

Kenali Risiko dalam Pembiayaan Rumah



MEMBELI rumah melalui pinjaman bank memang mudah asalkan cukup syaratnya. Pinjaman perumahan bukan sekadar bermaksud amaun tertentu bagi jumlah pinjaman pokok sahaja, tetapi termasuk juga segala kos yang perlu ditanggung oleh pelanggan, seperti kos yuran guaman, duti setem, bayaran perlindungan takaful dan yuran proses. Malahan pelanggan perlu lebih mengetahui bahawa pinjaman tersebut akan bertambah bersama-sama sejumlah bayaran tambahan disebabkan oleh nilai kadar faedah atau kadar keuntungan yang dihasilkan oleh bank. Apabila dicampurkan semuanya, jumlah amaun keseluruhan meningkat lebih tinggi daripada amaun asal harga sesebuah rumah.

Bancian yang dilakukan oleh Bank Negara Malaysia (BNM) pada tahun 2010 mendapati 21.3 peratus isi rumah di Malaysia masih belum mempunyai rumah (rujuk Jadual 1). Selain matlamat kerajaan untuk membekalkan lebih banyak unit rumah yang mampu dibeli, pengetahuan mengenai

risiko pinjaman rumah juga aspek penting yang perlu ditekankan. Keperluan membeli rumah harus seiring dengan pengetahuan risiko pinjaman agar dapat merancang jadual pembayaran yang baik.

Setiap pinjaman ada risiko yang mempengaruhi kestabilan kewangan. Pada tahun 2014, BNM merekodkan bahawa 46.8 peratus tujuan pembiayaan rakyat Malaysia adalah untuk membeli rumah. Namun demikian, kajian BNM terhadap amalan pasaran dan pemerkasaan pengguna pada tahun 2014 mendedahkan sebanyak 26 peratus pengguna tidak memahami risiko produk, manakala 41 peratus hanya memahami manfaat produk dan lapan peratus tidak memahami manfaat, kos, atau risiko produk.

Kajian tersebut mendapati hanya 25 peratus pembeli yang memahami semua faktor yang berkaitan dengan manfaat, kos, dan risiko produk. Kajian ini mendedahkan hanya segelintir pelanggan yang benar-benar mempunyai pengetahuan tentang risiko pinjaman rumah. Oleh itu, akses untuk mewujudkan kesedaran pengetahuan terhadap

risiko pinjaman rumah perlu ditingkatkan lagi bagi melahirkan masyarakat yang celik kewangan. Akses sebegini juga akan meningkatkan kestabilan kewangan dalam negara yang sentiasa dikawal selia oleh BNM.

Ada implikasi yang tercetus daripada kajian BNM tersebut, yakni timbul ketidakfahaman tentang risiko pembiayaan dalam kalangan pihak terlibat meskipun sudah memeterai perjanjian pembiayaan. Lebih membimbangkan apabila ketidakfahaman ini akan terdedah kepada kes kemungkiran yang boleh menjejaskan reputasi individu dan institusi terbabit. Hal ini bermakna kestabilan kewangan menjadi perkara yang perlu diurus dengan sebaik mungkin agar tidak mencetuskan implikasi yang lebih teruk sehingga melibatkan urusan mahkamah.

Walaupun ketidakfahaman risiko tidak terlalu ketara, hal ini tetap mendapat perhatian orang ramai mengenai ketelusan dan layanan oleh bank terhadap pelanggan. Sementara itu, kes yang membabitkan pembiayaan perumahan di mahkamah masih berlaku ekoran kekeliruan mengenai konsep pemindahan risiko dan tanggungjawab antara bank dengan pelanggan.

Keadaan ini boleh mendedahkan pengabaian tanggungjawab pelanggan kepada bank sekiranya berlaku risiko kemungkiran atau kes penamatan awal terhadap kontrak pembiayaan rumah. Implikasi yang lain ialah wujudnya ketidakstabilan terhadap prestasi, kecekapan urus tadbir dan kadar keuntungan produk bagi institusi kewangan, sama ada konvensional ataupun Islam.

Apakah risiko dalam pembiayaan rumah? Bagi pihak pemberi pembiayaan terdapat pelbagai risiko yang merugikan pendapatan bank. Akta Perkhidmatan Kewangan Islam 2013 mendefinisikan "risiko kepada kestabilan kewangan" terdiri daripada dua situasi berikut:

- Risiko bahawa kegagalan peserta atau pengendali bagi menunaikan obligasi pembayaran atau penyelesaiannya akan menyebabkan peserta lain menjadi tidak upaya untuk menunaikan obligasi pembayaran atau penyelesaiannya apabila kena dibayar; atau
- Risiko bahawa kegagalan peserta atau pengendali untuk menunaikan obligasi pembayaran atau penyelesaiannya boleh menyebabkan masalah kecairan atau

Jadual 1 22 situasi yang dikategorikan sebagai berbentuk kemungkiran.

No	Situasi
1.	Tiada pembayaran.
2.	Pelanggaran terma dan syarat-syarat lain.
3.	Pelanggaran representasi dan waranti.
4.	Ketidakupayaan peminjam melaksanakan tanggungjawab.
5.	Kesahihan dokumen sekuriti dicabar.
6.	Sekuriti dalam ancaman.
7.	Menyalahi undang-undang.
8.	Tidak menjalankan tindakan bagi perkara nombor tiga.
9.	Pelanggaran pinjaman lain.
10.	Kemungkiran silang.
11.	Prosiding undang-undang.
12.	Prosiding penguatkuasaan.
13.	Ketidakupayaan membayar (ketaksolvenan).
14.	Kebankrapan.
15.	Penyerahan hak.
16.	Moratorium ke atas pembayaran.
17.	Pengambilan wajib.
18.	Kematian atau ketidaksiaman.
19.	Perubahan material yang ketara.
20.	Penggunaan pinjaman perumahan bukan untuk tujuan yang dinyatakan.
21.	Akaun peminjam dinamakan semula atau ditutup.
22.	Dokumen sekuriti yang tidak sempurna.

kredit ketara yang mungkin mengancam kestabilan sistem kewangan.

Definisi tersebut secara jelas mahu mengelakkan kejadian yang akan memberikan implikasi terhadap kestabilan kewangan. Matlamat mewujudkan kestabilan kewangan sentiasa dipantau oleh BNM agar tidak terjebak dalam situasi ketidaktentuan yang boleh menggugat sistem kewangan negara.

Bagaimanakah pula dengan risiko yang perlu difahami oleh pelanggan sebaik sahaja menandatangani perjanjian pembelian rumah? Terdapat 22 situasi yang dikategorikan sebagai risiko yang berbentuk kemungkiran ekoran faktor yang berpunca daripada pelanggan, faktor dokumentasi, dan lain-lain.

Selain memahami risiko kejadian yang mungkin berlaku seperti dalam Jadual 1, pelanggan dinasihatkan agar mengambil berat aspek pemilihan pemaju. Risiko yang berpunca daripada pemaju juga mempunyai implikasi terhadap beban hutang yang perlu dilunaskan oleh pelanggan. Antara faktor yang menyumbang kepada risiko projek terbengkalai menurut Jabatan Perumahan Negara (JPN) termasuklah:

Jadual 2 Antara faktor penyebab risiko projek terbengkalai.

No.	Faktor Penyebab
1.	Masalah aliran kewangan syarikat pemaju.
2.	Pertikaian antara tuan tanah dengan pemaju.
3.	Kajian pasaran tidak dilaksanakan dengan terperinci.
4.	Masalah teknikal di tapak projek.
5.	Masalah penempatan setinggan.
6.	Masalah dalaman syarikat.

Keadaan akan menjadi lebih buruk kerana liabiliti atau tanggungjawab yang belum diselesaikan. Pembeli masih menanggung liabiliti yang perlu dilunaskan, iaitu mereka masih dikehendaki membayar balik pinjaman termasuk faedah kepada pembiaya walaupun tiada jaminan rumah akan disiapkan dan diserahkan.

Pihak berkepentingan, seperti pembiaya, tuan tanah, kontraktor, pemaju dan pembeli, akan menghadapi implikasi perundangan yang berbeza. Keadaan ini membuka ruang kepada isu manipulasi oleh pihak tertentu dan selanjutnya menjadikan usaha pemulihan bertambah sukar.

Pemaju asal atau pemaju yang dilantik kelak akan menghadapi kesukaran untuk mendapatkan suntikan dana, sama ada melalui pinjaman bank, modal pelabur syarikat, ataupun menjual baki

unit yang tidak terjual bagi tujuan memulihkan aliran tunai. Yang lebih membimbangkan, reputasi industri perumahan dan harta tanah Malaysia akan terjejas, di samping menimbulkan persepsi negatif kepada bakal pembeli rumah dan para pelabur tempatan serta luar negara.

Langkah memahami risiko pembiayaan rumah bukanlah bertujuan untuk menimbulkan keresahan dalam kalangan pembeli, tetapi merupakan akses maklumat agar pembeli mempunyai pengetahuan dalam isu harta tanah yang berisiko tinggi. Selain itu, hal tersebut bertujuan untuk mengurangkan kes pertikaian dibawa ke mahkamah yang boleh menjejaskan reputasi sesebuah institusi. Penyelesaian di luar mahkamah menerusi rundingan adalah lebih harmoni dan menstabilkan kefahaman mengenai kewangan. Kegagalan memahami risiko menunjukkan situasi ketidakharmonian antara pembeli dengan pembiaya pinjaman yang meningkatkan kos mahkamah. Bukankah situasi begini merugikan semua pihak?

Sebagai rumusannya, pembeli perlu memahami risiko pinjaman rumah dengan meneliti lembaran produk dan sentiasa mendapatkan maklumat yang jelas daripada pihak pembiaya. Bahkan bagi pelanggan yang beragama Islam, adalah menjadi kewajipan mereka untuk mencari pembiayaan patuh syariah dan mengelak daripada pinjaman yang mengguna sistem riba.

Bukan sekadar menyerah diri dengan melepaskan segala urusan pada kakitangan institusi kewangan sahaja, tetapi pelanggan perlu bijak dengan pengetahuan yang mendalam agar dapat bersama-sama mewujudkan kestabilan kewangan negara yang lebih kukuh. Memahami risiko akan meningkatkan tahap keyakinan, potensi, dan reputasi antara pelanggan dengan sesebuah institusi kewangan yang lebih adil dan saksama. ●

Rahisam Ramli,
pensyarah
di Kolej Universiti Islam
Melaka (KUIM).

Jadual 3 Jumlah isi rumah persendirian mengikut pemilihan rumah, tahun 2010.

Pilihan	Ia Rumah yang Dibina, Namun			Tidak Dibina
	Ia Rumah yang Dibina Namun yang Belum Selesai	Ia Rumah yang Dibina Namun di Tempah Saja	Ia Rumah yang Tidak Memiliki Rumah	
Bilangan Isi Rumah	3 540 521	199 903	1 349 489	1 251 360
Peratus	55.8	3.2	21.3	19.7

Sumber: Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia, 2010