

Home / Memahami pembiayaan perumahan bercagar untuk pesara



 **DagangNews.com**

Iktisad - 6 June 2023



## MEMAHAMI PEMBIAYAAN PERUMAHAN BERCAGAR UNTUK PESARA

### Reverse Mortgage kini menjadi produk pembiayaan popular yang sedang ditawarkan untuk para pesara.

Ia adalah pembiayaan perumahan bercagar dengan rumah milik pesara sendiri di mana pesara dapat menikmati dan mendapat tunai atas nilai rumah tersebut.

Dalam erti kata lain, ia membenarkan pesara yang juga pemilik rumah mendapatkan pembiayaan tunai tanpa melalui proses pembayaran bulanan seperti pembiayaan tunai biasa.

Malah, mereka akan mendapat tunai secara bulanan atau apa-apa cara pilihan mereka untuk menampung perbelanjaan di masa persaraan.

Pesara yang mempunyai rumah boleh membuat pembiayaan untuk mendapatkan tunai dengan nilai rumah mereka.

Jumlah pembiayaan boleh diberikan secara sekaligus, bayaran bulanan tetap atau mana-mana pilihan yang ditawarkan. Jumlah pembiayaan selalunya tidak akan melebihi nilai rumah.

Tidak seperti pembiayaan perumahan biasa, skim ini tidak memerlukan pemilik rumah membuat sebarang pembayaran pembiayaan sepanjang hayat mereka.

Sebaliknya, keseluruhan baki jumlah pembiayaan akan menjadi terhutang dan perlu dibayar apabila pesara meninggal dunia atau berpindah secara kekal atau menjual rumah.

Skim sebegini sesuai untuk pesara yang tidak mempunyai banyak simpanan tunai atau pelaburan tetapi mempunyai banyak harta kekayaan termasuk rumah-rumah milik mereka.



Skim ini akan membolehkan pesara menukar aset yang tidak cair (rumah) menjadi tunai yang boleh mereka gunakan untuk menampung perbelanjaan semasa persaraan.

Di Malaysia, Cagamas telah menawarkan Skim Persaraan Bercagar yang mengaplikasi tatakara reverse mortgage ini.

Skim yang ditawarkan oleh Cagamas kepada pemilik rumah yang sudah bersara ini, memberikan pilihan kepada pesara untuk mendapat bayaran bulanan sehingga umur 120 tahun.

Malah Skim Saraan Bercagar Islamik (SSB-i) yang ditawarkan adalah satu produk patuh Syariah bagi pemilik rumah warga emas untuk hidup dengan selesa dan stabil melalui bayaran bulanan sehingga mereka mencecah umur 120 tahun, lebih daripada usia jangka hayat rakyat Malaysia.

SSB-i ini mampu menjana tunai melalui pulangan hasil simpanan/ pelaburan, semasa persaraan tanpa mengorbankan pemilikan rumah para pesara.

Ini membolehkan pesara terus tinggal di rumah tanpa bayaran balik sepanjang hayat.

Malah pesara boleh menggunakan jumlah pembayaran bulanan untuk sebarang tujuan, seperti perbelanjaan berkaitan perubatan dan keperluan lain untuk menjadikan tahun persaraan mereka lebih selesa.

Pembayaran kepada Pembiayaan Saraan Bercagar ini akan berlaku selepas kematian pesara.

Tiada bayaran balik diperlukan sepanjang hayat pesara dan rumah mereka itu hanya akan dijual untuk menyelesaikan sebarang jumlah pembiayaan tertunggak apabila pesara meninggal dunia.



Sebarang baki hasil daripada penjualan rumah tersebut akan disalurkan kepada waris melalui proses pembahagian harta pusaka pesara.

Penulis melihat skim sebegini boleh menyediakan wang tunai yang sangat diperlukan untuk warga emas yang nilai bersihnya kebanyakannya terikat dalam ekuiti rumah mereka, iaitu nilai pasaran rumah ditolak jumlah tunggakan pembiayaan rumah mereka.

Namun, pembiayaan ini boleh menjadi mahal dan kompleks, yang mungkin menjadikannya lebih sesuai untuk sesetengah pesara yang berkemampuan sahaja.

Yang menarik ialah, pesara juga akan menikmati pulangan daripada jumlah pembiayaan yang belum disalurkan kepada mereka secara bulanan.

Pesara diberi pilihan untuk menerima bayaran bulanan dengan pelbagai kaedah. Lagi kurang penerimaan bayaran bulanan, semakin tinggi pulangan kepada jumlah pembiayaan mereka yang disimpan di bank.

Setiap keuntungan tersebut akan dikreditkan ke dalam baki pembiayaan sehinggakan pesara tidak perlu membayar apa-apa pendahuluan.

Pesara masih pemilik rumah yang akan mengekalkan hak milik rumah tersebut. Sepanjang hayat pesara, hutang mereka akan meningkat dan ekuiti rumah berkurangan.

Apabila pesara meninggal dunia atau berpindah, hasil daripada jualan rumah akan dihantar kepada pembiaya (bank) untuk membayar jumlah pokok, keuntungan bank, takaful serta apa-apa yuran yang tertunggak.

Mana-mana lebihan dari hasil jualan akan disalur kepada pesara (jika masih hidup) atau harta pusaka pesara (jika pemilik rumah telah meninggal dunia).



Waris sebenarnya boleh juga memilih untuk membayar baki tunggakan pembiayaan agar mereka boleh memiliki rumah tersebut.

Pesara diberi pilihan bagaimana mereka mahu menerima bayaran pembiayaan mereka:

1. **Sekaligus: Dapatkan semua jumlah pembiayaan sekaligus di mana ia akan disimpan oleh bank (dengan pesara menikmati pulangan hasil simpanan) dan akaun pembiayaan pesara terus ditutup.**
2. **Bayaran bulanan yang sama (anuiti): Selagi pesara tinggal di rumah sebagai kediaman utama, pembiaya/ bank akan membuat pembayaran tetap kepada pesara sehingga tamat tempoh yang dipersetujui.**
3. **Bayaran bertempoh: Pembiaya/ bank memberikan bayaran bulanan yang sama kepada peminjam untuk tempoh yang ditetapkan oleh pilihan pesara.**
4. **Talian kredit: Wang tersedia untuk pesara apabila tunai diperlukan. Pesara hanya membayar keuntungan bank ke atas jumlah yang sebenarnya digunakan daripada talian kredit.**
5. **Bayaran bulanan yang sama bersama dengan kemudahan talian kredit: Pembiaya/ bank menyediakan bayaran bulanan tetap. Jika pesara memerlukan lebih banyak tunai pada bila-bila masa, mereka boleh sahaja menggunakan talian kredit.**
6. **Bayaran bertempoh bersama dengan kemudahan talian kredit: Pembiaya/ bank memberi pesara bayaran bulanan yang sama untuk tempoh yang ditetapkan oleh pesara. Jika pesara memerlukan lebih banyak tunai semasa atau selepas tempoh itu, mereka boleh mengakses talian kredit.**

Bagi penulis, walaupun skim sebegini baik, namun ia terpulung kepada setiap individu pesara. Produk ini ada kebaikan dan juga kemudaran.

Pesara sendiri haruslah menilai sama ada skim ini satu keperluan atau hanya untuk memenuhi kehendak nafsu sendiri sahaja tanpa tujuan keperluan.

Pertimbangan sewajarnya harus diberikan kepada kemaslahatan para ahli keluarga yang akan pesara tinggalkan. Ini adalah kerana pesaralah yang akan bertanggungjawab sepenuhnya atas pilihan yang mereka buat. – [DagangNews.com](http://DagangNews.com)

Dr Razli Ramli merupakan Pensyarah Kanan, Sekolah Perniagaan Antarabangsa Azman Hashim (AHIBS) Universiti Teknologi Malaysia dan juga Felo Adjung Institut Perbankan dan Kewangan Islam (IliBF) di Universiti Islam Antarabangsa Malaysia



**KLIK DI SINI UNTUK KOLEKSI ARTIKEL IKTISAD**

Portfolio Tags

Iktisad