

BAB KETIGA

BAB KETIGA

PERBADANAN CAGARAN MALAYSIA BERHAD (CAGAMAS BERHAD)

3.0 Pendahuluan

Instrumen bon sebagai satu skim pelaburan berbentuk pinjaman mula diperkenalkan pada awal tahun 80an sebagai alternatif kepada syarikat untuk mendapatkan pembiayaan selain dari pinjaman bank dan terbitan saham¹. Perbadanan Cagaran Malaysia Berhad (Cagamas Berhad) telah ditubuhkan bagi merancakkan pasaran bon. Pelbagai jenis terbitan bon telah dikeluarkan oleh pihak Cagamas Berhad.

3.1 Cagamas Berhad

Cagamas Berhad adalah antara badan korporat yang memainkan peranan yang penting dalam usaha memajukan pasaran bon di Malaysia. Cagamas Berhad terlibat secara langsung menerbitkan bon bagi mendapatkan dana yang kemudiannya dimobilisasikan untuk memperolehi keuntungan. Kupasan lanjut mengenai organisasi tersebut adalah penting dalam usaha mendapatkan gambaran yang lebih jelas mengenai organisasi syarikat serta operasi penerbitan bon.

3.1.1 Penubuhan

Perbadanan Cagaran Malaysia Berhad atau Cagamas Berhad ditubuhkan pada 2 Disember 1986². Tujuan penubuhannya adalah untuk memajukan pasaran kedua serta pasaran sekuriti berpendapatan tetap dengan menyediakan bon-bon Cagamas yang bermutu tinggi dan mudah tunai. Di samping itu Cagamas Berhad juga berperanan dalam menyediakan kemudahan mudah tunai kepada pemberi pinjaman utama seperti kerajaan, institusi kewangan atau perbadanan yang memberikan pinjaman perumahan³.

Cagamas Berhad turut berperanan sebagai perantaraan antara pemberi pinjam utama dan pelabur-pelabur sekuriti jangka panjang. Pihak pemberi pinjaman perumahan kebiasaan menghadapi masalah mudah tunai kerana jangka masa pembayaran balik pinjaman perumahan adalah terlalu lama sehingga menjangkau 30 tahun⁴. Oleh demikian Cagamas Berhad telah bertindak sebagai satu badan yang menyediakan kemudahan mudah tunai bagi pemberi pinjaman utama dengan membeli pinjaman perumahan tersebut. Cagamas akan menerbitkan bon kepada orang ramai yang berminat dengan pelaburan berjangka panjang bagi tujuan membiayai pembelian pinjaman perumahan⁵.

Cagamas Berhad telah mensyaratkan beban tanggungan (rekursa) ditanggung oleh pihak pemberi pinjam utama. Dengan demikian pemberi pinjam utama perlu memastikan bahawa pinjaman perumahan yang dijual adalah berkualiti. Pihak pemberi pinjaman utama juga mesti memberi jaminan untuk membeli semula pinjaman perumahan yang telah dijual sekiranya berlaku kemungkiran, pembayaran awal atau penebusan oleh peminjam⁶.

3.1.2 Objektif Penubuhan

Penubuhan Cagamas Berhad mempunyai beberapa objektif penting iaitu⁷:

1. Penubuhan Cagamas Berhad adalah bertujuan untuk memajukan pasaran cagaran peringkat kedua. Ini dapat membantu dari segi pengurusan mudah tunai pemberi pinjam utama dengan menolong mengurangkan perbezaan antara struktur tempoh matang sumber dana mereka dengan struktur tempoh matang pinjaman perumahan.
2. Membantu mengurangkan risiko akibat daripada perubahan perbezaan antara kos dana pemberi pinjam utama dengan kadar pulangan pinjaman perumahan.
3. Meningkat perkembangan pasaran wang dengan mengadakan pelaburan baru. Bon Cagamas merupakan bon berisiko rendah dan berkadar tetap. Bon ini dapat memenuhi permintaan terhadap bon

jangka sederhana yang mudah cair dan sebagai tambahan kepada bon yang dikeluarkan oleh kerajaan.

3.1.3 Maklumat Korporat

Lembaga Pengarah Cagamas Berhad adalah dianggotai oleh wakil-wakil daripada Bank Negara Malaysia, Persatuan Bank-Bank Dalam Malaysia, Persatuan Bank-Bank Saudagar Dalam Malaysia dan Persatuan Syarikat-Syarikat Kewangan Malaysia. Barisan lembaga pengarah ini bertanggungjawab untuk merumus segala dasar am syarikat⁸.

Satu Jawatankuasa Eksekutif Lembaga Pengarah telah ditubuhkan yang terdiri daripada lima orang pengarah yang berfungsi sebagai pembuat keputusan bagi pihak lembaga pengarah di luar waktu bersidang. Terdapat tiga jawatankuasa lembaga pengarah lain yang mempunyai fungsi masing-masing. Jawatankuasa Kewangan Lembaga Pengarah bertanggungjawab mengkaji dan membangunkan dasar-dasar urusan perniagaan syarikat. Jawatankuasa Pampasan Kakitangan dan Organisasi Lembaga Pengarah pula bertanggungjawab mengkaji pampasan dan faedah kakitangan serta rancangan organisasi dan sumber tenaga manusia. Sementara Jawatankuasa Audit Lembaga Pengarah berfungsi untuk mengkaji audit syarikat melalui pengaudit luaran di samping keberkesanan prosedur kewangan dan kawalan dalaman⁹. (Lihat

Struktur organisasi serta Barisan Lembaga Pengarah Cagamas Berhad di lampiran A)

3.1.4 Modal Saham

Modal saham dibenarkan Cagamas pada 31 Disember 1999 adalah sebanyak 200 juta saham biasa yang bernilai RM1.00 setiap satu. Modal syer yang dibenarkan tersebut kemudiannya telah dinaikkan sebanyak 300 juta saham biasa yang bernilai RM1.00 menjadikan modal syarikat sebanyak RM500 juta¹⁰. Sementara modal berbayarnya sebanyak 100 juta saham biasa yang bernilai RM1.00 setiap satu¹¹.

3.1.5 Pemegang Saham

Pemegang saham Cagamas Berhad adalah dimonopoli oleh bank perdagangan iaitu sebanyak 50%, diikuti oleh syarikat kewangan dan Bank Negara Malaysia yang masing-masing memegang saham sebanyak 20%. Sementara bank saudagar pula memegang saham sebanyak 10%¹². Jadual 3.1 menunjukkan struktur pemegangan saham pada 1 Mac 2000.

Jadual 3.1 : Struktur Pemegangan Saham Pada 1 Mac 2000

PEMEGANG SAHAM	% PEMEGANGAN	BILANGAN INSTITUSI
Bank Negara Malaysia	20.0	1
Bank Perdagangan	50.9	30
Syarikat Kewangan	19.5	21
Bank Saudagar	9.6	11
Jumlah	100.0	63

*Sumber : Cagamas Berhad, Laporan Tahunan 1999, m.s. 11,
Cagamas Berhad, <http://www.cagamas.com.my>, 26 May 2000.*

Sementara senarai sepuluh pemegang saham terbesar Cagamas Berhad pada 1 Mac 1999 adalah seperti jadual 3.2. Mereka adalah terdiri daripada insititusi-institusi kewangan yang mempunyai prestasi yang baik di Malaysia.

Jadual 3.2 : Sepuluh Pemegang Saham Terbesar Pada 1 Mac 2000

PEMEGANG SAHAM	BILANGAN SAHAM	PEMEGANGAN %
BANK NEGARA MALAYSIA	20,000,000	20.00
BUMIPUTRA-COMMERCE GROUP	12,504,000	12.51
Bumiputra Commerce Bank Berhad	10,006,000	10.01
Bumiputra Commerce Finance Berhad	1,098,000	1.10
Bumiputra Merchant Bankers Berhad	900,000	0.90
Commerce International Merchant Bankers Berhad	500,000	0.50
MAYBANK GROUP	10,780,000	10.78
Malayan Banking Berhad	7,058,000	7.06
Mayban Finance Berhad	2,722,000	2.72
Aseambankers Malaysia Berhad	1,000,000	1.00
RHB GROUP	8,147,600	8.15
RHB Bank Berhad	7,347,600	7.35
RHB Sakura Merchant Bankers Berhad	800,000	0.80
PUBLIC BANK GROUP	5,600,400	5.60
Public Bank Berhad	3,996,400	4.00
Public Finance Berhad	1,604,000	1.60
ARAB-MALAYSIAN GROUP	4,846,000	4.85
Arab-Malaysian Merchant Bank Berhad	3,100,000	3.10
Arab-Malaysian Finance Berhad	1,596,000	1.60
Arab-Malaysian Bank Berhad	150,000	0.15
HSBC Bank Malaysia Berhad	4,134,000	4.13
STANDARD CHARTERED BANK M'SIA BHD	3,060,000	3.06
HONG LEONG GROUP		
Hong Leong Finance Berhad	2,390,000	2.39
Hong Leong Bank Berhad	1,610,000	1.61
	780,000	0.78
MBF Finance Berhad	2,372,000	2.37

Sumber : Cagamas Berhad, Laporan Tahunan 1999, m.s. 11,
 Cagamas Berhad, <http://www.cagamas.com.my>, 26 May 2000.

3.2 Bon Cagamas

Menurut Kamus Ekonomi, Bon Cagamas adalah bon yang dikeluarkan oleh Perbadanan Cagaran Malaysia (Cagamas Berhad) yang bertujuan mewujudkan pasaran peringkat kedua bagi pinjaman bercagar utama, terutamanya pinjaman perumahan. Cagamas Berhad bertindak sebagai pengantara antara pemberi pinjaman utama dan pelabur iaitu dengan membeli pinjaman perumahan yang belum terjelas daripada bank atau institusi kewangan dan pada masa yang sama menerbitkan Bon Cagamas untuk membiayai pembelian tersebut¹³.

3.3 Ciri-Ciri Bon Cagamas

Bon Cagamas mempunyai ciri-ciri yang mampu menarik perhatian pelabur iaitu ¹⁴:

1. Bon Cagamas tidak mempunyai risiko kredit. Ia mempunyai ciri yang kukuh dan berkualiti sepertimana alat pasaran wang lain.
2. Bon Cagamas memberikan hasil yang menarik. Kebiasaannya hasil yang diperolehi adalah lebih tinggi daripada sekuriti kerajaan yang mempunyai tempoh matang yang sama..
3. Bon Cagamas mudah ditunaikan.

4. Bon Cagamas dikecualikan daripada cukai setem bagi pertukaran hakmilik.
5. Bon Cagamas adalah merupakan aset yang dibenarkan untuk memenuhi keperluan mudah tunai institusi kewangan.
6. Peniaga utama boleh menjual Bon Cagamas kepada Bank Negara Malaysia.
7. Bon Cagamas merupakan aset Malaysia yang dibenarkan untuk syarikat insurans.

3.4 Ciri-Ciri Am Sekuriti Hutang Cagamas

Sekuriti Hutang Cagamas adalah tanggungan tidak bercagar syarikat. Bon Kumpulan-1 iaitu Nota Diskaun Cagamas Jangka Pendek dan Sanadat Mudharabah Cagamas layak sebagai aset mudah tunai bagi memenuhi keperluan aset mudah tunai institusi-institusi kewangan. Bermula bulan Januari 1997, Sekuriti Hutang Cagamas juga diiktiraf sebagai aset berisiko rendah menurut sub-seksyen 46(2) Akta Insuran, 1996¹⁵.

Bermula dari 1 Februari 1997, terbitan Bon Cagamas Kumpulan-1 telah dihadkan untuk membiayai pembelian pinjaman perumahan bagi rumah berharga tidak melebihi RM150,000 dan pembelian pinjaman perumahan kakitangan daripada Bahagian Pinjaman Perumahan

Perbendaharaan serta perbadanan terpilih. Mulai bulan Disember 1998 pula, Bon Kumpulan-1 dibolehkan untuk diterbitkan bagi membiayai pembelian hutang sewabeli dan pajakan dengan hak tuntut balik¹⁶.

Sementara penerbitan Bon Kumpulan-2 dilakukan hanya untuk membiayai pembelian pinjaman harta komersil dan perindustrian mulai 1 Februari 1997. Bon Kumpulan-2 ini tidak layak sebagai aset mudah tunai. Malah pegangan dalam bon berkenaan juga tidak boleh ditolak daripada atas tanggungan yang layak oleh institusi-institusi kewangan bagi pengiraan keperluan mudah tunai dan rizab berkanun. Semua Sekuriti Hutang Cagamas dikenakan wajaran risiko sebanyak 10% bagi tujuan pengiraan nisbah modal berwajaran risiko oleh institusi-institusi kewangan yang memegang sekuriti-sekuriti berkenaan¹⁷.

3.5 Penarafan

Kesemua Bon dan Nota Cagamas yang diterbitkan dalam tahun 1999 mendapat penarafan dan pengiktirafan tertinggi daripada Rating Agency Malaysia Berhad (RAM) dan Malaysia Rating Corporation Berhad (MARC). RAM adalah merupakan agensi penarafan pertama di rantau ASEAN yang ditubuhkan pada November 1990. Fungsi terpentingnya adalah menaraf semua terbitan bon dan nota perdagangan serta menyebarkan maklumat terkini kepada bakal pelabur peringkat pertama

dan kedua pasaran sekuriti¹⁸. Rating Agency Malaysia telah memberi penarafan AAA dan P1 kepada semua terbitan Bon Cagamas. Sementara penarafan AAA dan MARC-1 pula diberikan oleh MARC kepada semua terbitan Bon Cagamas¹⁹. Penarafan AAA adalah pengiktirafan bahawa penerbit bon mampu untuk membayar pinjaman beserta dengan faedah²⁰. (Lihat senarai penarafan bon oleh MARC di lampiran D) Selain dari mendapat penarafan, Bon Cagamas ini dikawal selia oleh Suruhanjaya Sekuriti (SC) yang ditubuhkan di bawah Akta Suruhanjaya Sekuriti 1992²¹.

3.6 Jenis-Jenis Bon

Terdapat empat jenis terbitan bon yang telah diterbitkan oleh Cagamas Berhad iaitu:

3.6.1 Bon Cagamas Berkadar Tetap

Bon ini diterbitkan bagi membiayai pembelian berdasarkan kadar tetap. Kadar kupon bon ini ditetapkan semasa terbitan berdasarkan tender-tender yang diterima daripada peniaga utama. Bon ini mempunyai tempoh matang di antara satu setengah tahun hingga tujuh tahun. Faedah bon ini akan dibayar pada setiap setengah tahun. Apabila sampai tempoh matangnya, bon ini akan ditebus pada nilai nominal beserta dengan faedahnya yang patut dibayar²².

3.6.2 Bon Cagamas Berkadar Terapung

Bon ini diterbitkan bagi membiayai pembelian berdasarkan kadar terapung. Kadar faedah bon ini berubah mengikut KLIBOR tiga bulan atau enam bulan. Instrumen ini mempunyai tempoh matang sehingga tujuh tahun. Kadar faedah bon ini akan diubah dan dibayar pada setiap tiga atau enam bulan. Bon-bon ini akan ditebus pada nilai tara beserta dengan faedahnya yang patut dibayar pada tarikh matang²³.

3.6.3 Nota Diskaun Cagamas Jangka Pendek

Instrumen ini diterbitkan berdasarkan diskau ke atas nilai mukanya bagi membiayai pembelian berdasarkan kadar terapung dan bahagian yang tidak terikat dari pembelian pinjaman dan hutang berdasarkan kadar tetap. Tempoh matangnya adalah di antara satu hingga dua belas bulan. Nota diskau jangka pendek ini akan ditebus pada nilai nominal pada tarikh matang²⁴.

3.6.4 Bon Mudharabah Cagamas (*Sanadāt Mudharabah Cagamas*)

Bon ini adalah merupakan bon Islam yang diterbitkan berdasarkan prinsip *al-mudārabah* iaitu perkongsian keuntungan. Bon Mudharabah Cagamas diterbitkan untuk membiayai pembelian hutang pembiayaan

rumah secara Islam yang menggunakan prinsip *al-bay‘ bithaman ājil*. Bon Mudharabah ini mempunyai tempoh matang sehingga tujuh tahun. Kadar dividen bon ini yang berbentuk keuntungan *mudārabah* dikira berdasarkan nisbah perkongsian keuntungan yang dipersetujui secara bersama. Nisbah perkongsian untung tersebut ditetapkan dalam perjanjian. Keuntungan tersebut dibayar dalam bentuk dividen pada setiap enam bulan sepanjang tempoh pra matang²⁵.

3.7 Operasi Pembelian Pinjaman/Hutang

Pihak Cagamas Berhad menjadikan urusniaga pembelian pelbagai jenis pinjaman sebagai perniagaan syarikat bagi tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Pinjaman tersebut terdiri dari pinjaman perumahan, hutang sewabeli dan pajakan, pinjaman harta perindustrian dan pembiayaan rumah secara Islam²⁶.

Pembelian pinjaman dan hutang ini dibuat dengan pelbagai pihak yang menawarkan untuk menjual pinjaman mereka seperti bank perdagangan, syarikat kewangan, bank saudagar, kerajaan dan perbadanan. Pinjaman tersebut samada dari jenis berkadar tetap, berkadar terapung atau berkadar boleh tukar. Jadual 3.3 menunjukkan pembelian pinjaman dan hutang yang telah dibuat oleh pihak Cagamas Berhad setakat tahun 1999²⁷.

Jadual 3.3 : Pembelian Pinjaman/Hutang Oleh Cagamas Berhad Tahun 1999

PERKARA	RM JUTA	PERATUS
JENIS PINJAMAN		
• Pinjaman Perumahan	4,880	72.6
• Hutang Sewabeli dan Pajakan	1,676	24.9
• Pinjaman Harta Perindustrian	170	2.5
• Pembiayaan Rumah Secara Islam	-	-
PENJUAL-PENJUAL		
• Bank Perdagangan	2,811	41.8
• Syarikat Kewangan	2,664	39.6
• Bank Saudagar	17	0.2
• Kerajaan	1,167	17.4
• Perbadanan	67	1.0
JENIS		
• Kadar Tetap	4,971	73.9
• Kadar Terapung	1,167	17.4
• Kadar Boleh Tukar	588	8.7
JUMLAH	6,726	100

Sumber : Cagamas Berhad (2000), Laporan Tahunan 1999, m.s. 20.

3.7.1 Pinjaman Perumahan

Pihak Cagamas Berhad menjalankan aktiviti pembelian pinjaman perumahan yang merupakan antara perniagaan utama syarikat²⁸. Pinjaman-pinjaman perumahan tersebut diperolehi atau dibeli daripada institusi-institusi kewangan, Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan dan perbadanan terpilih²⁹. Pembelian hutang ini dilakukan secara tunai dengan harga yang dipersetujui oleh kedua pihak.

Penetapan harga pinjaman ini akan ditentukan lebih rendah daripada nilai pinjaman³⁰.

Dari segi taburan geografi sebanyak 81% pinjaman perumahan dibeli daripada institusi-institusi kewangan dari Wilayah Persekutuan, Pulau Pinang, Johor, Selangor dan Perak³¹.

Mulai 1 Mac 1996 Cagamas telah melaksanakan sistem dua kumpulan bagi pembelian pinjaman perumahan iaitu Pembelian Kumpulan-1 dan Pembelian Kumpulan-2. Pembelian Kumpulan-1 merangkumi pinjaman bagi membiayai rumah berharga RM100,000 ke bawah, hutang perumahan secara Islam, pinjaman perumahan kakitangan Kerajaan dan perbadanan terpilih. Sementara Pembelian Kumpulan-2 adalah pinjaman perumahan yang selain daripada Pembelian Kumpulan-1³².

3.7.2 Hutang Sewabeli dan Pajakan

Selain dari pinjaman perumahan, Cagamas Berhad juga membeli hutang sewabeli dan pajakan yang juga dikenali sebagai pinjaman. Skim pembelian hutang sewabeli dan pajakan ini mula dilancarkan pada bulan Disember 1998. Skim ini bertujuan untuk menyediakan sumber dana

jangka sederhana kepada syarikat kewangan bagi melindung nilai hutang sewabeli dan pajakan mereka³³.

3.7.3 Pinjaman Harta Perindustrian

Skim pembelian pinjaman harta komersil dan perindustrian ini mula diperkenalkan pada tahun 1997. Skim ini bertujuan untuk memberikan satu lagi kemudahan tambahan kepada dana jangka sederhana berkadar tetap dan terapung. Pembelian pinjaman ini akan dibuat mengikut kaedah pembelian pinjaman perumahan dengan sedikit pengubahsuaian pada kriteria kelayakan dan beberapa syarat pembelian³⁴.

3.7.4 Pembiayaan Rumah Secara Islam

Pembelian pembiayaan perumahan secara Islam ini adalah antara kemudahan yang ditawarkan oleh Cagamas Berhad. Pembelian ini mula dibuat pada bulan Mac 1994³⁵. Skim urusniaga ini dilaksanakan berdasarkan prinsip jual beli hutang iaitu *bay' al-dayn*. Urusan urusniaga hutang ini adalah dikecualikan dari cukai setem. Perjanjian Jual beli Induk dan Perjanjian Penyelenggaraan Induk terlebih dahulu perlu ditandatangani oleh institusi kewangan yang hendak menjual pembiayaan perumahan secara Islam mereka kepada pihak Cagamas

Berhad. Hutang tersebut boleh dijual kepada pihak Cagamas Berhad untuk tempoh kajian semula selama tiga, lima atau tujuh tahun³⁶.

Hutang perumahan ini akan dibeli oleh pihak Cagamas Berhad pada harga yang dipersetujui iaitu pada nilai buku (baki pokok yang belum dibayar pada tarikh yang hampir dengan tarikh pembelian tetapi tidak awal dari akhir bulan sebelum tarikh pembelian tersebut). Walaubagaimanapun kutipan bayaran ansuran bulanan hutang daripada peminjam masih menjadi tanggungan pihak institusi kewangan. Bayaran tersebut kemudiannya diserahkan kepada pihak Cagamas Berhad selepas ditolak kos penyelenggaraan kutipan yang telah dipersetujui oleh kedua pihak berkenaan. Bayaran ansuran tersebut dikenali sebagai Ansuran Cagamas³⁷.

Pada setiap tiga bulan pihak institusi kewangan yang menjual hutang disyaratkan membeli semula hutang perumahan sekiranya berlaku sebarang kerosakan pada hutang tersebut. Mereka kemudian dikehendaki menggantikan semula hutang tersebut dengan hutang perumahan lain yang mempunyai nilai yang hampir sama. Institusi yang menjual juga diberi pilihan untuk membeli kesemua hutang yang dijual kepada pihak Cagamas Berhad atau melanjutkan tempoh kajian semula berdasarkan yuran penyelenggaraan yang dipersetujui oleh kedua pihak berkenaan pada akhir tempoh kajian tersebut³⁸.

Hutang perumahan yang layak dijual kepada Cagamas Berhad mestilah memenuhi syarat-syarat tertentu iaitu ³⁹:

1. Untuk membiayai atau membiayai semula pembelian, pembinaan atau pengubahsuaihan harta kediaman ;
2. Telah dikeluarkan dengan sepenuhnya ;
3. Tidak tertunggak melebihi tiga bulan semasa dijual ;
4. Mempunyai tempoh hayat yang akan berakhir pada atau selepas tarikh kajian semula ;
5. Mempunyai kadar keuntungan melebihi kadar pulangan yang dikehendaki oleh Cagamas iatu Kadar Cagamas ;
6. Dijamin oleh caj pertama atau pemberian hak ke atas harta yang dicagarkan ;
7. Memenuhi kelayakan lain yang ditetapkan dalam Panduan Hutang Pembiayaan Rumah Secara Islam Cagamas.

3.8 Kaedah Pembelian Pinjaman/Hutang

Terdapat tiga kaedah pembelian yang berbeza yang dibuat oleh Cagamas Berhad iaitu ⁴⁰:

3.8.1 Berkadar Tetap

Mengikut kaedah ini, pinjaman gadaijanji dan hutang sewabeli akan dibeli pada kadar yang ditetapkan untuk tempoh kajian semula dua, tiga, empat, lima, enam atau tujuh tahun bergantung kepada kadar Cagamas yang ditetapkan di sepanjang tempoh pinjaman. Institusi yang menjual mempunyai pilihan untuk membayar ansuran Cagamas setiap bulan, setiap suku tahun atau setiap setengah tahun kepada Cagamas Berhad menurut persetujuan kedua pihak.

3.8.2 Berkadar Terapung

Pembelian pinjaman gadaijanji mengikut kaedah ini dibuat untuk tempoh kajian semula tiga, empat, lima, enam atau tujuh tahun. Institusi kewangan boleh menjual pinjamannya kepada pihak Cagamas Berhad pada kadar Cagamas yang berubah setiap tiga atau enam bulan sekali pada KLIBOR tiga atau enam bulan dicampurkan suatu margin. Pembayaran ansuran Cagamas boleh dibuat pada setiap bulan, setiap suku tahun atau setiap setengah tahun mengikut pemilihan institusi berkenaan.

3.8.3 Berkadar Boleh Tukar

Kemudahan ini pula ditawarkan untuk kedua-dua kemudahan pembelian berkadar tetap dan berkadar terapung tetapi untuk tempoh kajian semula tiga tahun sahaja. Institusi yang menjual dibenarkan menukar kaedah pembelian daripada kadar tetap kepada kadar terapung atau sebaliknya. Pertukaran kaedah pembelian ini boleh dilakukan sekali atau dua kali di sepanjang tempoh kajian semula. Pada tarikh penukaran, pembelian tersebut akan dinilai semula pada kadar semasa Cagamas tanpa mengira samada penukaran kaedah pembelian dibuat atau tidak. Cara pembayaran ansuran Cagamas pula sama seperti pembelian berkadar tetap dan terapung. Institusi boleh memilih samada untuk membayar setiap bulan, setiap suku tahun atau setiap setengah tahun.

3.9 Penerbitan Sekuriti Hutang

Pihak Cagamas Berhad bertindak mengeluarkan sekuriti-sekuriti hutang untuk membiayai pembelian pinjaman perumahan konvensional, pinjaman perumahan secara Islam, pinjaman harta perindustrian dan hutang sewabeli dan pajakan. Bon tersebut diklasifikasikan kepada tiga kategori iaitu Bon Kumpulan-1, Bon Kumpulan-2 dan Nota Cagamas⁴¹.

Bon Kumpulan-1 dan Nota Cagamas adalah diiktiraf sebagai aset mudah tunai bagi memenuhi keperluan mudah tunai berkanun oleh institusi kewangan. Sementara Bon Kumpulan-2 pula tidak memegang status aset mudah tunai sebaliknya boleh ditolak daripada atas tanggungan-tanggungan yang layak oleh institusi kewangan dalam membuat pengiraan rizab berkanun dan nisbah mudah tunai⁴².

3.10 Prestasi

Secara keseluruhannya perniagaan Cagamas Berhad menunjukkan prestasi yang memberangsangkan dengan pertumbuhan kukuh dalam keuntungan selama tujuh tahun berturut-turut sejak tahun 1993. Keuntungan sebelum cukai sebanyak RM220.4 juta pada tahun 1999 merupakan keuntungan kedua tertinggi yang pernah dicapai oleh syarikat selepas keuntungan tahun 1998 sebanyak RM240.2 juta⁴³.

3.10.1 Keuntungan Bagi Operasi Secara Islam

Semenjak Bon Mudharabah Cagamas yang dikendalikan bersandarkan prinsip muamalah Islam diperkenalkan pada bulan Mac 1994, ia telah menunjukkan prestasi yang amat membanggakan. Berpandukan jadual 3.4 jelas menggambarkan kekuahan pertambahan keuntungan yang diperolehi pada setiap tahun. Keuntungan sebelum

cukai dan zakat yang diperolehi pada tahun 1995 telah meningkat dari RM205 juta kepada RM350 juta bagi tahun 1996. Seterusnya peningkatannya makin bertambah bagi tahun kewangan 1997 dan 1998 masing-masing kepada RM339 juta dan RM752 juta. Walaubagaimanapun pada tahun kewangan 1999 ianya berkurang kepada RM656 juta ekoran daripada tiadanya pembelian hutang perumahan secara Islam dilakukan.

Keuntungan selepas cukai dan zakat menunjukkan peningkatan secara berterusan dari tahun kewangan 1995 sehingga ke tahun kewangan 1999. Keuntungan selepas cukai dan zakat turut menunjukkan peningkatan sebanyak 35.17% pada tahun kewangan 1999 ekoran daripada pengecualian dari pembayaran cukai ke atas keuntungan pada tahun tersebut⁴⁴.

Jadual 3.4 : Keuntungan Bagi Operasi Secara Islam

PERKARA	1995	1996	1997	1998	1999
Pendapatan Kendalian kasar	1,928	3,559	340	765	658
Keuntungan sebelum cukai & zakat	205	350	339	752	656
Keuntungan selepas cukai & zakat	131	232	229	398	538

Sumber : Cagamas Berhad , Laporan Tahunan 1996,1998 & 1999.

3.10.2 Keuntungan Bagi Keseluruhan Operasi

Cagamas Berhad telah menunjukkan prestasi yang begitu memberangsangkan dengan memperkuuhkan peningkatan keuntungan selama tujuh tahun berturut-turut. Keuntungan sebelum cukai menunjukkan peningkatan secara berterusan dari tahun 1990 hingga ke tahun 1998 yang dapat dilihat melalui jadual 3.5. Pada tahun kewangan 1999 penurunan berlaku ke atas keuntungan sebelum cukai sebanyak 8.24% iaitu dari RM240.2 juta kepada RM220.4 juta. Walaubagaimanapun kadar keuntungan ini adalah merupakan yang kedua tertinggi semenjak iaanya beroperasi⁴⁵.

Keuntungan selepas cukai dan zakat pula menunjukkan peningkatan pada tahun 1999 sebanyak 27.34% iaitu dari RM 172.8 juta kepada RM220.3 juta. Ini adalah berikutan dari pengecualian cukai ke atas keuntungan pada tahun 1999.

Sementara dividen selepas cukai pula telah meningkat kepada RM20 juta pada tahun 1999 dari RM14.4 juta pada tahun 1998. Sebanyak 5% pembayaran dividen interim yang dikecualikan daripada cukai bagi setengah tahun berakhir 30 Jun 1999 telah diisyiharkan oleh Lembaga Pengarah⁴⁶.

**Jadual 3.5 : Keuntungan Bagi Operasi Keseluruhan Cagamas Berhad
Bagi Tahun 1990-1999**

PERKARA	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Pendapatan Kendalian kasar	188.5	210.9	308.8	447.9	537.1	739.1	997.9	1394.6	1884.2	1465.6
Keuntungan sebelum cukai	24.3	30.8	29.0	51.6	88.6	108.4	131.0	173.8	240.2	220.4
Keuntungan selepas cukai & zakat	15.0	19.2	19.0	35.0	61.8	75.7	91.5	124.6	172.8	220.3
Dividen selepas cukai	4.1	4.9	4.9	7.1	7.3	11.2	11.2	17.2	14.4	20.0

Sumber : Cagamas Berhad (2000), Laporan Tahunan 1999, m.s. 7.

Pada tahun 1999, dana pemegang saham Cagamas Berhad telah meningkat sebanyak 32.8% iaitu dari RM610 juta pada tahun 1998 kepada RM810.3 juta pada tahun 1999. Pulangan selepas cukai adalah sebanyak 31% atas purata dana pemegang saham berbanding dengan 32.5% pada tahun 1998. Manakala aset ketara bersih sesaham pula meningkat sebanyak 32.8% dari RM6.10 pada tahun 1998 kepada RM8.10 pada tahun 1999⁴⁷.

3.11 Prospek

Urusniaga hutang yang dijalankan oleh Cagamas Berhad mempunyai prospek yang amat tinggi. Ini adalah kerana para pembiaya sentiasa memerlukan mudah tunai untuk menjalankan operasi mereka. Jadual 3.6 di bawah secara jelas menunjukkan berlakunya peningkatan berterusan ke atas penerbitan bon secara umumnya.

Sebanyak 36 terbitan berjumlah RM25,050 juta telah dibuat sepanjang tahun 1999 berbanding hanya 30 terbitan berjumlah RM20,165 juta pada tahun 1998. Sebanyak 22 terbitan pada tahun 1999 melibatkan nilai tara berjumlah RM20,625 juta adalah dalam bentuk Nota Diskaun Cagamas Jangka Pendek dengan tempoh matang sehingga 12 bulan yang mewakili 82.3% daripada keseluruhan jumlah sekuriti hutang Cagamas yang diterbitkan. Bakinya iaitu 14 terbitan bon berkadar tetap berjumlah RM4,425 juta yang mewakili 17.7% dari jumlah keseluruhan hutang sekuriti yang diterbitkan. Tiada sebarang terbitan Bon Cagamas Berkadar Terapung dan Bon Mudharabah Cagamas dibuat pada tahun 1999⁴⁸.

Meskipun penerbitan bon berkadar terapung terhenti semenjak tahun 1997 dan Bon Mudharabah Cagamas pada tahun 1999, ianya tidak membantutkan pertumbuhan penerbitan bon kerana berlakunya peningkatan yang besar ke atas penerbitan Nota Cagamas. Aktiviti penerbitan bon oleh pihak Cagamas ini ternyata mempunyai prospek yang tinggi memandangkan permintaan dari institusi kewangan untuk mendapatkan dana bagi membiayai hutang mereka semakin bertambah⁴⁹.

Jadual 3.6 : Terbitan Sekuriti Hutang Cagamas Tahunan Mengikut Jenis

JENIS TERBITAN	1995	1996	1997	1998	1999
<i>Sanadat Mudārabah Cagamas</i>	0	30	54	70	0
Nota Cagamas	3,395	5,790	13,890	16,845	20,625
Bon Berkadar Terapung	550	1,410	0	0	0
Bon Berkadar Tetap	2,472	3,225	5,115	3,250	4,425
Jumlah	6,417	10,455	19,059	20,165	25,050

Sumber : *Cagamas Berhad(2000), Laporan Tahunan 1999, m.s. 52*

Bon Mudharabah Cagamas juga menunjukkan prospek yang begitu memberangsangkan. Penerbitan bon ini semakin meningkat dari hanya 30 juta pada tahun 1996 kepada 54 juta dan 70 juta pada tahun 1997 dan 1998. Jumlah ini adalah merupakan satu jumlah yang besar berbanding jumlah hutang perumahan secara Islam yang dikeluarkan oleh institusi kewangan. Walaubagaimanapun pada tahun 1999 pihak Cagamas tidak mendapat sebarang tawaran penjualan hutang perumahan secara Islam daripada institusi kewangan. Maka tiada sebarang penerbitan Bon Mudharabah dikeluarkan. Pada 9 November 2000 sebanyak 144 juta Bon Mudharabah Cagamas diterbitkan kerana terdapatnya tawaran penjualan hutang perumahan Islam dari institusi kewangan⁵⁰. Pasaran bon secara Islam ini dijangkakan akan memberikan saingan yang positif kepada pasaran bon konvensional di Malaysia.

3.12 Perkembangan Terkini

Antara perkembangan terkini yang berlaku dalam operasi Cagamas Berhad adalah pelancaran produk serta kemudahan baru.

3.12.1 Produk Baru

Pihak Cagamas Berhad telah berusaha menginovasikan produknya dengan memperkenalkan skim baru bagi mengsekuritikan produk-produk lain. Ini adalah antara langkah bijak yang diambil oleh pihak syarikat untuk mengatasi persaingan dengan sekuriti hutang swasta⁵¹.

a) Skim Pembelian Pinjaman Perumahan Tanpa Hak Tuntut Balik

Untuk memperluaskan lagi pasaran bon, pihak Cagamas Berhad telah berusaha untuk memperkenalkan produk baru. Pengenalan produk baru ini dijangkakan dapat menarik institusi kewangan untuk terus menjual pinjaman perumahan mereka kepada Cagamas berhad. Skim pembelian pinjaman perumahan tanpa hak tuntut balik telah diperkenalkan secara rasminya pada 30 Mac 1999. Pembelian perumahan ini akan dilakukan secara langsung tanpa ada tempoh kajian semula harga di mana pinjaman ini dibeli sehingga akhir tempoh hayat pinjaman tersebut. Pembelian ini juga dilakukan tanpa hak tuntut balik. Ini

bermakna sekiranya pinjaman tersebut menjadi hutang tidak berbayar ianya tidak akan dipulangkan semula kepada institusi kewangan. Penjualan pinjaman perumahan di bawah skim ini akan meningkatkan nisbah kecukupan modal wajaran berisiko dan mengurangkan tahap risiko kredit institusi kewangan yang menjual⁵².

Ciri-ciri utama skim⁵³ :

1. Pinjaman perumahan yang dijual secara langsung sehingga akhir tempoh hayatnya berdasarkan kadar tetap Cagamas dan tanpa sebarang tempoh kajian semula harga.
2. Pembelian yang dibuat adalah tanpa hak tuntut balik dari institusi kewangan (iaitu Cagamas menanggung semua risiko kredit), selain dari beberapa jaminan oleh penjual berhubung dengan kualiti pinjaman.
3. Institusi-institusi kewangan tidak perlu membeli semula pinjaman yang tidak berbayar selepas penjualan melainkan jika pinjaman tersebut melanggar jaminan yang ditetapkan.
4. Pinjaman perumahan boleh dijual samada pada kadar tersenarai atau kadar tambahan atas kos Cagamas.
5. Pinjaman perumahan yang dijual mestilah memenuhi kriteria ketat yang telah ditetapkan bagi memastikan kualiti pinjaman-pinjaman yang dijual.

6. Institusi kewangan selaku pengurus pinjaman akan terus mengurus pinjaman perumahan termasuk mengutip bayaran bulanan ansuran daripada peminjam serta membuat tindakan susulan bagi pinjaman tidak berbayar.
7. Sekiranya terdapat kerugian pada penjualan lelongan, institusi kewangan akan menanggung kerugian pertama sebanyak 5% dari jumlah pinjaman yang belum lunas dan bakinya (jika ada) akan dikongsi pada nisbah 90:10 oleh Cagamas dan institusi kewangan.
8. Jumlah minima adalah RM 20 juta bagi setiap urusniaga dari mana-mana satu institusi kewangan.
9. Cagamas akan menerbitkan sekuriti hutang tidak bercagar untuk membiayai pembelian pinjaman perumahan di bawah skim ini.

3.12.2 Kemudahan Baru

Dua kemudahan baru bagi skim pembelian pinjaman dengan hak tuntut balik telah diperkenalkan pada suku terakhir tahun 1999. Kemudahan tersebut adalah Komitmen Pembelian Kehadapan dan Tunjuk Harga Kadar Cagamas Pada Tambahan Atas Kos.

a) Komitmen Pembelian Kehadapan

Pihak Cagamas Berhad akan membeli daripada institusi kewangan sejumlah pinjaman yang layak pada harga yang ditetapkan dalam tempoh hingga 60 hari (termasuk 30 hari tempoh lanjutan) di bawah kemudahan ini. Pasaran bon dapat diperkembangkan menerusi pengenalan kemudahan ini di samping memberi faedah kepada penjual iaitu⁵⁴ :

1. Kemudahan ini merupakan satu cara yang efektif untuk melindung nilai kenaikan kadar faedah atau pergerakan kadar Cagamas yang negatif;
2. Ia membolehkan penjual memberikan pinjaman kadar tetap berdasarkan kadar komitmen pembelian kehadapan ;
3. Ia dapat memudahkan penjual merancang keperluan mudah tunai atau keperluan pembiayaan sebagai sebahagian dari keseluruhan pengurusan aset liabiliti.

b) Kadar Tambahan Atas Kos

Menerusi kaedah Kadar Tambahan Atas Kos ini, kadar Cagamas ditentukan dengan mengambilkira kos efektif sekuriti hutang yang diterbitkan untuk membiayai pembelian pinjaman beserta margin. Untuk membolehkan Cagamas Berhad menerbitkan hutang sekuriti dengan

segera bagi pembelian pinjaman di bawah kaedah ini, saiz pembelian minimum (saiz kumpulan) tertentu diperlukan. Penjual akan membayar pada kadar Cagamas yang berdasarkan pasaran semasa kerana kaedah pengiraan kadar Cagamas adalah berdasarkan kadar efektif sebenar Bon Cagamas yang diterbitkan⁵⁵.

3.13 Rumusan

Kehadiran Cagamas Berhad dalam industri bon ternyata mampu memeriahkan lagi urusniaga bon di pasaran kedua. Cagamas Berhad telah memperkenalkan pelbagai jenis bon serta sentiasa membuat inovatif ke atas penerbitan bonnya untuk mengatasi persaingan sekuriti hutang swasta selain untuk memberi kemudahan terkini kepada pembiaya. Ini telah membuatkan Cagamas Berhad berada di tahap yang paling membanggakan berbanding badan korporat lain.

NOTA HUJUNG

¹ Mohd Salleh Abdul Majid, Memajukan Pasaran Sekuriti Pinjaman Korporat, Berita Harian 22 Julai 1992 dalam Mohd Salleh Abdul Majid (1993), *Fokus Ekonomi*, Kuala Lumpur : Berita Publishing, m.s. 124.

² Bank Negara Malaysia (1988), m.s. 239.

³ Rosli Mahmood (1994), *Konsep Asas Perbankan*, Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, m.s. 37.

⁴ *Ibid.*

⁵ Abdul Ghafar Ismail (1991), *Pasaran Wang*, Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, m.s. 82.

⁶ *Ibid.*

⁷ Bank Negara Malaysia, *op.cit.*, m.s. 14.

⁸ Cagamas Berhad (2000), *Laporan Tahunan 1999*, m.s. 6.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 2.

¹¹ *Ibid.*, m.s. 10.

¹² *Ibid.*

¹³ Fadilah Jasmani (1993), *Kamus Ekonomi*, Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur, m.s. 17.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Cagamas Berhad (1998), *Laporan Tahunan 1997*, m.s. 27.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Rating Agency Malaysia, Berhad, <http://www.aimsweb.mol.net>, 12 Mac 2001.

¹⁹ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 18.

²⁰ Douglas Greenwald (1982), *Encyclopedia of Economics*, United State of Amerika : McGraw-Hill Book Company, m.s. 78.

²¹ Suruhanjaya Sekuriti, <http://www.sc.com.my>, 13 Januari 2001.

²² Cagamas Berhad (1998), *op.cit.*, m.s. 27.

²³ *Ibid.*

²⁴ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 29.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 20.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*, m.s. 18.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Temubual bersama En. Mukhlizal b. Mokhtar, Eksekutif Jabatan Perbendaharaan Cagamas Berhad bertempat di Cagamas Berhad, Bangunan Maybank, Kuala Lumpur pada 22 Disember 1999, Rabu, 10.00 pagi.

³¹ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 21.

³² *Ibid.*, m.s. 16.

³³ *Ibid.*, m.s. 20.

³⁴ *Ibid.*, m.s. 16.

³⁵ *Ibid.*, m.s. 42.

³⁶ *Ibid.*, m.s. 22.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*, m.s. 24.

⁴¹ Cagamas Berhad (1998), *op.cit.*, m.s. 20.

⁴² *Ibid.*

⁴³ Cagamas Berhad (2000), *op.cit.*, m.s. 17.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*, m.s. 18.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Temubual bersama En. Delvin , Eksekutif Jabatan Perbendaharaan Cagamas Berhad bertempat di Cagamas Berhad, Bangunan Maybank, Kuala Lumpur pada 3 November 2000, Jumaat, 3.00 petang.

⁵¹ Cagamas Berhad (2000). *op.cit.* m.s. 19.

⁵² *Ibid.*, m.s. 21.

⁵³ *Ibid.*, m.s. 23.

⁵⁴ *Ibid.*, m.s. 22.

⁵⁵ *Ibid.*