

POWER!

pengurusan wang ringgit anda

Diterbitkan oleh:



Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
Aras 8, Maju Junction Mall
1001, Jalan Sultan Ismail
50250 Kuala Lumpur
Faks : 03-2616 7601 E-mel: enquiry@akpk.org.my

© AKPK
Edisi Pertama 2011

Hak cipta buku ini adalah milik Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK). Buku ini atau mana-mana bahagiannya boleh diterbitkan semula, diterjemahkan atau dipindahkan dalam apa jua bentuk dengan mendapat izin bertulis terlebih dahulu daripada AKPK dan hanya untuk tujuan pendidikan. Tiada sebarang bentuk keuntungan kewangan boleh diperolehi, sama ada secara langsung ataupun tidak langsung daripada penerbitan semula seperti di atas.

ISBN 978-983-44004-3-9

Penafian:

Maklumat yang terkandung di dalam buku ini bertujuan untuk pendidikan semata-mata. Maklumat tersebut bukanlah pengganti kepada nasihat atau saranan yang mungkin anda terima daripada penasihat kewangan profesional.

Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) menafikan sebarang liabiliti kepada mana-mana pihak yang menggunakan maklumat di dalam buku ini sebagai asas untuk membuat sebarang keputusan atau tindakan.

Walaupun segala usaha telah dibuat untuk memastikan ketepatan maklumat di dalam buku ini, AKPK mengharapkan pemahaman anda sekiranya terdapat sebarang kesilapan atau kekurangan.

Nama dan maklumat individu yang terkandung di dalam kisah benar telah diubah bagi melindungi identiti mereka.

LAMPIRAN

1.1 Contoh Bajet dan Penyata Aliran Tunai kepunyaan En Johan (berumur 29 tahun)

Butiran	Bajet RM	Aliran Tunai Sebenar RM
Gaji (nilai bersih selepas KWSP, PERKESO and cukai)	3,900	3,900
Lain-lain Sumber	–	–
Jumlah Pendapatan Bulanan	3,900	3,900
Tolak:		
Simpanan tetap bulanan (10% daripada pendapatan bulanan)	390	390
Simpanan untuk dana kecemasan	100	100
Jumlah Pendapatan (selepas ditolak Simpanan)	3,410	3,410
Tolak: Perbelanjaan Tetap Bulanan		
Sewa	400	400
Bayaran rumah	–	–
Bayaran kereta	938	938
Insurans kereta	125	125
Cukai jalan	50	50
Jumlah Perbelanjaan Tetap	1,513	1,513

Butiran	Bajet RM	Aliran Tunai Sebenar RM
Tolak: Perbelanjaan Boleh Ubah		
Makanan	600	630
Utiliti rumah	140	143
Bil telefon bimbit	100	115
Petrol	225	300
Perkhidmatan dan Penyelenggaraan	100	150
Parkir kereta dan tol	102	120
Kerja baiki kereta	50	–
Jumlah Perbelanjaan Boleh Ubah	1,317	1,458
Tolak: Perbelanjaan Budi Bicara		
Perbelanjaan perubatan	40	–
Pakaian	100	80
Hiburan	50	100
Peralatan rumah	90	50
Barangan kegunaan peribadi	100	129
Hadiah	100	–
Lain-lain perbelanjaan	100	50
Jumlah Perbelanjaan Budi Bicara	580	409
Lebihan / (Defisit)	0	30

1.2 Gunakan templat ini untuk menyediakan bajet dan menjejaki aliran tunai anda

Butiran	Bajet RM	Aliran Tunai Sebenar RM
Gaji (nilai bersih selepas KWSP, PERKESO and cukai) Lain-lain Sumber Jumlah Pendapatan Bulanan		
Tolak: Simpanan tetap bulanan (10% daripada pendapatan bulanan) Simpanan untuk dana kecemasan		
Jumlah Pendapatan (selepas ditolak Simpanan)		
Tolak: Perbelanjaan Tetap Bulanan		
Jumlah Perbelanjaan Tetap		

Butiran	Bajet RM	Aliran Tunai Sebenar RM
Tolak: Perbelanjaan Boleh Ubah		
Jumlah Perbelanjaan Boleh Ubah		
Tolak: Perbelanjaan Budi Bicara		
Jumlah Perbelanjaan Budi Bicara		
Lebihan / (Defisit)		

1.3 Contoh Penyata Nilai Harta Bersih En Johan

Butiran	Aset RM	Liabiliti RM
Simpanan		
Akaun simpanan	3,100	–
Akaun semasa	1,800	–
Akaun simpanan tetap	25,600	–
Wang tunai di tangan	500	–
Harta/Milik Peribadi		
Pangsapuri	–	–
Rumah	–	–
Tanah	–	–
Barangan kemas	7,600	–
Kereta	50,000	56,250
Pelaburan		
Kumpulan Wang Simpanan Pekerja	63,000	–
Amanah Saham	16,000	–
Saham	6,000	–
Pinjaman		
Kad Kredit	–	1,200
Pinjaman pelajaran	–	7,200
Pinjaman daripada rakan & keluarga	–	–
Lain-lain	–	–
Jumlah	173,600	64,650

Nilai Harta Bersih (Aset – Liabiliti) = RM108,950

1.4 Gunakan templat ini untuk menyediakan penyata nilai harta bersih anda

Butiran	Aset RM	Liabiliti RM
Simpanan		
Harta/Milik Peribadi		
Pelaburan		
Jumlah		
Nilai Harta Bersih		

4.1 Kebaikan dan keburukan kereta baru berbanding kereta terpakai

Kereta baru

Kebaikan	Keburukan
<p><u>Ciri:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Lebih banyak pilihan untuk memenuhi keperluan anda (jenama, warna dsb)• Teknologi terkini – hibrid dsb• Keselamatan (penggera, ABS, beg udara dsb) <p><u>Kebolehpercayaan:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tidak perlu bimbang tentang sejarah latar belakang• Kos penyelenggaraan rendah• Tempoh jaminan lebih panjang <p><u>Kewangan:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mudah diperoleh• Margin pembiayaan lebih tinggi• Kadar faedah lebih rendah• Tempoh pinjaman lebih panjang	<ul style="list-style-type: none">• Harga lebih tinggi• Susut nilai tinggi – sekurangnya 10% dalam tahun pertama. Oleh itu, kerugian lebih tinggi akan dialami apabila kenderaan dijual semula• Premium insurans lebih tinggi• Kos kewangan lebih tinggi sepanjang tempoh pinjaman

Kereta terpakai

Kebaikan	Keburukan
<ul style="list-style-type: none">• Biasanya lebih murah<ul style="list-style-type: none">– Lebih mampu dibeli– Boleh dibeli secara tunai dan memudahkan• Premium insurans lebih rendah	<p><u>Ciri:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Kurang pilihan <p><u>Kebolehpercayaan:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Sejarah latar belakang yang tidak pasti• Kos penyelenggaraan lebih tinggi• Tanpa jaminan• Pemeriksaan PUSPAKOM <p><u>Kewangan:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Mungkin sukar diperoleh• Margin pembiayaan lebih rendah• Kadar lebih tinggi• Tempoh pinjaman lebih singkat

4.2 Latihan interaktif – jadual pengiraan sewa beli

Harga Kereta (RM)	55,000	55,000	55,000	55,000
Kadar Faedah (Kadar sama rata)	5%	5%	5%	5%
Bayaran Pendahuluan	10%	10%	30%	30%
Tempoh Pinjaman (Tahun)	5	7	5	7
Pengiraan				
Bayaran Pendahuluan (RM)	5,500	5,500	16,500	16,500
Pinjaman Diambil (RM)	49,500	49,500	38,500	38,500
Jumlah Faedah (RM)	12,375	17,325	9,625	13,475
Jumlah Pinjaman (Pokok + Faedah) (RM)	61,875	66,825	48,125	51,975
Ansuran Bulanan (RM)	1,031	796	802	619

4.3 Langkah penarikan balik kereta

Langkah 1 Notis sebelum penarikan kereta

Anda dan penjamin anda akan menerima notis (yang dikenali sebagai notis jadual keempat) sebelum kereta anda ditarik balik, yang dihantar atau diserahkan secara peribadi atau melalui pos berdaftar kepada alamat terakhir yang diketahui. Ini merupakan notis bertulis 21 hari daripada institusi kewangan anda untuk memberitahu bahawa kenderaan anda akan ditarik. Ini disusuli oleh notis kedua yang dikeluarkan 14 hari selepas notis jadual keempat diserahkan.

Apa yang anda boleh lakukan?

Anda ada 2 pilihan, dan kedua-dua pilihan tersebut perlu dilakukan sebelum tamat tempoh 21 hari yang dinyatakan pada notis jadual keempat untuk mengelakkan kenderaan anda ditarik:

- Menyelesaikan kesemua ansuran tertunggak seperti yang dinyatakan pada notis jadual keempat; atau
- Memulangkan kenderaan kepada institusi kewangan dan menyelesaikan kesemua ansuran tertunggak.

Langkah 2 Penarikan balik kenderaan anda

Selepas tamat tempoh 21 hari pada notis jadual keempat, institusi kewangan berhak menarik balik kenderaan anda jika anda gagal menjelaskan ansuran tertunggak.

Langkah 3 Notis selepas kereta ditarik balik

Anda ada 3 pilihan, dan ketiga-tiga pilihan tersebut perlu dilakukan sebelum tamat tempoh 21 hari yang dinyatakan pada notis jadual kelima:

- Menyelesaikan semua ansuran tertunggak dan perbelanjaan berkaitan (termasuk kos penyimpanan, kerja membaiki atau penyelenggaraan, kos penarikan balik dan penghantaran semula) yang ditanggung oleh institusi perbankan sewaktu menarik balik kenderaan; atau
- Menyelesaikan baki pinjaman dan perbelanjaan yang berkaitan dengan sepenuhnya; atau
- Memperkenalkan seorang pembeli untuk membeli kenderaan pada harga yang ditetapkan pada notis.

Langkah 4 Notis menjual kenderaan

Jika jumlah tertunggak di dalam notis kelima tidak dijelaskan dalam tempoh 21 hari, institusi kewangan berhak menjual kenderaan tersebut melalui lelongan awam atau memberi anda notis 14 hari sebelum tarikh lelongan awam, atau mengendalikan jualan peribadi untuk menjual kenderaan tersebut.

Langkah 5 Menjual kenderaan

Kenderaan boleh dijual selepas notis 14 hari. Oleh sebab harga lelongan berasaskan nilai jualan paksa, harganya lebih rendah berbanding nilai di pasaran semasa. Harga lelongan mungkin dikurangkan lagi pada setiap lelongan berikutnya yang dijalankan. Jika hasil jualan kenderaan yang diperolehi tidak mencukupi untuk menyelesaikan jumlah tertunggak, institusi bank anda akan menuntun baki tunggakan daripada anda. Anda juga perlu menanggung segala perbelanjaan lelongan.

5.1 Membeli rumah: lain-lain yuran dan caj

Apabila membeli rumah, anda perlu menyediakan peruntukan untuk bayaran yuran dan caj tertentu. Antaranya adalah:

a) Perjanjian Jual Beli:

- Yuran guaman
- Yuran pengeluaran pinjaman (yuran pelbagai, carian hak milik, dsb)
- Duti Setem

Duti Setem (pindahan) = 1% untuk RM100,000 yang pertama
2% untuk RM100,001 – RM500,000
3% untuk RM500,001 – RM2 juta
4% untuk jumlah melebihi RM2 juta

b) Perjanjian Pinjaman:

- Yuran guaman
- Yuran pengeluaran pinjaman (yuran pelbagai, yuran penilaian, dsb)
- Duti Setem

Duti Setem = 0.5% dari jumlah pinjaman

- Yuran Guaman = 1% untuk RM100,000 yang pertama;
0.5% untuk RM100,001 – RM5 juta
0.25% untuk jumlah melebihi RM5 juta
- Yuran pengeluaran pinjaman & caj pelbagai = Antara RM1,000 – RM3,000
(bergantung kepada hartanah)
- Kos insurans (Kebakaran/Empunya rumah) = 0.055% dari jumlah perlindungan

Sebaik-baiknya peruntukkan bajet tambahan sebanyak 5% hingga 10% daripada harga pembelian untuk menanggung semua caj ini.

Yuran dan caj di atas tertakluk kepada perubahan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.

Peringatan : Membeli rumah bukan sekadar membayar ansuran bulanan sahaja, malah ada kos lain seperti cukai taksiran, cukai tanah, yuran penyelenggaraan, utiliti dsb

GLOSARI

Amaun Pokok

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

Caj Lewat

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

Caj Terma

Jumlah faedah yang dikenakan ke atas pembiayaan sewa beli dan dikira pada kadar tetap
ke atas jumlah yang dibiayai.

CCRIS

Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat, iaitu satu sistem pangkalan data berkomputer yang
ditubuhkan dan dikendalikan oleh Biro Kredit untuk mengutip, memproses, menyimpan dan
menghasilkan maklumat kredit.

Duti Setem

Duti yang perlu dibayar kepada kerajaan (Pejabat Duti Setem) untuk memeterai perjanjian,
dalam kes ini, Perjajian Pembiayaan. Duti yang perlu dibayar berdasarkan jumlah
pembiayaan. Buat masa ini kadar yang dikenakan ialah 0.5% atas jumlah pinjaman atau
RM5 setiap RM1,000.

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.

Insurans Bertempoh Gadai Janji Berkurangan (MRTA)

Insurans Bertempoh Gadai Janji Berkurangan 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.

Insurans Pihak Ketiga

Polisi insurans bermotor yang memberi perlindungan daripada tuntutan yang dibuat oleh
pihak ketiga bagi kecederaan atau kematian orang lain (pihak ketiga) termasuklah kerugian
atau kerosakan kepada harta pihak ketiga disebabkan oleh kenderaan anda.

Kadar Pinjaman Asas (KPA)

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

Kecurian Identiti

Satu bentuk penipuan atau transaksi yang tidak dibenarkan dengan menggunakan identiti seseorang oleh pihak ketiga untuk mendapat maklumat atau memohon kredit dan sebagainya.

Margin Pembiayaan

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

Overdraif

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.

Penilaian Kredit

Ukuran pemiutang terhadap keupayaan individu membayar balik pinjaman.

Perlindungan Komprehensif

Polisi insurans bermotor yang memberi perlindungan terhadap kehilangan dan kerosakan harta benda sendiri dan pihak ketiga akibat kemalangan, kebakaran atau kecurian dan melibatkan kematian atau kecederaan tubuh badan dan kehilangan atau kerosakan harta benda pihak ketiga.

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.

Pendapatan Kasar Bulanan

Pendapatan kasar bulanan 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.

Polisi Empunya Rumah

Perlindungan insurans terhadap isi kandungan dalam rumah seperti perabot, kecurian, banjir dan kebakaran. Walau bagaimanapun, polisi ini tidak melindungi kerosakan kepada rumah.

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.

Pembayaran Terdahulu

Pembayaran sebahagian atau keseluruhan daripada pinjaman sebelum tempoh matang.

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.

Tempoh 'Lock-in' Pinjaman

Ini adalah tempoh minimum peminjam yang perlu patuhi tanpa dikenakan penalti.

Tempoh Pinjaman

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

Pembiayaan Semula

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

Penarikan Balik

Apabila pemilik kenderaan bermotor (iaitu institusi perbankan) mengambil balik kenderaan bermotor daripada penyewa.

Perjanjian Jual Beli

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

Prinsip Syariah

Undang undang Islam yang menyentuh segala aspek kehidupan yang berlandaskan al Quran, Sunnah (perlakuan dan sabda Nabi Muhammad s.a.w.), Ijma' (konsensus para ulama') dan Qiyas (analogi).

Rebat

Pembayaran balik sebahagian caj terma (faedah) yang dikira berdasarkan formula yang ditetapkan di bawah Akta Sewa Beli 1967, sekiranya penyewa membuat penyelesaian awal.

Urus Niaga Fraud

Transaksi yang tidak dibenarkan oleh pemegang kad. Transaksi tersebut berlaku disebabkan kad kredit hilang, dicuri, tidak diterima, pengeluaran kad kredit berasaskan permohonan fraud, pemalsuan atau lain-lain bentuk fraud menurut tafsiran pengeluar kad kredit.

PENILAIAN DIRI

Jawapan:

Bab 1

1. A
2. D
3. D
4. B
5. C
6. C
7. B

Bab 3

1. D
2. C
3. D
4. C
5. C
6. B
7. C
8. D
9. A

Bab 5

1. D
2. C
3. A
4. C
5. A
6. C
7. A

Bab 2

1. B
2. D
3. A
4. D
5. A
6. D

Bab 4

1. D
2. A
3. D
4. C
5. C
6. B
7. C

Bab 6

1. D
2. A
3. C
4. D
5. B
6. A
7. C