sekarang, RM6,326 sebulan.
Komitmen sedia ada dan ansuran baru	RM1,096 + kira-kira RM1,050 = RM2,146 sebulan	Lebihan RM6,155. Nisbah 2.9 kali.

Ansuran baru dianggarkan pada kadar 5% setahun kaedah rata, 60 bulan. Angka sebenar ikut surat tawaran bank. Komitmen sedia ada: ansuran kereta RM684 (dibayar dari akaun perniagaan) dan pinjaman peribadi RM412 (dari akaun peribadi).

Baris kedua yang penting. Nisbah 2.9 kali nampak cukup. Tetapi rumah sudah mengambil lebih daripada lebihan perniagaan, dan penilai akan tanya dari mana ansuran baru hendak dibayar.

Yang membantu

- **Kelakuan akaun bersih.** Tiada item ditolak, tiada baki negatif. Nilai yang tidak boleh dibeli.
- **Jualan stabil.** Bulan tertinggi RM23,120, terendah RM17,350, nisbah 1.3. Tiada bulan yang jatuh.
- **Tiga pembekal dibayar tepat setiap minggu, dengan rujukan.** Kos utama terbaca terus dari penyata.
- **RM6,500 duit anda sendiri masuk ke perniagaan.** Penilai baca ini sebagai modal pemilik, walaupun sebabnya (perkara 2) tidak membantu.

MUKA SURAT 2 · CONTOH · SPECIMEN

Tiga perkara yang boleh tenggelamkan fail

Disusun ikut mana yang penilai jumpa dulu. Setiap satu ada pembetulan yang anda boleh buat sendiri, percuma, dalam tiga bulan.

1. Jualan yang anda nyatakan tidak nampak dalam bank.

Yang penilai nampak: RM19,220 masuk bank, bukan RM25,000. Beza RM5,780 sebulan, atau 23%.

Bukti: jumlah kredit Mac hingga Ogos RM121,830, tolak RM6,500 duit anda sendiri, bahagi enam. Deposit tunai RM31,200 sudah termasuk.

Kosnya: penilai kira semua angka atas RM19,220, dan RM5,780 yang selebihnya dianggap tidak wujud. Kalau beza melebihi 40%, penilai mula ragu angka jualan itu sendiri.

Pembetulan, tiga bulan: setiap ringgit jualan masuk akaun perniagaan dulu, termasuk tunai dari pasar. Belanja pasar bayar dari akaun perniagaan selepas itu. Simpan rekod QR atau e-dompot dari sekarang.

2. Rumah mengambil lebih daripada yang perniagaan hasilkan.

Yang penilai nampak: RM4,200 sebulan ke akaun peribadi tanpa rujukan, tambah RM2,126 tunai ATM. Jumlah RM6,326. Lebihan perniagaan RM6,155. Kemudian RM6,500 masuk semula dari akaun peribadi dalam empat pindahan.

Bukti: pindahan keluar 3, 4, 5 haribulan setiap bulan ke akaun Puan Rosnah, tiada rujukan. Pindahan masuk RM2,000 (Mac), RM1,500 (Apr), RM1,500 (Jun), RM1,500 (Ogos).

Kosnya: penilai tidak dapat asingkan yang mana bisnes, yang mana rumah, dan tidak akan cuba. Duit yang pusing antara dua akaun dibaca sebagai perniagaan yang belum berdikari.

Pembetulan, tiga bulan: tetapkan satu jumlah gaji sendiri, pindah sekali sebulan pada tarikh yang sama, dengan rujukan GAJI ROSNAH. Jumlah itu mesti bawah RM4,000, iaitu lebihan tolak komitmen sedia ada dan ansuran baru. Tiada lagi ATM dari akaun perniagaan, tiada lagi tampung dari akaun peribadi.

3. Akaun dijalankan sampai kosong setiap bulan.

Yang penilai nampak: baki terendah RM210, RM65, RM30, RM12, RM180, RM95.

Bukti: baki berjalan pada 22 hingga 28 haribulan setiap bulan, sebelum jualan hujung minggu masuk.

Kosnya: penilai anggap ansuran akan tertolak pada bulan yang lemah. Ini sebab paling biasa amaun diluluskan lebih kecil daripada yang dipohon.

Pembetulan, tiga bulan: simpan satu ansuran, RM1,100, kekal dalam akaun perniagaan dan jangan sentuh. Baki terendah bulan itu perlu kekal atas angka ini.

Apa yang perlu dibina dulu

Hantar permohonan selepas penyata **September, Oktober dan November** menunjukkan tiga perkara di atas sudah dibetulkan. Bank baca enam bulan; tiga bulan yang bersih di hujung enam bulan itu cukup untuk mengubah bacaan.

Sementara itu, **Nadi Rekod** untuk enam bulan penyata, **RM480 hingga RM580**: setiap baris penyata Mac hingga Ogos disusun ikut kategori dan dipadankan dengan baki penyata sampai ringgit terakhir, dengan satu laporan bulanan dan senarai baris yang kami tidak pasti untuk anda sahkan. Rekod ini menjadi asas kertas kerja pada Disember. Bila tiba masa memohon, kertas kerja pinjaman untuk bank berharga **RM800 hingga RM1,500**. RM60 semakan ini ditolak daripada mana-mana kerja di atas, kalau diteruskan dalam masa tiga puluh hari.

YANG INI BUKAN

Bukan audit, bukan akaun, dan bukan jaminan apa-apa keputusan. Angka penilai bank akan berbeza daripada angka kami; yang sama ialah apa yang mereka cari. Kami bukan akauntan. Kami menyusun fail ikut cara penilai membaca.

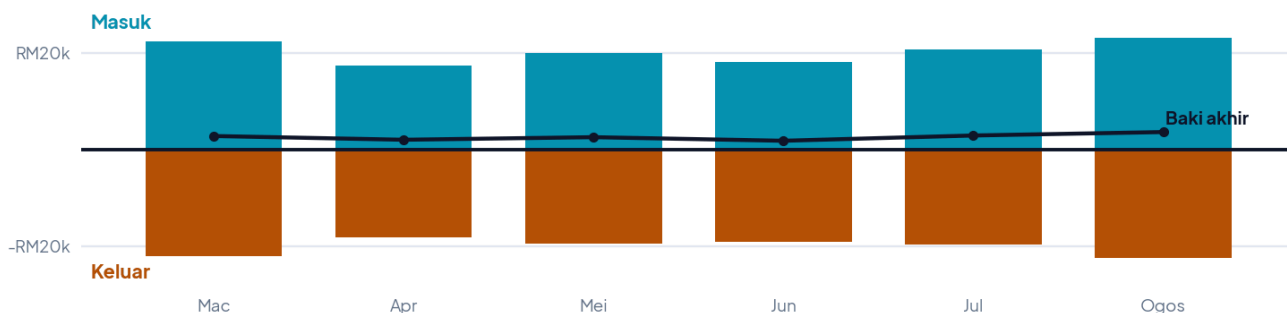
MUKA SURAT 3 · CONTOH · SPECIMEN

Enam bulan, baris demi baris

Ini yang ada di belakang setiap angka di muka surat satu dan dua. Penyata anda sendiri, disusun ikut bulan, supaya anda boleh semak sendiri sebelum sesiapa lain.

Duit masuk, duit keluar, dan baki yang tinggal

Mac hingga Ogos 2026. Bar atas paksi ialah duit masuk, bar bawah paksi duit keluar, garisan ialah baki hujung bulan.



Rajah 1. Garisan baki hampir menyentuh paksi sepanjang enam bulan, dan itulah perkara pertama yang penilai perasan: kira-kira RM20,000 masuk setiap bulan, kira-kira RM20,000 keluar semula dalam bulan yang sama, dan yang tinggal pada hujung bulan kurang daripada RM4,000. Perniagaan ini memusing wang, bukan mengumpulnya.

BULAN	MASUK	KELUAR	BAKI TUTUP	BAKI TERENDAH
Mac	22,480	21,930	2,860	210
Apr	17,350	18,120	2,090	65
Mei	19,940	19,410	2,620	30
Jun	18,210	18,950	1,880	12
Jul	20,730	19,640	2,970	180
Ogos	23,120	22,410	3,680	95
Jumlah	121,830	120,460	3,680	12

Ke mana RM120,460 itu keluar

■ Belanja bisnes yang boleh dikenal	78,400	65%
■ Ansuran kereta dari akaun bisnes	4,104	3%
■ Pindahan ke akaun peribadi, tanpa rujukan	25,200	21%
■ Pengeluaran tunai di ATM	12,756	11%
Jumlah duit keluar	120,460	100%

Dua baris pertama ialah perniagaan. Dua baris berwarna ialah duit yang keluar ke akaun peribadi atau ke tangan, dan penilai akan kira kedua-duanya sebagai duit rumah selagi tiada rujukan pada pindahan itu. Jumlah keempat-empat baris berpadanan tepat dengan jumlah debit dalam penyata, jadi tiada baki yang tidak dikelaskan.

Semua angka dalam RM. Baki buka pada 1 Mac ialah RM2,310. Setiap bulan, baki buka campur masuk tolak keluar berpadanan dengan baki tutup dalam penyata sampai ringgit terakhir; kalau satu bulan tak berpadanan, tiada apa-apa di muka surat satu boleh dipercayai, jadi itu yang disemak dahulu. Lajur terakhir ialah baki paling rendah yang akaun sentuh dalam bulan itu, bukan baki hujung bulan, dan lajur itulah yang jadi perkara ketiga di muka surat dua.

MUKA SURAT 4 · CONTOH · SPECIMEN

Apa yang disemak, dan apa yang ditanda

Tiga perkara di muka surat dua bukan semua yang dilihat. Ia tiga yang paling awal menghentikan pembacaan, dipilih daripada senarai penuh di bawah.

28

semakan dijalankan ke atas penyata anda

7

ditanda, iaitu ada sesuatu yang penilai akan tanya

3

dibawa ke muka surat dua, ikut mana yang menghentikan fail dahulu

A. KELAKUAN AKAUN

A1	Cek atau arahan ditolak	Bersih · tiada
A2	Baki hujung bulan	Bersih · semua atas satu ansuran
A3	Baki terendah setiap bulan	Ditanda · 6 bulan bawah RM250
A4	Baki negatif atau overdraf	Bersih · tiada
A5	Judi, loteri, kripto	Bersih · tiada
A6	Kredit gaji	Tak berkenaan · bukan pekerja
A7	Caj lewat dan penalti	Bersih · tiada

C. DUIT KELUAR

C1	Belanja bisnes yang boleh dikenal	Dikira · RM78,400
C2	Pindahan keluar tanpa rujukan	Ditanda · RM4,200 sebulan
C3	Pengeluaran tunai ATM	Ditanda · 11% daripada masuk
C4	Ansuran sedia ada dalam penyata	Dikira · RM1,096
C5	Ansuran dibayar dari akaun silang	Ditanda · kereta dari akaun bisnes
C6	Baris berkanun	Tak berkenaan · enterprise, tiada pekerja (LHDN, KWSP)
C7	Belanja rumah terus dari akaun bisnes	Bersih · tiada

E. SEMAKAN YANG MENGATASI SEMUA

E1	Penyata berpadanan dengan dirinya	Bersih · 6 daripada 6 bulan
----	-----------------------------------	-----------------------------

B. JUALAN YANG MASUK

B1	Kredit kasar setiap bulan	Bersih · tiada penurunan 2 bulan
B2	Kredit bukan jualan ditolak	Dikira · RM6,500
B3	Masuk bank lawan jualan dinyatakan	Ditanda · 77%
B4	Bahagian deposit tunai	Bersih · 27%
B5	Tumpuan satu pembayar	Bersih · 18%
B6	Kredit bulat tanpa rujukan	Ditanda · RM6,500
B7	Bulan tinggi lawan bulan rendah	Bersih · 1.3 kali

D. KEMAMPUAN BAYAR BALIK

D1	Lebihan sebelum duit rumah	Dikira · RM6,155 sebulan
D2	Komitmen sedia ada	Dikira · RM1,096 sebulan
D3	Anggaran ansuran baru	Dikira · RM1,042 sebulan
D4	Lebihan lawan semua komitmen	Bersih · 2.9 kali
D5	Yang rumah ambil lawan lebihan	Ditanda · RM6,326 lawan RM6,155
D6	Modal pemilik masuk semula	Dikira · RM6,500

Semakan yang ditanda tidak semuanya sama berat. A3, C2, C3 dan D5 semuanya bercerita tentang satu perkara yang sama, iaitu duit rumah dan duit bisnes belum berasingan, jadi keempat-empatnya jadi satu perkara di muka surat dua. Yang lain diperiksa dan bersih, dan itu pun maklumat: fail yang bersih pada A1, A4 dan A5 sudah melepasi lima minit pertama di meja penilai, dan itu bahagian yang paling ramai gagal.

SIMPAN MUKA SURAT INI

Senarai ini bukan senarai kami. Ini yang pegawai bank akan lalui apabila fail anda sampai di mejanya, dalam turutan yang sama, dan dia tidak akan beritahu anda yang mana ditanda. Bezanya hari ini, anda sudah tahu tujuh, dan anda ada tiga bulan untuk membetulkan empat daripadanya sebelum dia membacanya.