



KOPERASI BANK PERTANIAN MALAYSIA (KoBPM) BERHAD

ATURAN PEMBIAYAAN AL-BAITI KoBPM

SEKSYEN 1 PENDAHULUAN

1.0 TAJUK

- 1.1 Aturan ini dinamakan Aturan Pembiayaan Al-Baiti KoBPM dan ditawarkan kepada Anggota yang berkelayakan.
- 1.2 Aturan ini diwujudkan di bawah Undang-undang Kecil Fasal 9(a)(i), (b),50(2)(u) dan 50(2)(v) dan dikuatkuasakan selepas kelulusan Mesyuarat Agung Koperasi ini dan Ketua Pendaftar.
- 1.3 Aturan ini meliputi semua aktiviti permohonan pembiayaan perumahan bermula daripada penerimaan borang pembiayaan sehingga pembiayaan dijelaskan sepenuhnya.

2.0 TAFSIRAN

- 2.1 Di dalam peraturan ini melainkan ada sesuatu perkara atau perkataan berlainan maknanya maka tafsiran berikut adalah dipakai.
- 2.2 'Al-Baiti' bermakna Pembiayaan Perumahan KoBPM dan berlandaskan prinsip Al Bai Bithaman Ajil (BBA).
- 2.3 'KoBPM' maknanya Koperasi Bank Pertanian Malaysia (KoBPM) Berhad.
- 2.4 'Anggota' maknanya Anggota-Anggota yang telah sah diterima masuk menjadi Anggota mengikut Undang-undang Kecil Koperasi ini dan tidak pernah mungkir daripada mencarum kepada bayaran bulanan yurannya kecuali Anggota Seumur Hidup
- 2.5 'ALK' maknanya Anggota Lembaga Koperasi yang dilantik di bawah Undang-undang Kecil KoBPM.

- 2.6 'Undang-Undang Kecil' maknanya Undang-Undang Kecil KoBPM
- 2.7 'Aturan' maknanya aturan-aturan yang dibuat oleh KoBPM dari semasa ke semasa bagi melaksanakan mana-mana aktiviti yang dijamin tertakluk kepada peruntukan Akta, peraturan-peraturan, garis panduan, Undang-undang Kecil, arahan Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM) dan kelulusan mesyuarat agung perwakilan.
- 2.8 'Perumahan' bermakna rumah yang telah siap dibina, tanah bagi tujuan pembinaan rumah dan juga ubahsuai rumah.
- 2.9 'TPK' bermakna Tabung Perlindungan Kredit iaitu satu kumpulan wang yang diwujudkan daripada pendapatan bersih koperasi serta kutipan sumbangan daripada Anggota yang menyertai skim – skim pembiayaan KoBPM bertujuan untuk melindungi kerugian sekiranya Anggota gagal membuat bayaran balik pembiayaan disebabkan oleh kematian, hilang upaya dan hilang punca pendapatan dan juga kemungkiran bayaran balik tertentu.
- 2.10 'Anggota Seumur Hidup' maknanya anggota KoBPM yang telah diluluskan oleh ALK untuk menjadi anggota dengan syarat dapat mengekalkan baki minima yuran sebanyak RM3,000.00 dan Syer Wajib sebanyak RM2,000.00 serta mematuhi terma dan syarat yang ditetapkan.
- 2.11 'Cagaran' adalah aset atau harta yang berharga yang ditawarkan oleh individu atau entiti kepada pemberi pembiayaan sebagai jaminan pembiayaan.
- 2.12 'Jaminan' adalah suatu akujanji daripada individu yang dibuat untuk membayar atau menanggung obligasi bayaran balik pembiayaan oleh pihak penerima biaya sekiranya penerima biaya itu gagal atau enggan membayar balik pembiayaan yang diterimanya kepada pihak yang memberi pembiayaan dalam hal ini adalah KoBPM
- 2.13 'DSR' bermakna 'Debt Service Ratio' iaitu kemampuan menanggung semua obligasi hutang selepas ditolak perbelanjaan statutori seperti cukai pendapatan, caruman KWSP, caruman PERKESO dan lain-lain.
- 2.14 'SPEKAR' adalah sistem carian maklumat kredit individu yang menggabungkan data potongan gaji yang diuruskan oleh Angkatan Koperasi Kebangsaan Malaysia Berhad (ANGKASA), data maklumat kredit bank (Bank-Bank seluruh Malaysia), maklumat litigasi, status muflis dan lain-lain maklumat kredit yang bernilai yang

diuruskan oleh Experian Information Services (Malaysia) Sdn Bhd (EXPERIAN) sebagai salah satu agensi rujukan kredit yang terbesar di Malaysia.

- 2.15 'MAPT' bermakna Mesyuarat Agung Perwakilan Tahunan KoBPM.
- 2.16 'JPPA' adalah singkatan bagi Jawatankuasa Pembiayaan dan Perkhidmatan Anggota yang merupakan sebuah Jawatankuasa yang dipengerusikan oleh salah seorang ALK serta dianggotai oleh ALK lain sebagai ahli dan bertanggungjawab terhadap semua aktiviti yang berkaitan dengan pembiayaan dan perkhidmatan Anggota KoBPM.

3.0 TUJUAN DAN PUNCA KEWANGAN

Tujuan Aturan ini diwujudkan ialah untuk:

- 3.1 Menguruskan aktiviti yang berkaitan dengan pembiayaan pembelian rumah yang telah siap dibina, pembelian tanah bagi tujuan pembinaan rumah dan ubahsuai rumah.
- 3.2 Membantu Anggota yang memerlukan pembiayaan bagi pembelian rumah, tanah bagi pembinaan rumah dan juga ubahsuai rumah.
- 3.3 Meningkatkan aktiviti kredit KoBPM dengan menawarkan pembiayaan perumahan kepada Anggota.
- 3.4 Sumber dana bagi pembiayaan ini adalah dari modal yuran Anggota dan juga punca-punca lain yang dibenarkan oleh syarak dan tertakluk kepada kelulusan ALK dan SKM.

SEKSYEN 2 KONSEP:

4.0 KONSEP

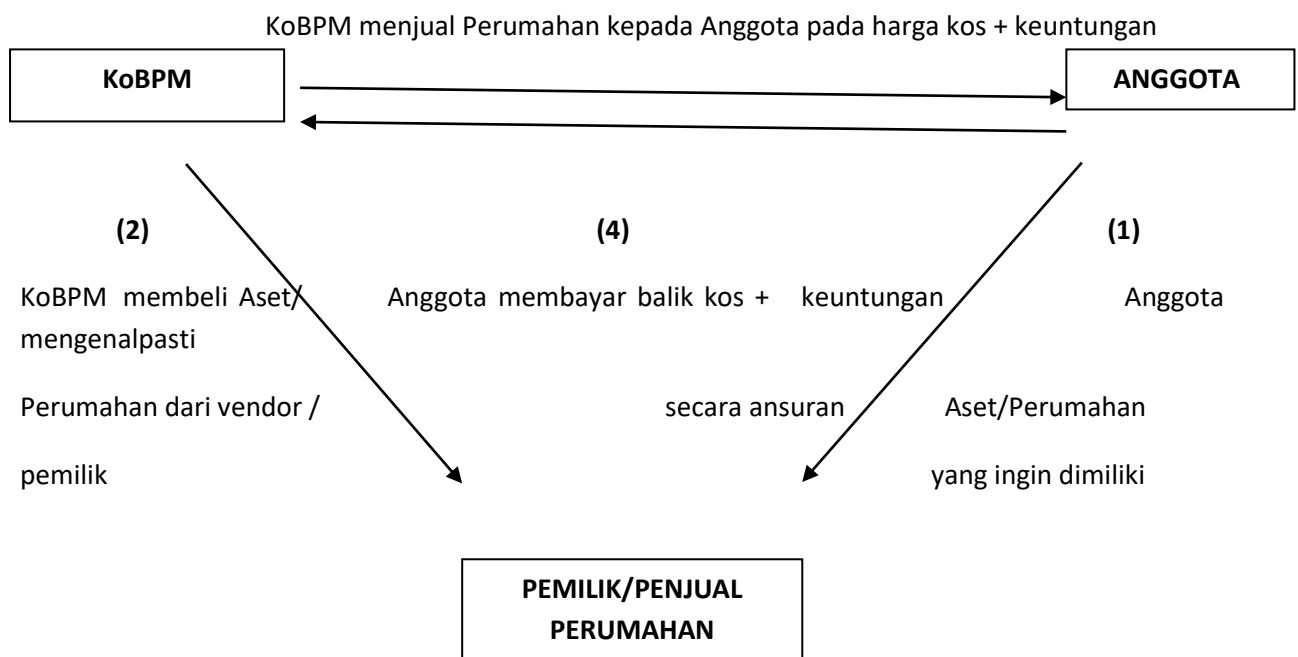
- 4.1 Al-Baiti menggunakan konsep Al Bai Bithaman Ajil (BBA).
- 4.2 Konsep BBA adalah kontrak penjualan dengan pembayaran secara tertangguh dan dibayar pada masa hadapan mengikut masa yang telah ditentu dan dipersetujui.
- 4.3 Ciri utama BBA adalah pembayaran secara ditangguhkan dan tiada pembayaran berlaku pada masa kontrak BBA dilaksanakan atau dipersetujui oleh KoBPM dan Anggota sebaliknya dibayar dengan jumlah tertentu secara beransur-ansur atau sekaligus pada tarikh yang ditetapkan.

4.4 Harga jualan aset dalam kontrak BBA adalah merangkumi harga pokok dan kadar keuntungan yang telah dipersetujui oleh KoBPM dan Anggota.

4.5 Kaedah pembiayaan Al-Baiti dibawah konsep BBA adalah seperti berikut:

- 4.5.1 Anggota mengenal pasti perumahan yang hendak dimilikinya kemudian melakukan permohonan kepada KoBPM untuk pembiayaan.
- 4.5.2 KoBPM kemudiannya akan menentukan kelayakan Anggota berkenaan mengenai hubungannya dengan tempoh dan corak pembayaran balik.
- 4.5.3 KoBPM akan membeli perumahan berkenaan sejeurus selepas kelulusan permohonan pembiayaan di perolehi.
- 4.5.4 KoBPM seterusnya menjual perumahan tersebut kepada Anggota berkenaan pada harga yang dipersetujui dan merangkumi perkara-perkara berikut :
 - i- Kos sebenar perumahan kepada koBPM.
 - ii- Margin keuntungan KoBPM dan membenarkan pelanggan menyelesaikan pembiayaan secara ansuran dalam tempoh dan corak yang dipersetujui.
- 4.5.5 Rujuk rajah di bawah bagi kaedah pembiayaan Al-Baiti.

(3)



SEKSYEN 3 POLISI

5.0 KELAYAKAN

Terbuka kepada Anggota yang telah memenuhi syarat berikut:

- 5.1. Telah menjadi Anggota tidak kurang dari 6 bulan.
- 5.2. Anggota telah menyempurnakan bayaran modal syer sebanyak RM2,000.00.
- 5.3. Bagi Anggota yang berpendapatan tetap seperti gaji/pencen, kelayakan pembiayaan hendaklah tidak melebihi 55% DSR berdasarkan kerangka yang telah dikeluarkan oleh SKM.
- 5.4. Setiap pemohon mestilah melepasi penilaian kredit serta skor SPEKAR yang ditetapkan oleh KoBPM.
- 5.5. Kelayakan permohonan Anggota adalah tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa berdasarkan keputusan ALK.

6.0 HAD PEMBIAYAAN

- 6.1. Had maksimum Al-Baiti yang boleh dimohon oleh Anggota yang memenuhi syarat adalah sehingga RM350,000 atau 90% dari harga jualan perumahan yang ingin dibiaya yang mana lebih rendah.
- 6.2. Had pembiayaan bergantung kepada perubahan dari semasa ke semasa tertakluk kepada kelulusan ALK.

7.0 TEMPOH PEMBIAYAAN

- 7.1. Tempoh maksimum Al-Baiti bagi tujuan pembelian rumah dan tanah ialah selama 240 bulan sahaja dan tertakluk sehingga Anggota mencapai umur 80 tahun pada tarikh matang pembiayaan.
- 7.2. Manakala tempoh maksimum Al-Baiti bagi tujuan ubahsuai rumah ialah selama 120 bulan sahaja dan tertakluk sehingga Anggota mencapai umur 80 tahun pada tarikh matang pembiayaan.

- 7.3. Tempoh pembiayaan bergantung kepada perubahan dari semasa ke semasa tertakluk kepada kelulusan ALK.

8.0 KADAR KEUNTUNGAN

- 8.1. Kadar keuntungan adalah sebanyak 4.10% setahun atas baki bulanan.
- 8.2. Kadar keuntungan Al-Baiti ini adalah tertakluk kepada perubahan semasa ke semasa dengan kelulusan ALK.

9.0 JAMINAN DAN CAGARAN

- 9.1. Setiap permohonan Al-Baiti wajib dikenakan caruman TPK dengan kadar tertentu yang telah ditetapkan dengan merujuk Aturan TPK.
- 9.2. Setiap permohonan Al-Baiti diwajibkan meletak cagaran seperti mana tertakluk dalam Aturan Cagaran KoBPM
- 9.3. Anggota wajib mematuhi kedua-dua perkara di atas sebagai kaedah ganti kepada keperluan penjamin sebagai syarat pembiayaan.

10.0 BAYARAN PERKHIDMATAN

- 10.1. Bayaran perkhidmatan untuk setiap permohonan adalah RM100.00
- 10.2. Penyelesaian awal setiap pembiayaan akan dikenakan bayaran sebanyak RM50.00.
- 10.3. Semakan kredit dilakukan untuk setiap pembiayaan bagi memastikan pemohon layak dan memenuhi syarat. Bayaran semakan kredit ini dikenakan sebanyak RM10.00 untuk setiap pemohon.
- 10.4. Sebarang perubahan adalah tertakluk kepada perubahan dari semasa ke semasa dengan kelulusan ALK.

11.0 KUASA MELULUS

Kuasa untuk melulus atau menolak permohonan Al-Baiti adalah oleh JPPA ataupun ALK.

12.0 TAHUN KEWANGAN

Tahun Kewangan KoBPM bermula pada 1 Mei dan berakhir pada 30 April tiap-tiap tahun.

13.0 REKOD

Rekod dan borang permohonan serta keputusan JPPA/ALK hendaklah dikemaskinikan dan disimpan oleh pihak pengurusan KoBPM.

14.0 AUDIT

Akaun pembiayaan Al-Baiti ini hendaklah diaudit bersekali dengan akaun KoBPM setahun sekali.

15.0 PERUBAHAN POLISI

Sebarang perubahan polisi dari semasa ke semasa kepada Aturan ini mestilah mendapat kelulusan oleh MAPT KoBPM.

16.0 MAKLUMAN KEPADA MESYUARAT AGUNG

ALK hendaklah membentangkan di dalam MAPT laporan mengenai aktiviti pembiayaan Al-Baiti ini serta membuat cadangan bagi menambah baik dan memajukan aktiviti.

17.0 PERTIKAIAN

Jika berbangkit sebarang perselisihan faham di atas tafsiran peraturan ini atau timbul apa-apa perbalahan mengenainya, maka pertikaian itu hendaklah dirujuk kepada Suruhanjaya Koperasi Malaysia (SKM) mengikut Undang-undang Kecil 87 (1).

18.0 Peraturan ini telah diterima dan dipersetujui di dalam Mesyuarat Agung Perwakilan Koperasi kali ke 25 pada 30 Oktober 2021.

(_____)

Pengerusi

(_____)

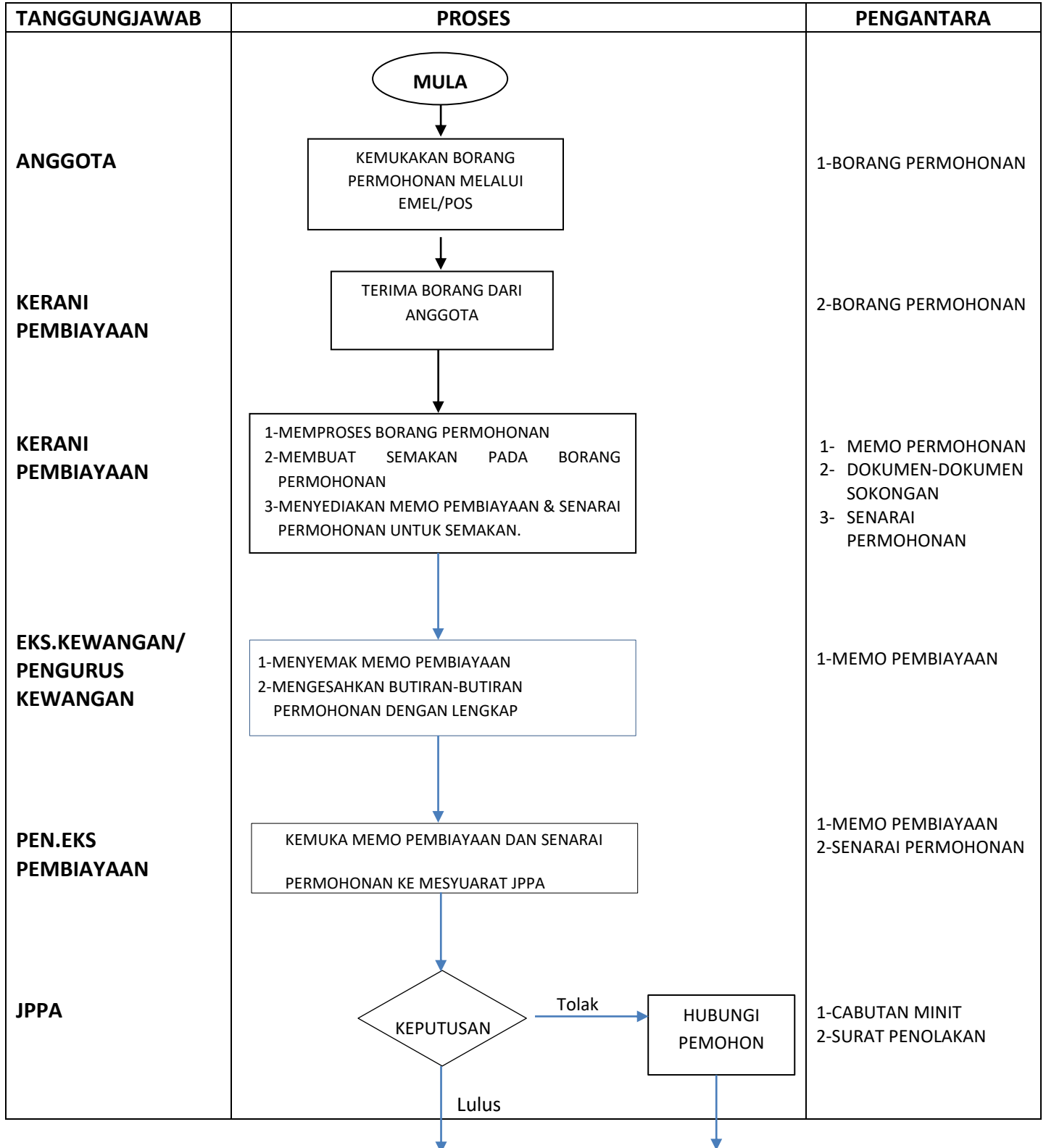
Anggota Lembaga

(_____)

Anggota Lembaga

LAMPIRAN

CARTA ALIR



--	--	--