



Sila baca Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum anda memutuskan untuk melanggan produk ini. Pastikan anda juga membaca terma dalam Surat Tawaran. Dapatkan penjelasan daripada pegawai kami jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dokumen ini atau terma.

**Skim Saraan Bercagar Islamik (SSB-i)
- Pembiayaan Gadaian Berbalik Islamik- (Kadar Boleh Ubah)**

Tarikh: _____

1. Apakah produk ini?

Skim Saraan Bercagar Islamik (SSB-i) adalah kemudahan Pembiayaan Gadaian Berbalik Islamik (Pembiayaan) yang merupakan pembiayaan bertempoh dengan jaminan gadaian yang menjana pembayaran tunai bulanan yang stabil sepanjang hayat pemilik rumah sehingga berumur 120 tahun di bawah pengatur Gadaian Berbalik, untuk pemilik rumah yang layak, tanpa melepaskan status pemilikan rumah mereka. Pembiayaan SSB-i akan menambah dana persaraan mereka di samping membolehkan mereka terus tinggal di rumah tanpa perlu membuat bayaran sepanjang tempoh pembiayaan. Mereka yang berkelayakan boleh menggunakan bayaran bulanan untuk sebarang tujuan, manakala penggunaan yang terhad untuk bayaran pendahuluan awal sekaligus seperti perbelanjaan berkaitan perubatan dan keperluan lain untuk menjadikan tahun persaraan mereka lebih selesa.

Penyelesaian Pembiayaan SSB-i akan dituntut apabila pemilik rumah atau pemilik rumah terakhir meninggal dunia (bagi permohonan bersama), pembiayaan tamat tempoh atau berlakunya penamatan atau peristiwa pembayaran lain, yang mana berlaku lebih awal. Penyelesaian boleh dibuat sama ada penebusan semula oleh pemilik rumah/harta pusaka atau penjualan rumah kepada pihak ketiga. Bagi penjualan rumah oleh Penyedia Kemudahan, rumah yang digadai akan dijual di pasaran terbuka melalui lelongan pada nilai harga pasaran semasa. Hasil jualan digunakan untuk menyelesaikan jumlah pembiayaan tertunggak dan sebarang lebihan akan disalurkan kepada pemilik rumah/harta pusaka si mati.

Cagamas Berhad adalah Penyedia Kemudahan Pembiayaan SSB-i. Butiran mengenai ciri-ciri Produk SSB-i boleh didapati di laman sesawang: <http://www.ssb.cagamas.com.my>

2. Apakah konsep Syariah yang diguna pakai?

- Pembiayaan SSB-i ditawarkan melalui kaedah berasaskan konsep Syariah iaitu Komoditi Murabahah melalui pengatur Tawarruq, di mana Komoditi yang dikenal pasti didagangkan untuk mewujudkan obligasi keberhutangan.
- Pengatur Tawarruq terdiri daripada dua kontrak jual beli yang melibatkan penjual, pembeli dan pihak ketiga. Jualan pertama, melibatkan penjualan aset oleh penjual kepada pembeli secara bayaran tertangguh. Seterusnya, pembeli aset dari transaksi jualan pertama tadi akan menjual semula aset yang dibeli kepada pihak ketiga secara tunai dan serta merta.
- Susunan Komoditi Murabahah secara aturan Tawarruq adalah seperti berikut:
 - (a) Penyedia Kemudahan membeli Komoditi daripada Broker A pada Harga Belian (harga jualan ditambah kos bersamaan dengan Pembiayaan SSB-i). Dalam proses ini, pembelian dilakukan oleh Penyedia Kemudahan atas kapasitinya sendiri.
 - (b) Penyedia Kemudahan menjual Komoditi kepada Pelanggan (melalui Penyedia Kemudahan yang bertindak sebagai ejen kepada Pelanggan) pada Harga Jualan Tertangguh (Harga Belian ditambah Jumlah Keuntungan berdasarkan Kadar Keuntungan Siling) di mana Pelanggan perlu membayar selepas kematian atau tamat tempoh pembiayaan atau berlakunya penamatan atau peristiwa pembayaran lain, yang mana berlaku lebih awal.
 - (c) Selepas itu, Penyedia Kemudahan (bertindak sebagai ejen kepada Pelanggan) menjual Komoditi kepada Broker B pada Harga Jualan bagi mendapatkan tunai bersamaan dengan jumlah Pembiayaan SSB-i.
 - (d) Penyedia Kemudahan akan mengeluarkan bayaran bulanan tunai kepada Pelanggan sepanjang tempoh pembiayaan.
 - (e) Rumah kediaman Pelanggan akan digadai sebagai jaminan untuk penyelesaian Pembiayaan SSB-i sama ada setelah kematian Pelanggan, pembiayaan tamat tempoh atau berlaku penamatan atau peristiwa pembayaran lain, yang mana berlaku lebih awal.
- "Komoditi" bermaksud apa-apa komoditi yang boleh diterima oleh Penyedia Kemudahan seperti minyak sawit, resin plastik, getah, biji koko, kacang soya, kayu dan logam (tidak termasuk emas dan perak) yang didagangkan di mana-mana platform perdagangan komoditi yang diluluskan oleh Penyedia Kemudahan. Pembelian dan penjualan komoditi itu dilakukan berdasarkan mandat Pelanggan, di mana Penyedia Kemudahan selaku Wakil Belian dan Jualan memperdagangkan Komoditi tersebut seperti yang disediakan oleh broker komoditi tertakluk kepada dasar semasa Penyedia Kemudahan.
- Bagi tujuan jual beli Komoditi Murabahah, Penyedia Kemudahan hendaklah pada setiap masa menjadi ejen tidak eksklusif untuk menjalankan transaksi Komoditi Murabahah yang diperlukan berkaitan Pembiayaan SSB-i.

3. Apa yang saya dapat daripada produk ini?

Ilustrasi Untuk Pembiayaan SSB-i pada Kadar Boleh Ubah:

Islamik:	
Kumpulan umur/Pelanggan	55 tahun
Nilai harga hartanah semasa	RM 1,000,000.00
Tempoh Pembiayaan (tahun)	65
Tempoh Pembiayaan (bulan)	780
Bayaran Bulanan (jumlah tetap)	RM 1802
Kadar Keuntungan Siling (KKS) (p.a)	11 %
Had umur Pelanggan ketika tamat tempoh	120 tahun

A. Yuran Kemudahan Sekali *	RM	17,500
B. Perbelanjaan Awal (jika ada)	RM	20,000
C. Jumlah Bayaran Bulanan	RM	1,405,536.60
D. Jumlah Pengeluaran (A+B+C)	RM	1,443,036.60
E. Jumlah Keuntungan Siling (KKS)	RM	10,317,711.69
F. Harga Jualan Bertangguh (D+E)	RM	<u>11,760,748.29</u>
G. Rebat Penyelesaian Awal (F-H)	RM	154,028.03
H. Amaun Tertunggak Murabahah (berdasarkan kadar semasa Keuntungan Efektif setiap bulan)	RM	<u>11,606,720.26</u>

*Nota: 1.75% daripada nilai harga hartanah semasa

Nota: Kalkulator pembiayaan boleh didapati di laman sesawang Penyedia Kemudahan untuk rujukan Pelanggan. Semua pengiraan adalah anggaran, berdasarkan Kadar Keuntungan Siling dan Kadar Keuntungan Efektif semasa.



- Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i akan melebihi nilai harga pasaran semasa rumah kediaman yang dicagarkan, yang bersamaan dengan jumlah agregat yang dikeluarkan semasa Tempoh Pembiayaan, ditambah dengan Yuran Kemudahan Sekali dan termasuk jumlah Perbelanjaan Awal jika ada dan Bayaran Pendahuluan Awal sekaligus (pilihan), seperti yang ditunjukkan di bawah:

Nilai Hartanah/ Nilai Pasaran	: RM1,000,000.00
Tempoh Pembiayaan	: 65 tahun (umur Pelanggan 55 tahun pada masa kelulusan)
Bayaran Bulanan	: RM1,802
Jumlah Bayaran Bulanan	: RM1,405, 536.60 (RM1802 sebulan x 65 tahun)
Yuran Kemudahan Sekali	: RM17,500 (1.75% daripada nilai harga hartanah semasa)
Bayaran Pendahuluan Awal sekaligus (pilihan)	: Tiada
Perbelanjaan Awal (jika ada)	: RM20,000
Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i	: RM1,443,036.60 (Harga Belian Komoditi Murabahah)

- Bayaran Pendahuluan Awal sekaligus adalah pilihan untuk Pelanggan, bagi membiayai bayaran penyelesaian gadai janji sedia ada ke atas rumah yang akan digadaikan, dan/atau membiayai pengubahsuaian hartanah dan/atau perbelanjaan perubatan seperti yang diluluskan oleh Penyedia Kemudahan. Sekiranya dipilih, ianya akan menjadi pembayaran pertama di bawah Pembiayaan SSB-i.
- Perbelanjaan Awal boleh dibiayai dalam Pembiayaan SSB-i, jika ditanggung oleh Penyedia Kemudahan, untuk kos dan perbelanjaan awal seperti penilaian hartanah, yuran guaman, duti setem, dan/atau perlindungan takaful kebakaran ke atas rumah yang akan dicagarkan termasuk sebarang yuran kaunseling, pentadbiran, fi komoditi broker dan pihak ketiga, jika ada.
- Yuran Kemudahan Sekali boleh dimasukkan ke dalam Pembiayaan SSB-i, untuk menampung kos dan perbelanjaan Penyedia Kemudahan yang bertindak bagi pihak Pelanggan dalam transaksi jual beli komoditi, mewakili dalam rundingan dan urusan dengan pihak ketiga, menyediakan wang pendahuluan untuk Perbelanjaan Awal, menguruskan pengeluaran bayaran bulanan secara tetap dan bertindak sebagai pemegang amanah bagi jumlah yang belum dikeluarkan melalui pelaburan dan juga memastikan tiada tuntutan kepada waris atau harta pusaka untuk pembiayaan tertunggak atau kekurangan bayaran.
- Tempoh Pembiayaan SSB-i dihadkan sehingga umur 120 tahun, bermula dari umur Pelanggan yang layak iaitu 55 tahun dan ke atas.

4. Apakah asas bagi Kadar Keuntungan di bawah Pembiayaan SSB-i ?

- Bagi Pembiayaan SSB-i yang berasaskan kontrak jualan, pengiraan keuntungan adalah berdasarkan Kadar Keuntungan Siling (KKS) seperti yang dimeterai pada Harga Jualan Bertanggung, yang mana lebih tinggi pada masa tawaran dan penerimaan Pembiayaan SSB-i. KKS menyediakan had maksimum untuk jumlah keuntungan tanpa mengira perubahan pada Kadar Keuntungan Efektif (KKE) bulanan.
- KKE adalah kadar berubah-ubah yang merupakan kadar keuntungan sebenar yang dikenakan kepada Pelanggan setiap bulan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Penyedia Kemudahan dengan merujuk kepada kos dana serta faktor-faktor lain seperti kadar rujukan yang digunakan dalam kemudahan pinjaman gadaian berbalik konvensional.
- Pembayaran atau penyelesaian Pembiayaan SSB-i adalah berdasarkan Amaun Tertunggak Murabahah (berdasarkan Jumlah Pengeluaran Berkumpul ditambah Keuntungan Berkumpul dibawah KKE). Sebarang perbezaan antara KKS dan KKE akan diberi rebat atau diskaun oleh Penyedia Kemudahan ketika penyelesaian awal.

Harga Belian	: RM 1,443,036.60 (Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i)
Jumlah Keuntungan Berdasarkan KKS	: RM 10,317,711.69 (Harga Belian x KKS (11% -angka bundar) x Tempoh Pembiayaan (65 tahun)/100)
Harga Jualan Bertanggung	: <u>RM11,760,748.29</u>
Rebat Penyelesaian Awal	: RM154,028.03
Amaun Tertunggak Murabahah	: <u>RM11,606,720.26</u> (Harga Jualan Bertanggung – Rebat Penyelesaian Awal)

- Sekiranya Pelanggan meninggal dunia sebelum tamat tempoh pembiayaan, Keuntungan Berkumpul adalah dikira berdasarkan KKE bulan semasa seperti contoh di bawah:

Kematian pada Bulan ke 5:

Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i	: RM 1,443,036.60
Harga Jualan Bertanggung (HJB)	: RM11,760,748.29 (Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i + Jumlah Keuntungan di bawah KKS)
Keuntungan Berkumpul berdasarkan KKE	: RM 863.18 (Keuntungan Berkumpul dari Bulan 1 hingga 5, KKE semasa pada Bulan ke 5 ialah 4.63%)
Jumlah Bayaran Bulanan	: RM46,509.85 (Jumlah Pengeluaran sehingga Bulan ke 5)
Keuntungan Tertanggung dibawah KKS	: RM10,316,848.51
Jumlah yang belum keluar	: RM1,396,526.75
Rebat Penyelesaian Awal (RPA)	: RM11,713,375.26
Amaun Tertunggak Murabahah	: <u>RM47,373.03</u> (HJB - RPA) (iaitu Bayaran/Penyelesaian pada Bulan ke 5)





- Baki jumlah Pembiayaan SSB-i yang belum dikeluarkan tidak diberikan kepada pemilik rumah/harta pusaka si mati dan akan digunakan untuk menentukan Rebat Penyelesaian Awal ditambah dengan Keuntungan Tertanggung dibawah KKS untuk ditolak dengan Harga Jualan Tertanggung bagi mendapatkan Amaun Tertunggak Murabahah, iaitu jumlah sebenar yang perlu dibayar di bawah Pembiayaan SSB-i .
- Pemilik rumah/harta pusaka mempunyai hak untuk menebus semula rumah berdasarkan Amaun Tertunggak Murabahah sebelum Penyedia Kemudahan memutuskan untuk menjual rumah tersebut di pasaran terbuka melalui lelongan berdasarkan nilai pasaran semasa hartanah tersebut.

5. Apakah keadaan jika hartanah dijual di pasaran terbuka?

- Penyedia Kemudahan akan melantik ejen hartanah untuk menilai harga pasaran semasa sebelum mengeluarkan arahan untuk menjual hartanah tersebut.
- Hasil daripada jualan hartanah tersebut akan digunakan oleh Penyedia Kemudahan untuk membayar Amaun Tertunggak Murabahah serta Perbelanjaan yang ditanggung berkaitan dengan penjualan hartanah tersebut.
- Sebarang baki dari hasil jualan akan diberikan kepada pemilik rumah/harta pusaka si mati. Sekiranya terdapat kekurangan disebabkan penamatan akibat kematian Pelanggan, Penyedia Kemudahan menanggung kerugian tanpa sebarang tuntutan terhadap harta pusaka.

6. Apakah perbezaan di antara produk Gadaian Berbalik Islam dan konvensional?

Ilustrasi untuk pinjaman gadaian berbalik konvensional:

Konvensional			
Kumpulan umur/Peminjam	55 tahun	A. Yuran Pengecualian Tanpa Rekursa Sekali *	RM17,500
Nilai harga hartanah	RM1,000,000.00	B. Perbelanjaan Awal (jika ada)	RM20,000
Jangkaan Tempoh (tahun)	65	C. Jumlah Bayaran Bulanan	RM1,405,536.60
Jangkaan Tempoh (bulan)	780	D. Jumlah Pengeluaran (A+B+C)	RM1,443,036.60
Bayaran Bulanan (jumlah tetap)	RM1,802	E. Jumlah Faedah Keseluruhan	RM10,163,683.66
Kadar Tetap Faedah (p.a)	5 %	F. Jumlah Amaun Pinjaman (D+E)	<u>RM11,606,720.26</u>
Had umur peminjam pada jangkaan tamat tempoh pinjaman	120 tahun		

*Nota: 1.75% daripada nilai harga hartanah semasa

Nota: Pengiraan untuk pinjaman gadaian berbalik konvensional adalah berdasarkan kepada faedah manakala pembiayaan Islamik adalah berdasarkan kontrak jualan dan keuntungan ditangguhkan dan terkumpul berdasarkan kadar keuntungan efektif yang berbeza-beza setiap bulan ditambah dengan rebat dan mekanisma *set-off* untuk mendapatkan jumlah pembayaran sebenar.

Berdasarkan andaian yang diberikan di atas, jumlah amaun tertunggak antara produk gadaian berbalik konvensional dan Islam akan mempunyai amaun bayaran yang sama, berdasarkan bayaran bulanan yang sama, serta jangkaan tamat tempoh dan peristiwa penamatan yang sama.

Satu-satunya perbezaan ialah, konvensional tidak tertakluk kepada tempoh pinjaman di mana bayaran bulanan akan dikeluarkan sepanjang hayat peminjam. Bagi pembiayaan Islamik, bayaran bulanan adalah tertakluk kepada tempoh pembiayaan sehingga had umur 120 tahun. Sekiranya Pelanggan hidup melebihi tempoh pembiayaan, Penyedia Kemudahan, berdasarkan budi bicara mutlaknyanya, akan membolehkan Pelanggan terus menetap di rumah kediaman yang dicagarkan sehingga meninggal dunia tanpa sebarang bayaran bulanan dan tuntutan penyelesaian melalui penjualan rumah dalam tempoh tersebut.

7. Apakah kewajipan saya?

Berdasarkan andaian di atas:

- Jumlah bayaran/ jumlah penyelesaian pada akhir 65 tahun atau tempoh pembiayaan adalah sebanyak RM11,606,720.26.
- Anda dikehendaki menjelaskan Perbelanjaan Awal jika ditanggung oleh Penyedia Kemudahan pada masa tawaran dan penerimaan Pembiayaan SSB-i .
- Yuran Kemudahan Sekali seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran atau Perjanjian Kemudahan akan dimasukkan ke dalam jumlah Pembiayaan SSB-i .
- Sekiranya kontrak Komoditi Murabahah belum dimulakan tetapi Pelanggan telah meninggal dunia atau disebabkan penamatan awal, anda bertanggungjawab untuk membayar kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Penyedia Kemudahan tepat pada masanya dan hendaklah dibayar seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran.
- Jumlah bayaran/penyelesaian berdasarkan Amaun Tertunggak Murabahah akan berubah mengikut perubahan dalam KKE seperti yang dinyatakan di atas, namun, jumlah bayaran/penyelesaian tidak akan melebihi Harga Jualan Bertanggung (di bawah Komoditi Murabahah) jika diselesaikan dalam tempoh pembiayaan yang tertakluk kepada rebat penyelesaian awal.



Nota: Di bawah ini dikira berdasarkan andaian di atas, perubahan KKE adalah seperti berikut:-

10 Tahun Tempoh Pembiayaan		20 Tahun Tempoh Pembiayaan		32 Tahun Tempoh Pembiayaan		46 Tahun Tempoh Pembiayaan		58 Tahun Tempoh Pembiayaan		65 Tahun Tempoh Pembiayaan	
Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan	Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan	Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan	Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan	Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan	Tahun Pembiayaan	KKE Dikenakan
0	5.00%	10	3.49%	20	3.98%	34	5.18%	48	7.08%	59	9.28%
1	4.22%	11	3.52%	21	4.04%	36	5.40%	49	7.25%	60	9.52%
2	3.85%	12	3.55%	24	4.26%	38	5.64%	50	7.42%	61	9.77%
4	3.54%	14	3.64%	26	4.42%	40	5.89%	52	7.79%	62	10.03%
6	3.45%	16	3.74%	28	4.59%	42	6.16%	54	8.18%	63	10.29%
8	3.45%	18	3.85%	30	4.78%	44	6.45%	56	8.60%	64	10.57%
10	3.49%	20	3.98%	32	4.97%	46	6.75%	58	9.04%	65	10.85%

- Semua anggaran di atas dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif (KKE), BUKAN Kadar Keuntungan Siling (KKS)
- Jumlah Bayaran Bulanan adalah tetap walaupun KKE berubah setiap bulan
- Bayaran Bulanan Pertama akan merangkumi jumlah Bayaran Pendahuluan Awal sekaligus jika ianya dipilih oleh Pelanggan
- Bayaran Bulanan akan terus dibayar ke akaun Pelanggan di mana Pelanggan perlu memberikan nombor akaun dan butiran yang berkaitan dengan akaun
- Tempoh Keuntungan Pertama yang terpakai untuk Pengeluaran adalah tempoh yang bermula dari (dan termasuk) tarikh Pengeluaran tersebut sehingga (dan termasuk) hari terakhir bulan kalendar di mana Pengeluaran tersebut dibuat, dan setiap Tempoh Keuntungan selepas itu hendaklah bermula pada hari selepas hari terakhir Tempoh Keuntungan sebelumnya dan berakhir pada tarikh jatuh pada hari terakhir bulan kalendar yang sama.

Tarikh Pengeluaran Bulanan Pembiayaan	Tarikh Permulaan Tempoh Keuntungan	Jumlah Pengeluaran Bulanan	Kadar Keuntungan Efektif* (KKE)	Permulaan Amaun Keuntungan berdasarkan Jumlah Pengeluaran	Jumlah Keuntungan Terkumpul (KKE)
cth. 7 Julai 2022	Tempoh Keuntungan 1: Secara Pro Rata 7 Julai 2022- 31 Julai 2022 (25 hari)	cth: RM37,500.00	5.00 %	= RM37,500 x 5% x 1/12 x 25/31 hari pada bulan Julai 2022	RM126.01
Pengeluaran Bulanan Dan Seterusnya	Tempoh Keuntungan Seterusnya: Secara Bulanan 1 Ogos 2022 – 31 Ogos 2022	cth: RM1,801.97	5.02 %**	(RM37,500 + RM1801.97) = RM39,301.97) x 5.02% /12 x 1 bulan	RM164.28 (RM126.01 + RM164.28 = RM290.29)

Nota:

- * Pengenaan Kadar Keuntungan Efektif adalah berbeza setiap bulan seperti yang ditetapkan dalam jadual pembayaran/pengeluaran.
- **Tertakluk kepada titik perpuluhan

- Kewajipan lain ialah: Anda dikehendaki mengekalkan polisi takaful/insurans kebakaran dan rumah secara tahunan, menepati masa membayar cukai tanah, taksiran, caj perkhidmatan, yuran penyelenggaraan dan semua pembayaran lain yang berkaitan dengan hartanah dan membenarkan Penyedia Kemudahan atau ejennya untuk memeriksa hartanah tersebut pada setiap masa.

8. Apakah caj lain yang perlu saya bayar?

Perbelanjaan Awal	Penilaian harta, perlindungan takaful kebakaran rumah kediaman yang dicagarkan, yuran guaman seperti yuran peguamcara untuk dokumentasi pembiayaan, pendaftaran caj, carian tanah, carian kebangkrapan, cukai dan apa-apa caj lain yang dikenakan oleh peguam cara termasuk sebarang kaunseling, pentadbiran yuran komoditi broker dan pihak ketiga, jika ada. Duti Setem: Mengikut Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989)
Yuran Kemudahan Sekali	Kadar penanda aras berdasarkan 1.75% daripada nilai pasaran semasa hartanah yang cagarkan.
Yuran Komoditi Broker	Terpakai untuk produk Komoditi Murabahah sahaja

Penamatan awal Pembiayaan SSB-i

Anda perlu membayar kos di atas termasuk semua kos lain yang telah ditanggung oleh Penyedia Kemudahan (jika ada) berkaitan dengan dengan Pembiayaan SSB-i termasuk perbelanjaan yang ditanggung semasa proses penamatan awal.

9. Bagaimana jika saya gagal memenuhi kewajipan saya?

Sekiranya anda gagal menunaikan kewajipan anda, Penyedia Kemudahan berhak untuk:

Hak untuk Memberikan Tempoh Masa	Sekiranya anda masih hidup selepas tamat tempoh pembiayaan, anda dibenarkan terus menetap di rumah yang dicagarkan dan Penyedia Kemudahan, mengikut budi bicara mutlakny akan melewatkan proses tuntutan dan penjualan rumah. Hak ini tidak boleh ditafsirkan sebagai penepian oleh Penyedia Kemudahan untuk menuntun jumlah tertunggak atau menghalang apa-apa hak atau remedi pelaksanaan masa depannya atau pelaksanaan apa-apa hak atau remedi lain, kemudian.
---	---



Hak untuk Set Off	Sekiranya jumlah sebenar yang dikeluarkan adalah kurang daripada jumlah Pembiayaan SSB-i yang diluluskan, Penyedia Kemudahan berhak untuk membuat penolakan <i>set off</i> Amaun Tertunggak Murabahah atau apa-apa jumlah tertunggak lain dengan Penyedia Kemudahan untuk memberikan jumlah bayaran/penyelesaian sebenar yang perlu dibayar oleh anda.
Hak untuk Menyemak dan Menamatkan Pembiayaan SSB-i	Penyedia Kemudahan mengekalkan hak mutlak untuk menyemak dan menamatkan Pembiayaan SSB-i yang diberikan kepada anda apabila berlaku peristiwa penamatan: (i) Harta yang dicagarkan dibawah SSB-i dijual oleh Pelanggan; (ii) Pelanggan meninggal dunia (atau dalam kes pemohonan bersama, Pelanggan terakhir yang masih hidup meninggal dunia) atau (iii) Penyedia Kemudahan membuat Pengisytiharan Ingkar apabila berlaku sebarang kejadian keingkaran seperti yang dipersetujui dalam terma dan syarat dokumen Pembiayaan SSB-i.
Hak untuk Menjual Harta Yang Dicagarkan	Jika anda atau harta pusaka anda gagal memberi maklum balas kepada notis Penyedia Kemudahan untuk menjelaskan jumlah tertunggak, harta tersebut akan dijual, dan anda perlu menanggung semua kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Penyedia Kemudahan. Penyedia Kemudahan mempunyai hak untuk melantik pihak ketiga atau ejen hartanah bagi proses penjualan tersebut. <i>Nota: Tiada tindakan undang-undang terhadap harta pusaka anda untuk mendapatkan semula jumlah tertunggak atau kekurangan selepas proses jualan.</i>

NOTA PENTING:

PENYEDIA KEMUDAHAN MEMPUYAI HAK UNTUK MENDAPATKAN SEMULA KEKURANGAN DARIPADA ANDA JIKA PENGISYTIHARAN INKAR DIBUAT SEMASA TEMPOH PEMBIAYAAN

10. Bagaimana jika saya menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan sebelum tamat tempoh matang?

- Tiada 'lock in period' untuk Pembiayaan SSB-i ini, oleh itu tiada yuran penyelesaian awal akan dikenakan.
- Anda perlu membayar Amaun Tertunggak Murabahah, iaitu jumlah pengeluaran terkumpul bersama keuntungan terkumpul dibawah KKE dan sebarang amaun yang perlu dibayar kepada Penyedia Kemudahan yang tidak ditambah dalam Pembiayaan SSB-i semasa tempoh tersebut.
- Bagi kontrak Komoditi Murabahah, Penyedia Kemudahan hendaklah melaksanakan dan memberikan *Ibra'* - rebat kepada Harga Jualan Bertanggung berdasarkan peristiwa-peristiwa berikut:
 - (a) selepas penyelesaian awal/pembatalan/penamatan disebabkan kematian Pelanggan, pada atau sebelum tamat tempoh pembiayaan;
 - (b) sekiranya Kadar Keuntungan Efektif adalah lebih rendah daripada Kadar Keuntungan Siling; dan
 - (c) jika perbelanjaan awal sebenar yang dikeluarkan adalah kurang daripada jumlah Perbelanjaan Awal yang termasuk dalam pembiayaan.
- Untuk mengelakkan keraguan, dengan ini diakui dan dipersetujui bahawa rebat yang disebut di sini tidak boleh ditafsirkan dalam apa jua cara sekalipun sebagai rebat tunai yang perlu dibayar kepada Pelanggan, tetapi hendaklah digambarkan sebagai pengurangan dalam elemen keuntungan yang dikontrak daripada Harga Jualan Bertanggung. Rebate hanya akan dianggap diberikan setelah menerima jumlah penyelesaian/penebusan yang ditentukan oleh Penyedia Kemudahan berdasarkan formula berikut:

Ibra' (rebat) = Perbezaan, jika ada, antara Harga Jualan Bertanggung dan Amaun Tertunggak Murabahah atau
Bersamaan dengan Keuntungan Tertanggung ditambah Jumlah Pengeluaran Yang Belum Dibayar

Ambil perhatian:

- Amaun Tertunggak Murabahah = Jumlah Pengeluaran Terkumpul ditambah jumlah Keuntungan Terkumpul dikenakan berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif (KKE).*
- Keuntungan Tertanggung = Jumlah Keuntungan kontrak berdasarkan Kadar Keuntungan Siling (KKS) ditolak Jumlah Keuntungan Terkumpul dibawah KKE.*
- Jumlah Keuntungan Kontrak berdasarkan KKS = Harga Jualan Bertanggung ditolak Harga Belian (atau Harga Jualan atau Pembiayaan SSB-i).*
- Jumlah Pengeluaran Yang Belum Dibayar = Jumlah Kelulusan Pembiayaan SSB-i ditolak Jumlah Pengeluaran Terkumpul*

11. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

- Tidak perlu penjamin kerana hartanah tersebut akan dicagarkan kepada Penyedia Kemudahan sebagai jaminan penyelesaian.
- Anda dikehendaki menjaga dengan baik, membaiki semua kecacatan, pembaikan, dan membayar semua perbelanjaan berkaitan dengan rumah yang dicagarkan kepada Penyedia Kemudahan.





12. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful/insurans?

- Adalah menjadi kewajipan bagi hartanah yang cagarkan untuk dilindungi oleh sijil Takaful/insurans Kebakaran atau Rumah untuk dikekalkan sepanjang tempoh pembiayaan.
- Untuk kemudahan anda, Penyedia Kemudahan akan menyediakan perlindungan Takaful Kebakaran atau Rumah yang mana kos awal yang ditanggung akan dimasukkan ke dalam Pembiayaan SSB-i dan/atau pembaharuan tahunan polisi ditolak daripada Bayaran Bulanan, berdasarkan kepada pilihan anda.
- Penyedia Kemudahan akan mengkaji dari semasa ke semasa kecukupan perlindungan Takaful/insurans Kebakaran/Rumah dalam memastikan harta tersebut dilindungi secukupnya. Lebihan caruman, jika ada, akan dinasihatkan sewajarnya dalam notis pembaharuan tahunan.

Perhatian:

Jika anda memilih untuk tidak mengambil perlindungan Takaful Kebakaran/Rumah yang ditawarkan oleh Penyedia Kemudahan, anda boleh mengambil produk Takaful/insurans Kebakaran/Rumah lain secara berasingan yang mana Penyedia Kemudahan TIDAK akan membiayai kos perlindungan tersebut ke dalam Pembiayaan SSB-i anda atau membuat tolakan dari Bayaran Bulanan. Walau bagaimanapun, anda perlu memaklumkan kepada Penyedia Kemudahan akan pembaharuan perlindungan Takaful/Insurans Kebakaran/Rumah tersebut pada setiap tahun.

13. Apakah risiko utama?

- Oleh kerana Pembiayaan SSB-i adalah di bawah pembiayaan kadar berubah-ubah, keuntungan sebenar yang dikenakan adalah berbeza-beza setiap bulan berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif (KKE) dan terkumpul semasa tempoh pembiayaan. Anda dinasihatkan untuk merujuk kepada jadual pembayaran/pengeluaran sekiranya ingin membuat penyelesaian awal Pembiayaan SSB-i pada KKE yang masih rendah.
- Dalam keadaan di mana KKE terus meningkat, jumlah keuntungan tertunggak akan meningkat (*kecuali Kontrak Komoditi Murabahah, Amaun Tertunggak Murabahah yang terkumpul tidak boleh melebihi jumlah Harga Jualan Bertanggung).
- Anda boleh menggunakan harta yang disenaraikan di bawah Wasiat (wasiat) anda, namun anda perlu menasihati waris anda dengan betul dan bijak kerana harta itu akan dicagarkan kepada Penyedia Kemudahan di mana harta tersebut akan dijual untuk penyelesaian pembiayaan tertunggak apabila anda meninggal dunia atau berlaku kejadian ingkar. Jika waris anda tinggal bersama anda ketika tindakan penjualan hartanah diambil, waris anda perlu berpindah dari hartanah tersebut.
- Sekiranya berlaku penjualan kerana kematian, anda perlu menasihati waris/benefisari anda untuk menuntut/menerima jumlah yang berlebihan, jika ada dari Penyedia Kemudahan daripada tidak dituntut.
- Risiko lain adalah apabila anda tidak dapat tinggal di rumah kediaman tersebut atau menyelenggaranya kerana keadaan perubahan/kesihatan atau berpindah ke kampung persaraan. Anda dikehendaki menghubungi dan berbincang dengan Penyedia Kemudahan mengenai pengaturan fleksibel untuk menyewa harta tanah tersebut dengan persetujuan Penyedia Kemudahan, untuk mengelakkan penamatan awal atau pengisytiharan kejadian ingkar oleh Penyedia Kemudahan.

14. Apakah yang perlu saya lakukan sebelum mengambil Pembiayaan SSB-i ?

Anda perlu menghadiri sesi kaunseling dengan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk pra-penilaian diri dan kriteria kelayakan hartanah anda.

Anda juga dinasihatkan memberikan dua (2) penama untuk memberitahu Cagamas tentang kematian anda dan menerima dokumen daripada Cagamas selepas kematian anda. Bagi yang beragama Islam, adalah digalakkan untuk membuat Wasiat yang kemudiannya akan mengurus dan mengagihkan sebarang lebihan amaun kepada benefisiari anda berdasarkan *Wasiat, Hibah* (hadiah) atau *Faraid* masing-masing.

15. Bolehkah saya memilih untuk menerima penghantaran komoditi secara fizikal? Bagaimana dengan kos yang terlibat?

Anda boleh memilih penghantaran komoditi secara fizikal tertakluk kepada terma dan syarat Penyedia Kemudahan. Semua kos yang berkaitan dengan arahan anda untuk penghantaran komoditi secara fizikal, akan ditanggung oleh anda.

16. Bolehkah saya mencadangkan peguam kepada Penyedia Kemudahan yang tidak tersenarai dalam panel peguam Penyedia Kemudahan?

Tidak disyorkan kerana firma guaman yang dipilih mungkin tidak biasa dengan keperluan dokumentasi oleh Penyedia Kemudahan dan sebarang kesulitan dalam penyediaan dokumentasi akan menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran bayaran bulanan. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk melibatkan mana-mana peguamcara untuk membuat pemeriksaan dokumen Pembiayaan SSB-i bagi pihak anda.

17. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan pada butiran peribadi saya?

Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada kami tentang sebarang perubahan dalam butiran hubungan anda untuk memastikan bahawa semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.

Untuk mengemas kini maklumat hubungan anda, anda boleh memaklumkan kepada kami secara bertulis atau menghubungi kami melalui laman sesawang berikut: <http://www.ssb.cagamas.com.my>





18. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan penyelarasan?

Sekiranya anda mempunyai masalah dalam meneruskan Pembiayaan SSB-i, anda boleh menghubungi kami seawal mungkin untuk membincangkan lebih lanjut di:

Cagamas Berhad
Aras 32, The Gardens North Tower, Mid Valley City,
Lingkar Syed Putra,
59200 Kuala Lumpur
Tel: 03 2262 1800
Mesin Fax: 03 2282 9125
Emel: ssb@cagamas.com.my

Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia yang menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

5th & 6th Floor,
Menara Bumiputra-Commerce
Jalan Raja Laut,
50350 Kuala Lumpur.
Tel: 1-800-22-2575
Emel: enquiry@akpk.org.my

Jika anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:

Jabatan Operasi
Skim Saraan Bercagar
Cagamas Berhad
Aras 32, The Gardens North Tower, Mid Valley City,
Lingkar Syed Putra,
59200 Kuala Lumpur
Tel: 03 2262 1800
Mesin Fax: 03 2282 9125
Emel: ssb@cagamas.com.my

19. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan mengenai produk ini, sila rujuk Cagamas Berhad atau lawati laman sesawang:
<http://www.ssb.cagamas.com.my>

PENAFIAN: Terma dan syarat yang dinyatakan dalam Lembaran Pendedahan Produk ini adalah tentatif/indikatif dan tidak mengikat Penyedia Kemudahan. Terma dan syarat akhir adalah seperti yang ditetapkan dalam Surat Tawaran dan dokumen Pembiayaan SSB-i .

Ambil perhatian:

1. Perkara di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja. Keuntungan dan caj mungkin berbeza-beza dan tertakluk kepada terma dan syarat Penyedia Kemudahan.
2. Semua maklumat yang diberikan dalam Lembaran Pendedahan Produk ini adalah sah berkuat kuasa dari 30 September 2022.

Pengakuan oleh Pelanggan,

.....
 Nama:
 No Kad Pengenalan:
 Tarikh:

