

PINJAMAN ANDA

## Pinjaman Perumahan

Program pendidikan pengguna oleh:



**BANK NEGARA MALAYSIA**  
CENTRAL BANK OF MALAYSIA



PERSATUAN BANK BANK DALAM MALAYSIA  
THE ASSOCIATION OF BANKS IN MALAYSIA

1	Pengenalan	10	Skim bayaran berperingkat Opsyen membuat pembayaran terdahulu Pembayaran terdahulu terhadap sebahagian daripada pinjaman
2	Membeli rumah Dari sudut kemampuan		
3	Tabungan Simpanan KWSP Mencari pembiaya	11	Penalti bagi penyelesaian awal Dokumentasi
4	Memohon pinjaman: Dokumen yang perlu dikemukakan	12	Laporan penilaian Insurans
6	Fi dan caj	13	Pengeluaran pinjaman Hak-hak dan tanggungjawab peminjam dan institusi keuangan
7	Mengukur keupayaan anda membayar balik pinjaman	16	Soalan yang sering ditanya
8	Margin pembiayaan Tempoh pinjaman Ciri-ciri pinjaman	24	Glosari
9	Pakej pinjaman yang biasa ditawarkan oleh institusi keuangan Pengiraan kadar faedah berasaskan baki harian berbanding dengan baki bulanan		

**Penafian**

Dokumen ini diterbitkan untuk maklumat am anda sahaja. Ia tidak mengandungi nasihat muktamad atau maklumat lengkap mengenai sesuatu tajuk tersebut dan tidak seharusnya digunakan sebagai alternatif kepada nasihat guaman.

Tarikh: 21 Januari 2003



**House for  
SALE**

**Rumah untuk  
DIJUAL**


## **Membeli**

dengan cara yang bijak  
memerlukan banyak  
perancangan, kaji selidik  
dan kesabaran

### **Pengenalan**

Membeli rumah memang menyeronokkan. Mungkin ia adalah barangan paling berharga yang dibeli dalam seumur hidup anda. Memahami langkah-langkah yang terlibat di dalam pinjaman perumahan boleh membantu anda menjimatkan masa dan mengelakkan keraguan dan keresahan.

Buku kecil ini bertujuan untuk menyumbang idea kepada anda mengenai pelbagai isu yang berkaitan dengan pembelian rumah dan menggariskan langkah utama yang perlu dibuat. Ia menyediakan panduan asas dan mengupas istilah-istilah teknikal serta memberikan tip-tip berguna kepada anda sewaktu memohon pinjaman perumahan.



Membeli rumah  
ialah suatu  
**pembelian**  
**terbesar**  
yang akan anda  
buat dalam  
seumur hidup anda

## MEMBELI RUMAH

Membeli rumah adalah satu peristiwa besar dalam kehidupan seseorang. Oleh itu, pertimbangan dan perancangan yang rapi dan teliti adalah perlu.

Jika anda ingin membeli rumah yang masih dalam pembinaan, anda perlu mengkaji latar belakang pemaju berkenaan. Anda hendaklah memastikan bahawa pemaju:

- Mempunyai lesen sah yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (belum luput)
- Mempunyai lesen pengiklanan dan permit jualan sah yang dikeluarkan oleh penguat kuasa tempatan

Anda berhak bertanya kepada pemaju maklumat mengenai lesen dan permit tersebut. Anda juga boleh merujuk kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan untuk mendapatkan maklumat lanjut. Pemaju yang mempunyai rekod yang baik akan mengurangkan risiko projek terbengkalai.

## DARI SUDUT KEMAMPUAN

Sebelum memasuki sebarang perjanjian untuk membeli rumah, anda perlu terlebih dahulu menyiapkan belanjawan diri dan keluarga anda, untuk mengenal pasti harga rumah yang mampu anda miliki. Sebagai panduan, komitmen bulanan seperti ansuran rumah dan kereta tidak boleh melebihi 1/3 daripada pendapatan kasar isi rumah.

Sumber kewangan untuk membiayai pembelian rumah, adalah terdiri daripada kesemua atau sebarang kombinasi perkara-perkara berikut:

- i. Tabungan
- ii. Pengeluaran daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) dan/atau
- iii. Kemudahan pinjaman daripada institusi kewangan



### TABUNGAN

Anda hendaklah mempunyai simpanan peribadi yang mencukupi untuk menjelaskan bayaran muka dan kos sampingan yang lain. Anggaran yang bijak ialah di antara 10%-20% daripada harga rumah sebagai bayaran muka dan di antara 3%-5% lagi adalah sebagai kos sampingan, seperti bayaran guaman dan duti setem.

### SIMPANAN KWSP

Anda juga boleh mengeluarkan wang daripada 'Akaun 2' anda untuk membuat bayaran muka. Sila hubungi pejabat KWSP yang berdekatan untuk membuat pertanyaan berhubung dengan kelayakan untuk membuat pengeluaran tersebut.

### MENCARI PEMBIAYA

Anda perlu membuat tinjauan dan perbandingan terhadap produk pinjaman yang terdapat di pasaran sebelum memilih institusi pembiaya anda. Sila ambil ingatan

bahawa, setelah mengambil pinjaman perumahan, anda akan sering berurusan dengan institusi kewangan berkenaan untuk tempoh yang begitu lama. Oleh itu anda perlu mengambil kira faktor-faktor lain dan tidak tertarik kepada kadar faedah yang rendah sahaja. Berikut ialah antara faktor yang harus diambil kira:

- Bagaimana profesionalnya sikap institusi kewangan sewaktu berurusan dengan pelanggan?
- Adakah ia menawarkan perkhidmatan yang berkualiti dari segi kecekapan dan kebolehpercayaan?
- Apakah pakej yang ditawarkan dan pakej yang mana satukah yang paling sesuai untuk anda?
- Apakah caj-caj yang dikenakan kepada anda? Contohnya ialah fi guaman, fi dan caj berkaitan yang dibayar kepada Kerajaan, fi pengeluaran pinjaman dan sebagainya. Anda juga hendaklah dimaklumkan bila dan berapa kerap pembayaran caj-caj tersebut harus dibuat.



Sesetengah  
**institusi**  
**keuangan**  
mungkin memerlukan  
dokumen sokongan  
tambahan

Institusi kewangan yang inovatif biasanya menawarkan pakej pinjaman yang lebih menarik dan sesuai untuk anda dan tambahan pula permohonan diproses dengan lebih cepat dan tanpa banyak kerenah. Masa yang diambil untuk pinjaman anda diluluskan dari tarikh anda mengemukakan permohonan yang lengkap ialah lebih kurang satu hingga dua minggu.

#### **MEMOHON PINJAMAN: DOKUMEN YANG PERLU DIKEMUKAKAN**

Anda perlu menghantar dokumen-dokumen asas berikut sebelum institusi kewangan memproses permohonan anda:

- Sesalinan kad pengenalan atau pasport anda
- Slip gaji untuk 3 bulan yang terkini
- Penyata cukai pendapatan (borang J) yang terkini atau borang EA

- Dokumen perjanjian jual beli/resit pembayaran deposit atau tempahan/surat tawaran daripada pemaju
- Sesalinan surat hakmilik tanah (jika ada)
- Penyata bank 6 bulan terdahulu (wajib jika tiada slip gaji/borang J/EA)/buku akaun simpanan/resit simpanan tetap
- Laporan penilaian harta (untuk rumah sudah siap) dan/atau
- Jika anda bekerja sendiri, anda perlu melampirkan dokumen pendaftaran perniagaan, penyata bank untuk 3 bulan terakhir, penyata kewangan terkini dan dokumen lain yang boleh menyokong sumber pendapatan anda.

Walau bagaimanapun, sesetengah institusi kewangan mungkin memerlukan dokumen sokongan tambahan.

Selepas bersetuju untuk menerima surat tawaran pinjaman, anda perlu melantik seorang peguam untuk menyiapkan dokumentasi pinjaman. Biasanya, anda akan memilih peguam dari senarai panel peguam yang disediakan oleh institusi kewangan tersebut. Sebahagian daripada dokumen ini akan dikemukakan kepada jabatan Kerajaan berkenaan untuk pendaftaran dan kepada Pejabat Setem untuk pembatalan setem.

Selepas proses di atas selesai, dokumen-dokumen berdaftar ini hendaklah diserahkan kepada institusi kewangan berkenaan dan anda akan diberikan sesalinan Perjanjian Pinjaman. Pada amnya, masa yang diambil untuk menyiapkan proses undang-undang dokumentasi ini adalah tidak melebihi 6 bulan.





## FI DAN CAJ

Anda adalah juga dikehendaki menjelaskan kos-kos berkaitan seperti fi perkhidmatan profesional dan caj yang dikenakan oleh pihak Kerajaan. Berikut ialah senarai sebahagian daripada fi dan caj yang mungkin dikenakan ke atas anda:

Jenis	Kadar								
<b>Duti Setem</b>									
• Perjanjian jual beli	1% ke atas RM100,000 pertama 0.5% untuk RM4,900,000 seterusnya								
• Perjanjian pinjaman	0.5% daripada jumlah pinjaman atau RM5 bagi setiap RM1,000								
• Pindah hakmilik (untuk rumah sudah siap sahaja)	1% ke atas RM100,000 pertama 2% untuk RM400,000 seterusnya								
<b>Fi Pengeluaran Pinjaman</b> Termasuk fi untuk pendaftaran cagaran, caj untuk carian tanah dan fi untuk carian kebankrapan	Mungkin berbeza bagi negeri, pejabat tanah dan jenis harta yang berlainan. Sebagai contoh, di Selangor and Wilayah Persekutuan, fi dan caj yang dikenakan berada dalam lingkungan RM300 hingga RM700.								
<b>Fi Pemprosesan</b> Dikenakan sekali sahaja untuk tujuan memproses permohonan pinjaman anda	<table border="1"><thead><tr><th>Kadar (RM)</th><th>Jumlah Pinjaman (RM)</th></tr></thead><tbody><tr><td>50</td><td>sehingga 30,000</td></tr><tr><td>100</td><td>30,001 – 100,000</td></tr><tr><td>200</td><td>100,000 ke atas</td></tr></tbody></table>	Kadar (RM)	Jumlah Pinjaman (RM)	50	sehingga 30,000	100	30,001 – 100,000	200	100,000 ke atas
Kadar (RM)	Jumlah Pinjaman (RM)								
50	sehingga 30,000								
100	30,001 – 100,000								
200	100,000 ke atas								

Sila ambil maklum bahawa jenis caj dan jumlah caj yang dikenakan akan berubah dari semasa ke semasa. Anda perlu berjumpa dengan pegawai institusi kewangan anda untuk mendapatkan nasihat lanjut dan mengadakan perbincangan jika ada sebarang kemusykilan berhubung dengan jenis fi dan khidmat guaman.



Institusi  
keuangan  
mempunyai  
**kriteria**  
**yang**  
**berbeza**  
dalam  
menentukan  
kemampuan  
membayar balik  
pinjaman

### **MENGUKUR KEUPAYAAN ANDA MEMBAYAR BALIK PINJAMAN**

Berdasarkan kriteria umum, jumlah ansuran bulanan rumah anda tidak sepatutnya melebihi 1/3 daripada jumlah pendapatan isi rumah. Jika anda mempunyai deposit tabungan atau deposit tetap, fakta ini boleh digunakan untuk menyokong permohonan pinjaman anda memandangkan ianya akan turut diambil kira oleh institusi-institusi kewangan dalam menilai kelayakan pinjaman anda. Institusi kewangan mempunyai kriteria yang berbeza dalam menentukan kemampuan membayar balik pinjaman. Bagi pinjaman yang berkadar faedah terapung, anda juga perlu peka bahawa pembayaran bulanan anda akan meningkat dengan ketara apabila kadar faedah meningkat.

Sebagai contoh, sekiranya kadar pinjaman asas (BLR) mengalami kenaikan, kadar faedah bagi pinjaman anda juga akan naik dan begitulah juga dengan ansuran. Walau bagaimanapun, dalam kebanyakan



kes, institusi kewangan akan membenarkan anda membayar ansuran mengikut jumlah bulanan asal dan kemudiannya pelarasan dibuat dengan melanjutkan atau mengurangkan tempoh pembayaran balik. Anda bolehlah bertanya kepada institusi kewangan anda berhubung perkara ini.

### **MARGIN PEMBIAYAAN**

Jumlah pembiayaan yang disediakan oleh institusi kewangan bergantung kepada nilai pasaran (bagi rumah sudah siap sahaja) atau harga belian rumah, mengikut mana yang lebih rendah. Margin pembiayaan boleh mencecah sehingga 95% daripada harga rumah. Margin pembiayaan mungkin dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut:

- Jenis hartanah
- Lokasi hartanah
- Umur peminjam
- Jumlah pendapatan peminjam

### **TEMPOH PINJAMAN**

Tempoh pinjaman boleh ditetapkan untuk sebarang tempoh asalkan ianya tidak melebihi 30 tahun atau sehingga peminjam mencapai umur 65 tahun (atau sebarang umur lain yang ditentukan oleh institusi kewangan), mengikut mana yang dahulu.

### **CIRI-CIRI PINJAMAN**

Lain institusi kewangan lain pakej yang ditawarkan. Anda perlu meneliti kesemua ciri pakej pinjaman dan tidak hanya membuat keputusan berdasarkan kepada satu ciri tertentu sahaja. Kadar faedah hanyalah satu faktor yang perlu dipertimbangkan tetapi ciri-ciri lain seperti terma pembayaran balik yang fleksibel boleh menjadikannya seimbang, malah mungkin lebih menjimatkan. Umumnya, pakej pinjaman yang ditawarkan oleh institusi kewangan adalah sama ada dalam bentuk pinjaman berjangka atau kemudahan overdraf atau kombinasi kedua-duanya.




## Lain institusi keuangan lain pakej yang ditawarkan

### **PAKEJ PINJAMAN YANG BIASA DITAWARKAN OLEH INSTITUSI KEWANGAN**

- Pinjaman Berjangka
  - Pinjaman dengan kadar bayaran ansuran bulanan yang tetap untuk tempoh tertentu, misalnya selama 30 tahun
  - Bayaran ansuran merangkumi jumlah pokok dan faedah yang dikenakan
- Kemudahan Overdraff
  - Kemudahan kredit yang boleh digunakan bila-bila masa berdasarkan had kredit yang telah ditentukan
  - Bayaran ansuran bulanan tidak ditetapkan tetapi faedah dikira berdasarkan baki harian
  - Keperluan membayar balik pinjaman adalah fleksibel dan peminjam bebas untuk menggunakan semula kemudahan pinjaman yang telah dibayar balik
  - Faedah yang dikenakan adalah biasanya lebih tinggi daripada pinjaman berjangka
- Kombinasi Pinjaman Berjangka dan Kemudahan Overdraff
  - Kemudahan yang menggabungkan pinjaman berjangka dan overdraf. Sebagai contoh, 70% diberi sebagai pinjaman berjangka dan 30% sebagai overdraf
  - Bahagian pinjaman berjangka perlu dibayar balik
  - Pembayaran balik overdraf diberi keflexibelan

### **PENGIRAAN KADAR FAEDAH BERASASKAN BAKI HARIAN BERBANDING DENGAN BAKI BULANAN**

Bergantung kepada produk yang ditawarkan, institusi kewangan mungkin mengenakan kadar faedah yang dikira berasaskan baki harian atau baki bulanan. Bagi yang berasaskan baki harian, kadar faedah dikira setiap hari manakala yang berasaskan baki bulanan, faedah dikira sebulan sekali berasaskan kepada baki pada bulan lepas. Dalam kedua-dua keadaan, jumlah pinjaman pokok akan dapat dikurangkan setiap kali pembayaran ansuran dibuat.



## Perjanjian Pinjaman

ialah kontrak yang ditandatangani di antara peminjam dengan institusi kewangan

### SKIM BAYARAN BERPERINGKAT

Di bawah skim ini, jumlah pembayaran balik adalah rendah di peringkat awal pinjaman tetapi beransur-ansur meningkat pada tahun-tahun berikutnya. Kaedah ini akan memberi peluang kepada pembeli rumah untuk mengurangkan beban pembayaran di peringkat awal supaya lebih banyak wang dapat digunakan untuk tujuan lain. Bila pendapatan pembeli meningkat, kemampuan kewangan peminjam akan turut meningkat, sekali gus menjadikan ia mampu membuat pembayaran balik pada tahap yang lebih tinggi.

Skim pembayaran berperingkat sesuai untuk pembeli rumah yang ingin membeli rumah yang lebih mewah tetapi dihalang oleh keupayaan membayar balik di peringkat awal.

### OPSYEN MEMBUAT PEMBAYARAN TERDAHULU

Lain institusi kewangan lain pula terma-terma dan syarat-syarat yang dikenakan berhubung dengan pembayaran

terdahulu. Pakej pinjaman hendaklah diteliti untuk menyemak sama ada anda dibenarkan untuk membuat pembayaran terdahulu atau pembayaran ansuran melebihi tahap biasa. Kefleksibelan untuk membuat pembayaran terdahulu dan pembayaran faedah berasaskan baki harian boleh menyumbang kepada pengurangan caj faedah dengan ketaranya. Anda juga boleh memilih untuk membuat pembayaran balik pinjaman sementara rumah masih di dalam pembinaan untuk mengurangkan lagi caj faedah. Apa yang penting ialah anda mesti membuat pembayaran balik pada atau sebelum tarikh yang ditetapkan.

### PEMBAYARAN TERDAHULU TERHADAP SEBAHAGIAN DARIPADA PINJAMAN

Ramai peminjam berasa ada baiknya memendekkan tempoh pinjaman dengan membuat pembayaran terdahulu terhadap sebahagian daripada baki pinjaman melalui lebihan wang tabungan atau bonus tahunan. Pada amnya, jumlah pembayaran terdahulu untuk sebahagian daripada pinjaman ini boleh dibuat dalam

apa-apa jumlah. Walau bagaimanapun, sesetengah institusi kewangan mungkin mengehadikan jumlah yang boleh dibuat pembayaran terdahulu, manakala ada juga yang mungkin mengenakan penalti. Pengurangan caj faedah yang amat berkesan ialah dengan membuat pembayaran terdahulu pada tahun-tahun awal tempoh pinjaman.

#### **PENALTI BAGI PENYELESAIAN AWAL**

Institusi kewangan mungkin mengenakan penalti apabila pinjaman diselesaikan sepenuhnya lebih awal. Pada amnya, penalti yang dikenakan adalah sama ada berasaskan kadar sama rata atau faedah untuk 'x' bulan (contohnya, 1 bulan faedah). Apabila institusi kewangan meluluskan sesuatu pinjaman untuk tempoh tertentu, institusi berkenaan telah mengunjurkan bahawa pinjaman tersebut akan dijelaskan sehingga selesai seperti mana yang telah dipersetujui. Berdasarkan unjuran ini, institusi kewangan telah membuat perancangan aliran wang tunai dan sebarang penyelesaian awal akan mengganu perancangan aliran

wang tunai tersebut. Oleh yang demikian, sesetengah institusi kewangan tidak mengenakan penalti sekiranya anda memberi notis yang cukup (seperti yang dinyatakan dalam syarat-syarat dan terma-terma pinjaman) atau jika penyelesaian dibuat selepas mencapai tempoh minimum bagi pinjaman dikehendaki kekal dalam buku institusi kewangan tersebut.

#### **DOKUMENTASI**

Dokumen utama untuk permohonan pinjaman perumahan ialah Perjanjian Pinjaman.

Perjanjian Pinjaman ialah kontrak yang ditandatangani di antara peminjam dengan institusi kewangan. Perjanjian Pinjaman mengandungi peruntukan utama seperti terma-terma pinjaman, pinjaman pokok, kadar faedah, kadar faedah ingkar, caj penalti dan syarat pembayaran balik. Ia turut menghuraikan kewajipan peminjam dan pembiaya serta hak-hak dan bentuk tindakan setiap pihak sekiranya berlaku pelanggaran syarat-syarat perjanjian.

Memikirkan  
perlindungan  
**insurans**  
adalah sangat  
mustahak

Dokumen-dokumen lain yang memerlukan tandatangan anda ialah “Surat Ikatan Serah Hak”, “Dokumen-dokumen Cagaran” dan “Surat Kuasa Wakil”. Sila ambil ingatan bahawa di sepanjang tempoh pinjaman tersebut, rumah anda telah dicagarkan kepada institusi kewangan berkenaan (iaitu institusi kewangan mempunyai tuntutan ke atas rumah anda). Sama ada anda membeli rumah sudah siap atau masih dalam pembinaan, anda perlu meminta penjelasan daripada peguam anda mengenai peruntukan-peruntukan utama yang terkandung di dalam perjanjian serta implikasinya.

### LAPORAN PENILAIAN

Laporan penilaian mungkin diperlukan jika anda membeli rumah yang telah siap dibina daripada pemiliknya. Institusi kewangan akan melantik penilai hartanah daripada senarai panel penilai untuk membuat penilaian. Fi nilaian yang dikenakan untuk khidmat ini adalah beberapa ratus ringgit ke atas bergantung kepada nilai hartanah.

### INSURANS

Insurans adalah terlalu penting untuk diabaikan bila anda membeli rumah kerana ia memberi anda dan orang yang disayangi ketenangan fikiran dalam bentuk jaminan kewangan jika berlaku kemalangan.

Terdapat 2 jenis insurans penting untuk dipertimbangkan:

- Polisi Insurans Pemilik Rumah/Kebakaran  
Insurans jenis ini menyediakan perlindungan untuk rumah anda terhadap malapetaka seperti banjir, kebakaran, rusuhan, petir dan kerosakan akibat perbuatan khianat. Untuk rumah jenis hakmilik strata seperti pangsapuri atau kondominium, anda tidak perlu membeli polisi insurans kerana Perbadanan Pengurusan mungkin telah menginsuranskan keseluruhan bangunan. Anda perlu mendapatkan sijil pengganti Polisi Induk yang dikeluarkan oleh syarikat insurans untuk disampaikan kepada institusi kewangan. Ini adalah penting

supaya institusi kewangan sedar bahawa rumah tersebut telah diinsuranskan dan tidak perlu lagi membeli polisi yang berasingan ke atas rumah anda. Dalam hal ini, anda dikehendaki menyerahkan hak anda ke atas polisi tersebut kepada institusi kewangan.

- **Insurans Nyawa Gadai Janji**

Insurans jenis ini memastikan pembayaran penuh ke atas baki belum jelas pinjaman bila berlaku hilang upaya atau kematian. Premium biasanya telah diambil kira di dalam jumlah pinjaman dan diagihkan mengikut tempoh pinjaman. Premium hanya perlu dicaj sekali dalam tempoh pinjaman. Tidak timbul lagi premium yang perlu dibayar sama ada sebulan sekali atau setahun sekali.

Seandainya pinjaman telah dibayar balik sepenuhnya lebih awal, pada amnya anda mempunyai opsyen untuk memohon pembayaran balik premium untuk baki tempoh yang belum luput atau meneruskan perlindungan insurans

tersebut. Institusi kewangan mempunyai panel insurans masing-masing. Mereka boleh mengatur insurans bagi pihak anda dan kemudiannya premium tahunan akan dicajkan ke akaun pinjaman anda.

### **PENGELUARAN PINJAMAN**

Institusi kewangan akan mengeluarkan pinjaman (membuat pembayaran) setelah mendapat nasihat daripada pihak peguam bahawa proses perundangan telah sempurna dan dokumen pinjaman adalah lengkap. Dengan ini, anda akan dimaklumkan mengenai tarikh dan jumlah pembayaran ansuran pertama yang perlu dibuat.

### **HAK-HAK DAN TANGGUNGJAWAB PEMINJAM DAN INSTITUSI KEWANGAN**

Peminjam dan institusi kewangan mempunyai hak-hak dan tanggungjawab masing-masing di sepanjang tempoh pinjaman. Antara yang terpenting ialah:







## HAK

- Peminjam
  - Hak untuk mendapat akses kepada segala maklumat yang boleh mempengaruhi keputusan untuk membuat pinjaman
  - Hak untuk dilayan secara profesional, bersopan dan tanpa prasangka
  - Hak untuk berunding terhadap perubahan pada syarat-syarat dan terma pinjaman
  - Hak untuk mendapat maklumat yang tepat dan benar mengenai akaun pinjamannya
  - Hak untuk mengambil tindakan undang-undang sekiranya berlaku pelanggaran kontrak
- Institusi Kewangan
  - Hak untuk mendapat maklumat lengkap mengenai kedudukan kredit peminjam

- Hak untuk mendapat maklumat yang tepat dan benar mengenai peminjam
- Hak untuk menerima pembayaran balik faedah/ansuran bulanan ke atas pinjaman mengikut jadual
- Hak untuk mengambil tindakan undang-undang sekiranya berlaku keingkaran/pelanggaran kontrak

## TANGGUNGJAWAB

- Peminjam
  - Bertanggungjawab untuk memahami keseluruhan terma dan syarat pinjaman
  - Bertanggungjawab untuk sentiasa mematuhi terma dan syarat yang telah ditetapkan
  - Bertanggungjawab untuk mengajukan pertanyaan dan mendapat penjelasan yang memuaskan mengenai semua aspek pinjaman
  - Bertanggungjawab untuk membayar fi, caj, faedah dan bayaran ansuran mengikut jadual

- Institusi Kewangan
  - Bertanggungjawab untuk melaksanakan segala yang perlu bagi pihak peminjam seperti yang dinyatakan di dalam perjanjian pinjaman
  - Bertanggungjawab untuk berunding dengan peminjam sebelum membuat sebarang perubahan terhadap terma dan syarat, fi dan maklumat lain yang berkaitan
  - Bertanggungjawab untuk menjawab sebarang persoalan yang dibangkitkan oleh peminjam

Pegawai pinjaman di setiap institusi kewangan bersedia membantu anda dan menjelaskan isu yang anda tidak pasti. Anda seharusnya meluangkan masa berbincang mengenai pinjaman perumahan anda secara terperinci supaya anda boleh memilih kemudahan pinjaman yang menepati keperluan anda.

Institusi kewangan  
berhak untuk  
mendapatkan  
**maklumat**  
**yang tepat**  
dan benar mengenai  
peminjam mereka

## SOALAN YANG SERING DITANYA

**Berapakah harga rumah yang saya mampu?**

Ini bergantung kepada pendapatan dan jumlah komitmen kewangan lain anda. Mengikut amalan biasa, kebanyakan pembeli rumah membeli rumah berharga di antara 1.5 dan 2.5 kali pendapatan tahunan mereka. Sebagai contoh, jika seorang pembeli memperoleh pendapatan RM40,000 setahun, dia mungkin akan membeli rumah berharga RM60,000 hingga RM100,000. Di samping itu, bayaran ansuran bulanan tidak seharusnya melebihi 1/3 daripada pendapatan kasar bulanan anda. Dalam menilai keupayaan anda membuat pembayaran balik, institusi kewangan juga akan mengambil kira pembayaran balik hutang anda yang lain seperti pinjaman kereta, pinjaman peribadi dan kad kredit.

**Berapa banyakkah yang boleh saya pinjam?**

Ini bergantung kepada nilai rumah anda, pendapatan anda dan keupayaan anda untuk membayar balik. Margin pembiayaan boleh menjangkau sehingga 95% (termasuk MRTA). Semakin tinggi margin pembiayaan, semakin tinggilah ansuran yang perlu anda bayar. Di samping itu, pada kadar faedah yang tertentu, tempoh pinjaman yang lebih pendek memerlukan anda membayar ansuran yang tinggi.

**Berapa lamakah pinjaman diproses?**

Biasanya masa yang diambil ialah di antara satu hingga dua minggu untuk pinjaman anda diluluskan bermula dari masa dokumen lengkap dikemukakan. Anda hendaklah mendapatkan senarai semak dokumen perlu untuk mengelakkan sebarang kelewatan.

## **Apakah perbezaan di antara pembiayaan konvensional dan pembiayaan secara Islam?**

Dalam pembiayaan konvensional, pinjaman belum jelas anda terdiri daripada jumlah pinjaman pokok dan faedah yang dikenakan. Kadar faedah ini adalah sebenarnya kos yang ditanggung oleh institusi kewangan untuk mendapatkan dana. Pembiayaan secara Islam mengamalkan konsep menjual dan membeli di mana institusi kewangan membeli rumah tersebut dan kemudiannya menjual semula kepada anda pada harga yang melebihi harga belian.

## **Kenapakah penilaian ke atas rumah diperlukan?**

Penilaian diperlukan jika anda membeli rumah yang telah siap. Institusi kewangan menghendaki penilaian dibuat untuk menentukan sama ada harta berkenaan menyediakan nilai cagaran yang mencukupi untuk pinjaman yang diberi. Ia juga menyediakan anggaran sama ada harta yang anda beli adalah berpatutan dengan apa yang anda bayar.

## **Perluah saya melantik seorang peguam? Bolehkah saya memilih peguam saya sendiri?**

Ya. Anda perlu melantik seorang peguam untuk menyiapkan dokumentasi pinjaman anda. Biasanya, institusi kewangan akan mengajukan senarai panel peguam yang sudah biasa dengan segala keperluan dokumentasi mereka untuk anda membuat pilihan. Jika anda ingin memilih peguam anda sendiri, anda perlu berbincang dengan institusi kewangan berkenaan.

**Siapakah yang membayar yuran guaman?**

Pada amnya, yuran guaman akan dibayar oleh pembeli. Walau bagaimanapun, ada pemaju dan institusi kewangan yang menawarkan yuran guaman percuma sebagai sebahagian dari pakej pemasaran mereka. Di samping itu, ada juga institusi kewangan yang menawarkan pembiayaan bagi yuran dokumentasi.

**Apakah akan terjadi sekiranya saya menghadapi masalah kewangan dan gagal membayar balik pinjaman?**

Sekiranya ini berlaku, anda perlu menghubungi institusi kewangan anda untuk berbincang dan merumuskan skim pembayaran balik yang sesuai, termasuk langkah memanjangkan tempoh pinjaman anda.

**Bolehkah saya membayar balik keseluruhan pinjaman lebih awal dari tempoh yang telah dipersetujui?**

Biasanya, institusi kewangan akan mengenakan penalti bagi penyelesaian awal. Penalti yang dikenakan adalah di antara 2% - 5% daripada jumlah baki pinjaman belum jelas, bergantung kepada institusi kewangan. Ini juga bergantung kepada jenis produk yang anda pilih dan bila anda mengambil keputusan untuk menebus pinjaman anda. Sila ambil maklum bahawa terdapat keperluan tempoh minimum yang perlu anda patuhi sebelum penyelesaian penuh boleh dibuat.

**Bolehkah pengecualian penalti diberi untuk pembayaran terdahulu?**

Sebarang pengecualian adalah berdasarkan budi bicara pihak institusi kewangan semata-mata.

**Mengapakah baki pinjaman belum jelas saya masih tinggi di peringkat awal tempoh pinjaman walaupun pembayaran ansuran telah dibuat?**

Pada tahun-tahun awal pinjaman, sebahagian besar ansuran disalurkan untuk pembayaran faedah pinjaman. Jadi, jika anda membayar sebahagian daripada pinjaman lebih awal dari jadualnya untuk mengurangkan jumlah pinjaman pokok, beban faedah dapat dikurangkan dengan banyaknya dan ini memendekkan tempoh pinjaman anda.

**Bolehkah saya membayar ansuran melebihi jumlah ansuran bulanan?**

Ini bergantung kepada terma dan syarat-syarat seperti yang dinyatakan dalam perjanjian pinjaman anda. Dengan membayar lebih setiap bulan, anda boleh mempercepatkan proses membayar balik pinjaman. Bila anda membuat bayaran lebih, pastikan bayaran itu digunakan untuk mengurangkan pinjaman pokok. Walau bagaimanapun, jika anda membayar balik pinjaman sepenuhnya dengan sekali gus atau membayar balik sebahagian sahaja daripada pinjaman, anda dikehendaki memberi notis kepada institusi kewangan anda. Tempoh notis biasanya adalah di antara 1 hingga 3 bulan.

**Adakah saya memerlukan penjamin?**

Ini bergantung kepada budi bicara institusi kewangan dan kedudukan kredit peminjam.

**Adakah institusi kewangan berhak untuk mengenakan caj pelbagai ke atas akaun pinjaman saya seperti caj bayaran lewat, kos guaman, insurans dan sebagainya?**

Hak institusi kewangan untuk mengenakan caj tersebut adalah seperti yang dinyatakan di dalam terma dan syarat-syarat pinjaman.

**Berapa lamakah tempoh tangguh (grace period) untuk membayar ansuran/faedah?**

Pada amnya, institusi kewangan membenarkan tempoh tangguh di antara 7-14 hari untuk anda membayar ansuran. Bayaran yang diterima selepas tempoh tangguh tersebut akan dikenakan denda lewat.

**Bilakah institusi kewangan melepaskan pinjaman kepada pemaju?**

Untuk rumah yang dalam pembinaan, institusi kewangan akan membuat bayaran progresif apabila siap setiap peringkat pembinaan seperti yang diakui oleh Sijil Perakuan Arkitek. Untuk rumah yang telah siap, pinjaman anda akan dilepaskan apabila lengkap proses dokumentasi atau kelulusan daripada pihak berkuasa berkenaan diperolehi, seperti kelulusan daripada Kerajaan Negeri.



**Bolehkah saya membeli rumah secara bersama tetapi pinjaman perumahan dipohon atas satu nama sahaja?**

Institusi kewangan akan mempertimbangkan permohonan anda berdasarkan merit setiap permohonan, dalam keadaan berikut:

- Pemilik bersama adalah pasangan suami isteri, dan salah seorang daripada mereka tidak bekerja dan yang seorang lagi bertanggungjawab sepenuhnya ke atas pinjaman
- Pemilik bersama mempunyai hubungan kekeluargaan seperti antara anak dengan ayah/ibu, dan kedua ibu bapa tidak bekerja dan si anak yang bertanggungjawab ke atas pinjaman tersebut

Walau bagaimanapun, peraturan di atas adalah terpulang kepada budi bicara institusi kewangan dan mereka boleh juga mempertimbangkan keadaan lain yang tidak disebutkan di atas.

**Jika pemaju menjadikan projeknya terbengkalai, adakah saya masih perlu membayar faedah dan bayaran ansuran?**

Ya. Anda masih bertanggungjawab membayar balik pinjaman berdasarkan kepada perjanjian pinjaman yang ditandatangani antara anda dan institusi kewangan. Walau bagaimanapun, memandangkan institusi kewangan mempunyai hak ke atas harta tersebut, anda perlu membincangkan cadangan pembayaran balik dengan institusi kewangan. Anda juga patut melaporkan hal ini kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

**Apakah akan berlaku bila pinjaman telah dijelaskan sepenuhnya?**

Bila pinjaman telah dijelaskan sepenuhnya, institusi kewangan, melalui peguamcaranya, akan melepaskan cagaran ke atas harta tersebut. Institusi kewangan juga akan menarik balik sebarang tuntutan ke atas harta berkenaan. Dengan ini, hakmilik akan dipindahkan kepada anda.

**Apakah akan berlaku sekiranya peminjam yang tidak membeli insurans meninggal dunia?**

Ahli keluarga terdekat si mati boleh membuat tuntutan melalui mahkamah ke atas harta si mati. Beliau boleh membuat pilihan sama ada meneruskan pembayaran balik pinjaman atau menebusnya kembali. Walau bagaimanapun, kebanyakan institusi kewangan mewajibkan peminjam membeli perlindungan Insurans Nyawa Gadai Janji (MRTA) untuk memastikan keadaan seperti ini tidak berlaku.

**Apakah tindakan yang boleh diambil oleh institusi kewangan jika saya gagal membuat pembayaran balik?**

Kalau anda gagal membuat pembayaran balik sebanyak 3 kali berturut-turut, institusi kewangan akan mengambil langkah sewajarnya untuk membatalkan pinjaman tersebut. Berdasarkan keadaan paling buruk, institusi kewangan akan merampas harta berkenaan untuk dilelong bagi membayar balik pinjaman. Sekiranya masih tidak mencukupi, peminjam masih perlu membayar perbezaan di antara harga lelong dan baki pinjaman tersebut.

## Apakah cara paling mudah untuk membuat pembayaran ke atas pinjaman saya?

Institusi kewangan menawarkan rangkaian perkhidmatan yang pelbagai untuk menjadikan urusan anda lebih mudah. Di antara kaedah alternatif untuk membuat pembayaran balik pinjaman ialah:

- Membuka akaun tabungan/semasa dan mengeluarkan arahan pindahan tetap pada kadar fi yang minimum (dikecualikan jika anda menyimpan deposit dan membuat pinjaman juga di institusi yang sama)
- Melalui pemindahan ATM
- Perbankan Internet
- Khidmat Perbankan Telefon
- Mendeposit cek di mesin automatik atau menghantar cek anda terus kepada institusi kewangan

## Adakah wajar saya mempertimbangkan untuk membiayai semula pinjaman jika saya ditawarkan kadar faedah yang lebih rendah?

Pertimbangan utama yang diberikan dalam pembiayaan semula ialah apakah kos yang terlibat. Seperti yang anda sedia maklum, anda telah membelanjakan jumlah yang besar untuk pinjaman pertama anda. Sebagai contoh, anda perlu membayar yuran pemprosesan, yuran guaman, fi setem dan yuran pemindahan hakmilik. Pembiayaan semula bermakna anda perlu mengulangi pembayaran caj-caj yang sama sekali lagi. Sebelum anda bercadang untuk membiayai semula, anda perlu memastikan bahawa penjimatan kadar faedah rendah adalah mencukupi untuk mengatasi keseluruhan kos yang berkaitan dengan pembiayaan semula, termasuk caj penalti, jika ada.

## **GLOSARI**

### **Amaun Pokok**

Jumlah yang dipinjam daripada institusi kewangan tetapi tidak termasuk faedah dan caj-caj yang lain.

### **Bayaran Muka**

Jumlah permulaan yang perlu dibayar kepada penjual oleh pembeli.

### **Borang Permohonan**

Borang yang digunakan untuk memohon pinjaman.

### **Cagaran**

Harta persendirian yang digunakan untuk menjamin pembayaran bagi sesuatu pinjaman. Peminjam menghadapi risiko kehilangan harta tersebut sekiranya pinjaman tidak dibayar.

### **Caj Lewat**

Penalti yang dikenakan oleh institusi kewangan kerana gagal membuat bayaran ansuran mengikut jadual.

### **Dokumentasi**

Satu set dokumen yang perlu ditandatangani berhubung dengan sesuatu pinjaman seperti perjanjian pinjaman, borang dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan. Keseluruhan dokumen ini akan membentuk satu set rekod yang lengkap bagi sesebuah pinjaman.

### **Fi Iltizam**

Fi yang dikenakan oleh institusi kewangan kerana mengetepikan sejumlah tertentu dana yang tidak digunakan oleh peminjam. Biasanya dikenakan ke atas kemudahan overdraf.

### **Fi Pengeluaran Pinjaman**

Pelbagai jenis fi yang berkaitan dengan pengeluaran pinjaman seperti fi pendaftaran cagaran, fi carian tanah dan fi carian kebankrapan yang dilakukan oleh pihak institusi kewangan dan peguam yang mengendalikan proses dokumentasi berhubung pinjaman tersebut. Fi tersebut dibayar dahulu oleh pihak institusi kewangan atau peguam dan kemudiannya dikenakan ke atas peminjam.

**Hartanah**

Merujuk kepada harta di atas tanah (seperti rumah, pangsapuri, kondominium dan tanah lapang (seperti lot banglo).

**Ingkar**

Kegagalan untuk membayar balik ansuran/faedah bulanan kepada institusi kewangan apabila tiba tempoh matang.

**Institusi Kewangan**

Kesemua bank perdagangan dan syarikat kewangan yang berlesen di bawah ABIK 1989 dan juga bank Islam yang dilesenkan di bawah Akta Perbankan Islam 1983.

**Insurans Nyawa Gadai Janji (MRTA)**

Insurans Nyawa Gadai Janji adalah sejenis insurans berjangka yang nilainya berkurang mengikut tempoh pinjaman. Insurans jenis ini memberi perlindungan gantirugi ke atas baki terhutang pinjaman sekiranya berlaku kematian atau kehilangan upaya kekal kepada peminjam. Insurans ini biasanya dikira bagi memenuhi keseluruhan jumlah terhutang sesuatu pinjaman.

**Kadar Faedah**

Amaun yang dikenakan ke atas peminjam oleh pemberi pinjaman dalam bentuk peratusan daripada jumlah pinjaman.

**Kadar Faedah Terapung**

Istilah yang digunakan untuk menerangkan sifat sesuatu pinjaman di mana faedah yang dikenakan boleh berubah akibat kenaikan atau kejatuhan sesuatu penunjuk seperti Kadar Pinjaman Asas.

**Kadar Pinjaman Asas**

Kadar faedah minimum yang dikira oleh sesebuah institusi kewangan berdasarkan satu formula yang mengambil kira kos dana dan lain-lain kos pentadbiran.

**Kadar Sama Rata**

Istilah yang digunakan untuk menerangkan sifat kadar faedah yang dikenakan sebagai peratusan tetap ke atas sesuatu pinjaman di sepanjang tempoh pinjaman. Pembayaran balik bagi jumlah yang tetap ke atas pinjaman jenis ini biasanya ditentukan sebelum jadual pembayaran balik berkuat kuasa. Misalnya, jumlah faedah bagi pinjaman sebanyak RM10,000 pada kadar sama rata 10% ialah RM1,000 setahun, yang dikenakan sehingga pinjaman ini selesai dijelaskan.

**Laporan Penilaian**

Sebuah laporan analisa bertulis yang disediakan oleh jurunilai bertaualiah yang menyatakan maklumat berhubung dengan nilai sesuatu hartanah.

**Margin Pembiayaan**

Amaun pinjaman yang diberi oleh institusi kewangan yang dinyatakan secara peratusan ke atas nilai harta benda yang dicagarkan untuk pinjaman tersebut.

**Overdraf**

Sejenis kemudahan kredit yang diberikan kepada pemegang akaun semasa yang layak. Peminjam dibenarkan untuk mengeluarkan cek dengan jumlah yang melebihi baki kredit yang terdapat dalam akaun, tetapi terhad kepada jumlah maksimum yang telah diluluskan dahulu oleh institusi kewangan.

**Pembayaran Berperingkat**

Suatu skim pembayaran pinjaman yang memberi fleksibiliti pembayaran ansuran rendah pada tahun-tahun awal pinjaman tetapi beransur-ansur meningkat pada tahun-tahun berikutnya selaras dengan peningkatan kuasa membeli peminjam.

**Pembayaran Terdahulu**

Pembayaran sebahagian atau keseluruhan daripada pinjaman sebelum tempoh matang.

**Pembiayaan Semula**

Proses pembayaran balik sebahagian atau keseluruhan pinjaman yang sedia ada dengan tujuan untuk mendapatkan pinjaman baru yang sama ada daripada institusi kewangan yang sama atau institusi kewangan yang lain.

**Perampasan**

Tindakan perundangan yang boleh diambil oleh pihak institusi kewangan untuk mendapatkan semula jumlah yang terhutang daripada seorang peminjam yang telah ingkar membayar balik pinjamannya. Harta benda yang dicagarkan oleh peminjam bagi pinjaman berkenaan akan dijual untuk menjelaskan jumlah yang terhutang tersebut.

**Penalti Pembayaran Terdahulu**

Fi yang dikenakan oleh institusi kewangan ke atas pembayaran terdahulu keseluruhan pinjaman. Fi yang dikenakan biasanya dikira berdasarkan peratusan tertentu daripada jumlah pinjaman atau bersamaan dengan jumlah faedah untuk tempoh 'x' bulan.

**Pendapatan Kasar Bulanan Isi Rumah**

Hasil campuran pendapatan kasar bulanan kesemua ahli keluarga yang bekerja sebelum ditolak cukai pendapatan, Socso, KWSP, ansuran pinjaman atau potongan-potongan lain, dicampur pula dengan pendapatan tambahan seperti gaji kerja lebih masa, komisen dan lain-lain.

**Penjamin**

Orang perseorangan atau entiti yang terikat oleh undang-undang untuk menjelaskan pinjaman yang diambil oleh seseorang peminjam, jika peminjam tersebut gagal menjelaskan pinjamannya.

**Perjanjian Jual Beli**

Kontrak bertulis yang ditandatangani oleh pembeli dan penjual, di antaranya menyatakan terma dan syarat-syarat bagi penjualan hartanah.

**Pinjaman Belum Jelas**

Baki hutang, termasuk faedah dan lain-lain yang belum dijelaskan.

**Pinjaman Berjangka**

Sejenis pinjaman yang mana pembayaran semula telah ditentukan untuk satu tempoh masa yang tetap, misalnya selama 10 tahun.



**Polisi Insurans Pemilik Rumah/Kebakaran**

Sejenis insurans polisi yang menggabungkan tanggungan dan perlindungan kepada pemilik rumah terhadap kerugian yang disebabkan oleh ribut taufan, kebakaran, perbuatan khianat dan risiko-risiko lain.

**Surat Hakmilik**

Satu surat perundangan yang mengesahkan hakmilik ke atas sesebuah harta.

**Surat Kuasa Wakil**

Dokumen perundangan formal yang memberi kuasa kepada seseorang untuk bertindak bagi pihak seseorang yang lain.

**Surat Pentadbiran**

Geran representasi yang dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi kepada seseorang yang membolehkan beliau menguruskan harta seseorang yang meninggal dunia tanpa meninggalkan wasiat.

**Surat Penerimaan Tawaran**

Surat yang menyatakan kesediaan pemohon untuk menerima tawaran pinjaman yang telah diluluskan oleh pihak institusi kewangan.

**Tempoh Pinjaman**

Jumlah tahun yang diambil untuk membayar balik keseluruhan jumlah pinjaman dan faedah mengikut jadual pembayaran balik yang telah dipersetujui.



**UNTUK MAKLUMAT LANJUT**

**SILA LAYARI**

**[www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my)**

**ATAU LAWATILAH KIOS KAMI DI BANK TERTENTU**

