

#### 4.5 Ringkasan Perbandingan di antara Bank Rakyat dan Bank Muamalat Terhadap Kaedah Mengatasi Isu dan Cabaran

PERBEZAAN	BANK RAKYAT	BANK MUAMALAT
Penentuan kadar keuntungan bank	Merujuk kepada nilai OPR dan akan dicampur dengan nilai BFR bank. Namun nilai akhir akan berada apa paras 6-10%. Namun begitu nilai tersebut akan di tolak dengan kos dana pembiayaan (COF) dan kadar diskaun dari bank.	Merujuk kepada nilai OPR dan akan dicampur dengan nilai BFR bank. Namun begitu nilai tersebut akan di tolak dengan kos dana pembiayaan (COF) dan kadar diskaun dari bank. Kebanyakan nilai berada di paras 3-5% selepas nilai di tolak.
Unsur lain dalam kontrak pembiayaan perumahan berasaskan prinsip BBA	Bay Inah : Sewaktu pelanggan menjual semula rumah kepada bank. Namun dibolehkan dalam syariah kerana mempunyai akad yang jelas.	Bay Inah : Sewaktu pelanggan menjual semula rumah kepada bank. Namun dibolehkan dalam syariah kerana mempunyai akad yang jelas
Ketiadaan objek barang (rumah) dalam akad jual beli rumah dalam pembinaan yang menggunakan	Menggunakan konsep Bay al-Manfaah iaitu dengan menjual manfaat masa hadapan kepada pelanggan.	Bagi rumah dalam pembinaan iaitu rumah yang masih belum wujud, pihak BMMB menggunakan akad lain iaitu akad Al-Tawarruq

<p>produk berasaskan prinsip BBA</p>		<p>tanpa menggunakan akad secara BBA bagi mengelak isu ini berlaku.</p>
<p>Nilai masa hadapan terhadap rumah yang melibatkan rumah siap dan rumah dalam pembinaan</p>	<p>Berpegang kepada nilai asal di dalam kontrak pembiayaan walaupun nilai dimasa hadapan terhadap rumah pembinaan yang telah siap dibina melonjak 100 kali ganda dari nilai asal.</p>	<p>Berpegang pada kontrak asal. Namun, bagi rumah di bawah projek BMMB, harga akan di nilai berdasarkan nilai semasa dan penilaian semula masa hadapan. Sekiranya rumah yang pada awalnya di bina pada harga RM100,000 pada tahun 2012 akan bertukar kepada RM300,000 pada tahun 2022 berdasarkan penilaian pihak penilai bank, pihak bank akan menjual harga rumah tersebut berdasarkan harga pada tahun 2022, bukannya berdasarkan harga tahun 2012 bagi rumah yang telah siap dibina dan masih belum mempunyai pemilik, namun</p>

		<p>sekiranya pelanggan telah membeli rumah pada harga tahun 2012, pihak bank akan meneruskan pembiayaan berdasarkan harga pada tahun 2012 dan pihak pelanggan akan menikmati keuntungan kenaikan nilai rumah apabila pelanggan menjual semula rumah tersebut atau refinancing dilakukan kepada pihak bank.</p>
Rumah terbengkalai	<p>1.Pihak bank akan membayar nilai rumah mengikut kemajuan dari pihak pemaju dan pelanggan akan mula berhutang dengan nilai yang dibayar.</p> <p>2. Sekiranya terbengkalai, pihak bank akan meminta pemaju menyiapkan rumah tersebut dan</p>	<p>1.Pihak bank akan membayar nilai rumah mengikut kemajuan dari pihak pemaju dan pelanggan akan mula berhutang dengan nilai yang dibayar.</p> <p>2. Sekiranya terbengkalai, pihak bank akan meminta pemaju menyiapkan rumah tersebut dan</p>

	<p>pihak bank akan bekerjasama seperti suntikan dari segi modal.</p> <p>3. Rumah adalah tetap milk pelanggan mengikut perjanjian dalam S&amp;P.</p> <p>4. Pelanggan perlu membayar jumlah yang telah dibayar oleh pihak bank kepada pemaju mengikut kemajuan sahaja sekiranya rumah tetap terbengkalai.</p>	<p>pihak bank akan bekerjasama seperti suntikan dari segi modal.</p> <p>3. Rumah adalah tetap milk pelanggan mengikut perjanjian dalam S&amp;P.</p> <p>4. Pelanggan perlu membayar jumlah yang telah dibayar oleh pihak bank kepada pemaju mengikut kemajuan sahaja sekiranya rumah tetap terbengkalai.</p> <p>5. Sekiranya pelanggan enggan, tindakan muflis akan diambil.</p>
--	---	---

<p>Kematian penama asal rumah yang disertai dengan pihak waris tidak mahukan rumah tersebut</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank akan menawarkan MRTT diawal kontrak.</li> <li>2. Jika pelanggan tidak mengambil MRTT, lebihan hutang akan mengganggu baki hutang.</li> <li>3. Sekiranya waris enggan menanggung, bank akan melelong rumah tersebut dan mengambil baki hutang yang dimiliki, dan lebihan dari nilai hutang akan diserahkan kepada waris.</li> </ol>	<p>Polisi menetapkan pelanggan wajib mengambil MRTT sebagai jaminan.</p>
<p>Kebakaran dan bencana yang merosakkan sebahagian besar rumah</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menawarkan takaful lindungan rumah dari bencana.</li> <li>2. Jika tidak mengambilnya akan ditanggung sendiri oleh pihak pelanggan bagi rumah siap.</li> <li>3. Rumah dalam pembinaan akan ditanggung</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menawarkan takaful lindungan rumah dari bencana.</li> <li>2. Jika tidak mengambilnya akan ditanggung sendiri oleh pihak pelanggan bagi rumah siap.</li> </ol>

	kosnya oleh pihak pemaju.	
Penukaran penama asal rumah dengan penama lain dengan menggunakan kontrak asal	<p>1. Di namakan sebagai <i>refinancing</i>.</p> <p>2. Pihak bank akan menutup akaun lama dan membuka akaun baru dengan menggunakan penama baru. Pemilikan mutlak keatas rumah harus dilakukan dengan pihak pemaju.</p> <p>3. Boleh dilakukan perkongsian keatas rumah.</p>	<p>1. Di namakan sebagai <i>refinancing</i>.</p> <p>2. Pihak bank akan menutup akaun lama dan membuka akaun baru dengan menggunakan penama baru. Pemilikan mutlak keatas rumah harus dilakukan dengan pihak pemaju.</p> <p>3. Boleh dilakukan perkongsian keatas rumah.</p>
Penukaran penama asal rumah yang menggunakan kontrak BBA dengan penama baru yang inginkan	1. Tiada akad lain yang ditawarkan. Hanya menggunakan akad BBA.	1. Boleh bagi pelanggan yang masih menggunakan akad BBA bagi rumah dalam pembinaan kepada akad al-Tawarruq. Pelanggan

<p>kontrak selain BBA</p>	<p>2. Pelanggan hanya boleh menukar jenis produk mengikut kategori rumah.</p>	<p>hanya akan dibuka akaun baru dan ditutup akaun menggunakan akad BBA.</p> <p>2. Pelanggan yang ingin menukar dari akad al-Tawarruq kepada akad BBA juga di bolehkan, sekiranya rumah dalam pembinaan telah siap dibina dan mempunyai baki hutang dan tahun yang perlu dibayar.</p>
<p>Kesan kenaikan kadar faedah di masa hadapan terhadap keuntungan bank dan nilai rumah</p>	<p>1.Melihat kepada nilai OPR terlebih dahulu. Jika berlaku kenaikan, nilai BFR juga akan mengalami kenaikan. Namun nilai tersebut tetap akan ditolak dengan nilai COF dan kadar diskaun.</p>	<p>1.Melihat kepada nilai OPR terlebih dahulu. Jika berlaku kenaikan, nilai BFR juga akan mengalami kenaikan. Namun nilai tersebut tetap akan ditolak dengan nilai COF dan kadar diskaun.</p>

	<p>2.Kadar asal bagi BFR mengikut kontrak ialah 10%, namun pelanggan hanya membayar mengikut nilai BFR semasa. Jika BLR mengalami peningkatan, pihak bank akan menaikkan nilai dan tidak akan menolak kadar diskaun dan COF. Namun nilai diskaun dan COF yang ditolak akan dinilai mengikut keadaan ekonomi semasa dan inflasi.</p> <p>3. namun pihak bank tidak akan melebihi paras kadar syiling iaitu 10%.</p>	<p>2.Kadar asal bagi BFR mengikut kontrak ialah 10%, namun pelanggan hanya membayar mengikut nilai BFR semasa. Jika BLR mengalami peningkatan, pihak bank akan menaikkan nilai dan tidak akan menolak kadar diskaun dan COF. Namun nilai diskaun dan COF yang ditolak akan dinilai mengikut keadaan ekonomi semasa dan inflasi.</p> <p>3. Namun pihak bank tidak akan melebihi paras kadar syiling iaitu 10%.</p>
--	---	---