

Soalan - Soalan Lazim dibawah

Skim Saraan Bercagar Islamik (SSB-i) atau Pembiayaan Gadaian Berbalik Islamik (Pembiayaan) “Pembiayaan SSB-i”



1	<p>Mengapa pembiayaan Islam menggunakan konsep jual beli sedangkan konvensional menggunakan konsep pinjaman?</p> <p>Dalam Islam, pinjaman dirujuk sebagai <i>Qard</i>, iaitu kontrak meminjamkan wang oleh pemberi pinjaman kepada peminjam di mana peminjam terikat untuk membayar balik jumlah gantian yang setara kepada pemberi pinjaman. Oleh itu, tiada keuntungan dibenarkan dibawah kontrak pinjaman Islam.</p> <p>Manakala Pembiayaan SSB-i adalah berdasarkan urus niaga komoditi berasaskan jualan, di mana harga jualan (harga pokok dan keuntungan dimasukkan dalam satu harga) di bawah Harga Jualan Bertanggung yang terhutang oleh Pelanggan untuk membayar secara tertunda atau bertanggung dibawah Pembiayaan SSB-i.</p>
2	<p>Mengapa Pembiayaan SSB-i mempunyai kadar keuntungan yang tinggi berbanding konvensional?</p> <p>Bagi Pembiayaan SSB-i yang berdasarkan kontrak berasaskan jualan, pengiraan keuntungan ditentukan terlebih dahulu berdasarkan Kadar Keuntungan Siling (KKS) sebagai keuntungan terkontrak di bawah Harga Jualan Bertanggung, yang mana lebih tinggi pada masa tawaran dan penerimaan Pembiayaan SSB-i. KKS merupakan had maksimum untuk jumlah keuntungan tanpa mengira perubahan semasa pada Kadar Keuntungan Efektif (KKE).</p> <p>Memandangkan tempoh Pembiayaan SSB-i sehingga had umur 120 tahun, KKS kelihatan lebih tinggi daripada konvensional yang tidak mempunyai tempoh pinjaman.</p>
3	<p>Bagaimana keuntungan ditentukan setiap bulan ?</p> <p>Dibawah Pembiayaan SSB-i, kadar keuntungan hendaklah berdasarkan Kadar Keuntungan Siling (KKS) iaitu kadar keuntungan maksimum yang akan dicaj kepada Pelanggan sepanjang tempoh pembiayaan dan Kadar Keuntungan Efektif (KKE), ialah kadar keuntungan sebenar yang dikenakan kepada Pelanggan yang berbeza-beza setiap bulan.</p> <p>Sebarang perbezaan di antara jumlah keuntungan berdasarkan KKS dan KKE, Cagamas akan memberikan rebat bulanan dengan syarat KKS adalah lebih tinggi daripada KKE.</p>
4	<p>Mengapa Kadar Keuntungan Efektif (KKE) berbeza setiap bulan?</p> <p>KKE adalah kadar boleh ubah yang merupakan kadar untung sebenar yang dikenakan ke atas Pelanggan. KKE berbeza setiap bulan seperti yang ditentukan oleh Cagamas dengan merujuk kepada kos dananya serta faktor lain seperti kadar rujukan yang digunakan dalam pinjaman gadaian berbalik konvensional.</p>



Soalan- Soalan Lazim

5	<p>Mengapa Pembiayaan SSB-i memerlukan tempoh sedangkan konvensional tiada tempoh?</p> <p>Ciri konvensional berdasarkan pembayaran seumur hidup manakala Pembiayaan SSB-i tidak boleh berdasarkan seumur hidup kerana ia boleh mencetuskan ketidakpastian kepada kontrak yang tidak patuh Syariah.</p> <p>Oleh itu, tempoh pembiayaan SSB-i telah ditetapkan sehingga Pelanggan berumur 120 tahun yang mana berkemungkinan besar Pelanggan tidak akan hidup sehingga umur tersebut.</p>
6	<p>Adakah Pelanggan terlibat dalam urusan jual beli komoditi ?</p> <p>Bagi Pembiayaan SSB-i, Pelanggan akan melantik Cagamas sebagai ejen (wakeel) untuk menjual komoditi bagi pihaknya. Oleh itu, Pelanggan tidak terlibat dalam transaksi sebenar.</p>
7	<p>Bolehkah Pelanggan meminta Cagamas menjual komoditi bagi pihaknya pada harga yang lebih tinggi dari nilai kos sebenar komoditi?</p> <p>Di bawah urus niaga dagangan komoditi, harga belian dan harga jualan komoditi antara komoditi broker belian (A) dan komoditi broker jualan (B) adalah sama dengan harga kos sebenar komoditi bagi memastikan aliran tunai dan catatan entri perakaunan antara broker adalah sepadan.</p>
8	<p>Bolehkah pelanggan menolak untuk membeli komoditi daripada Cagamas selepas Cagamas membeli dari komoditi broker belian (A) ?</p> <p>Akan ada janji (Wa'd) daripada Pelanggan yang terkandung dalam kontrak di mana Pelanggan mengakujnji untuk membeli komoditi daripada Cagamas, jika tidak Cagamas akan menuntut ganti rugi atas kemungkiran akujanji tersebut.</p>
9	<p>Apakah perbezaan di antara Sekali Yuran Pengecualian Tanpa Rekursa dalam konvensional dan Sekali Yuran Kemudahan dalam Pembiayaan SSB-i?</p> <p>Sekali Yuran Pengecualian Tanpa Rekursa untuk konvensional merujuk kepada tiada tuntutan terhadap pewaris/harta pusaka selepas kematian peminjam.</p> <p>Manakala Sekali Yuran Kemudahan meliputi skop Cagamas yang lebih luas untuk mewakili pelanggan dalam rundingan dan urusan dengan pihak ketiga, menyediakan wang pendahuluan untuk Perbelanjaan Awal, sebagai ejen Pelanggan dalam urusan niaga komoditi, menguruskan pengeluaran bayaran bulanan yang tetap setiap bulan serta memastikan tiada tuntutan terhadap pewaris/harta pusaka selepas kematian Pelanggan.</p>



Soalan- Soalan Lazim

10	<p>Apakah akan terjadi kepada Pelanggan yang beragama Islam ketika mana meninggal selepas mengambil Pembiayaan SSB-i?</p> <p>Apabila Pelanggan yang beragama Islam meninggal dunia, Pembiayaan SSB-i akan ditamatkan dan pembiayaan menjadi <u>hutang tertunggak</u> dan perlu dibayar. Pewaris atau keluarga terdekat boleh menggunakan harta pusaka si mati untuk menebus semula rumah yang digadaikan. Jika gagal, Cagamas boleh menjual rumah tersebut untuk menyelesaikan pembiayaan tertunggak. Sebarang baki/lebih daripada penjualan hartanah, setelah ditolak pembiayaan tertunggak, akan diserahkan kepada pewaris/harta pusaka si mati.</p>
11	<p>Apakah akan terjadi sekiranya Pelanggan beragama Islam meninggalkan Wasiat?</p> <p>Di bawah undang-undang pusaka Islam, ahli waris si mati dikehendaki <u>menjelaskan hutang si mati</u> terlebih dahulu sebelum melaksanakan hajat si mati mengikut Wasiat dan membahagikan harta pusaka kepada warisnya berdasarkan terma-terma Wasiat, persetujuan bersama dan/atau Faraid.</p>
12	<p>Apakah yang perlu dilakukan oleh Pelanggan beragama Islam sebelum mengambil Pembiayaan SSB-i ?</p> <p>Pelanggan dinasihatkan untuk mencalonkan dua (2) penama bertujuan untuk memberitahu Cagamas tentang kematian Pelanggan dan menerima semua dokumen dan notis yang disampaikan oleh Cagamas selepas kematian Pelanggan, termasuk sebarang dokumen yang berkaitan dengan sebarang prosiding atau tindakan yang dimulakan oleh Cagamas dibawah Pembiayaan SSB-i.</p> <p>Bagi Pelanggan yang beragama Islam, adalah digalakkan untuk membuat Wasiat yang akan mengurus dan mengagihkan sebarang baki lebih kepada penerima berdasarkan Wasiat, hibah (hadiah) atau Faraid masing-masing.</p>
13	<p>Adakah penamaan dalam Pembiayaan SSB-i seperti penamaan untuk KWSP?</p> <p>Tidak. Penama dalam Pembiayaan SSB-i hanya berfungsi memberitahu Cagamas tentang kematian Pelanggan dan menerima dokumen yang diserahkan oleh Cagamas selepas kematian Pelanggan sahaja.</p> <p>Bagi penamaan KWSP, penama bertindak sebagai Wasi/Pentadbir untuk membahagikan simpanan KWSP ahli apabila ahli meninggal dunia kepada waris yang sah mengikut undang-undang Islam.</p>



Soalan- Soalan Lazim

14	<p>Apakah yang akan berlaku kepada baki lebihan jualan selepas penamatan Pembiayaan SSB-i sekiranya tiada waris yang menuntut?</p> <p>Cagamas akan berusaha untuk membayar baki lebihan kepada Wasi/Pentadbir dan/atau benefisiari yang sah.</p>
15	<p>Bolehkah Pelanggan beragama Islam menggunakan hartanah yang telah disenaraikan dalam Wasiat untuk Pembiayaan SSB-i ?</p> <p>Pelanggan beragama Islam boleh menggunakan hartanah yang disenaraikan di dalam Wasiatnya sebagai jaminan untuk Pembiayaan SSB-i sekiranya dia masih pemilik yang sah hartanah tersebut.</p>
16	<p>Bolehkah Pelanggan beragama Islam menggunakan hartanah yang telah dihibahkan melalui Hibah Amanah untuk Pembiayaan SSB-i ?</p> <p>Harta hibah tidak boleh digunakan sebagai jaminan kerana pemberi hibah iaitu Pelanggan tidak lagi memiliki hartanah tersebut selepas melaksanakan dokumentasi Hibah Amanah.</p> <p>Nota: Perkara yang sama terpakai walaupun dokumen Hibah telah dilaksanakan tetapi hak milik tanah masih menggunakan nama Pelanggan. Harta tersebut dianggap sudah dihadiahkan kepada penerima Hibah dan oleh itu tidak boleh dicagarkan kepada Cagamas.</p>

