

KAEDAH DAN JENIS PEMBIAYAAN SUMBER KEWANGAN UNTUK
KEMAJUAN PROJEK PEMBANGUNAN.

Oleh:

FAIZAL BIN MD. HANAFIAH.

Diajukan Kepada:

PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA, PULAU PINANG.
UNTUK MEMENUHI SEBAHAGIAN DARI SYARAT-SYARAT BAGI MENDAPAT GELARAN
SARJANA SAINS PERUMAHAN

FEBRUARI, 1998

MIKROPIS

5243

PERAKUAN

Disertasi ini di sampaikan di dalam kajian ilmiah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Perumahan, Universiti Sains Malaysia. Ini adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali apabila dinyatakan.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya sebarang Ijazah dan masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana Ijazah lain.



.....
(Faizal Bin Md. Hanafiah)

Disahkan Oleh:

.....
(Dr. Abdullah Bin Mahmood)

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan.
Universiti Sains Malaysia,
Pulau Pinang.

Februari, 1998.

PENGHARGAAN

Bersyukur saya kepada Allah s.w.t kerana limpah kurnia serta hidayahNya, dapat saya melengkapkan kajian saya ini dan seterusnya *melengkapkan Kursus Sarjana Sains Perumahan* ini.

Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Dr. Abdullah Bin Mahmood, Timbalan Dekan Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan Dan Perancangan yang bertindak selaku penyelia kajian ini. Ucapan penghargaan saya ucapkan pada beliau di atas segala tunjuk ajar, nasihat serta panduan-panduan yang membina di dalam proses memperolehi maklumat serta format penulisan laporan akhir.

Ucapan terima kasih juga saya tujukan kepada individu korporat yang banyak menyumbangkan bahan kajian untuk kejayaan kajian ilmiah ini iaitu *pihak Firma Kewangan dan Firma Pemaju dan Kontraktor*.

Akhir sekali, tidak ketinggalan juga kepada rakan-rakan serta ahli-ahli DeClub yang banyak menjadi pendorong kepada saya. *Untuk abah, mak dan keluarga tercinta serta untuk Maria tersayang*, kasih dan sayang kalian cukup membahagiakan diriku dan menjadi inspirasi untukku berjaya di dalam pengajianku di sini.

Sekian, terima kasih

Wasallam.

Faizal Md. Hanafiah
P-RM 0382
Sarjana Sains Perumahan

KayaDisa 98

ABSTRAK

Setiap pelaksanaan sesebuah projek pembangunan sudah semestinya memerlukan pembiayaan dari firma-firma kewangan. Di dalam konteks pembiayaan, terdapat beberapa *kaedah dan jenis pembiayaan sumber kewangan* termasuklah pinjaman bank, surat jaminan, liabiliti awam dan melalui Institusi Kewanganm Syarikat Faktor dan Syarikat Pajakan.

Setiap kaedah pembiayaan yang telah dikenali pasti mempunyai ciri-ciri serta kriteria-kriteria mereka yang tersendiri dan mempunyai kebaikan serta keburukan-keburukan. Kaedah pembiayaan yang paling popular dan lazim ditawarkan oleh firma kewangan dan yang digunakan oleh firma pemaju/kontraktor adalah *Pinjaman Perantaraan*. Namun begitu terdapat juga firma kewangan yang menawarkan jenis pinjaman yang lain.

Firma Kewangan juga, di dalam proses penawaran pembiayaan turut menggariskan satu prosedur yang merangkumi berbagai kriteria yang disusun secara sistematik. Kriteria-kriteria tersebut adalah meliputi *Analisis Aliran Tunai, Jaminan, Kadar Faedah, Pembayaran Pembiayaan dan Tempoh serta Jenis Pembayaran Semula*.

Pihak Firma Pemaju turut mempertimbangkan beberapa elemen penting untuk proses permohonan pembiayaan iaitu *Penyediaan Projeksi Aliran Tunai, Penentuan Sekuriti, Sumber Pembiayaan, dan Kedudukan Kewangan Firma*. Firma Pemaju haruslah memastikan bahawa setiap permohonan haruslah menepati prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh Firma Kewangan..

Kesimpulannya, Kaedah Pinjaman Perantaraan merupakan kaedah yang paling banyak digunakan. Kehendak utama Firma Pemaju di dalam aspek pembiayaan adalah *Peratusan Kelulusan Pinjaman, Kadar Faedah Yang Rendah, Perkhidmatan yang Effisien* manakala Firma Kewangan memperuntukkan dokumen berkaitan dengan *Aliran Tunai dan Kedudukan Kewangan Firma yang kukuh serta mempunyai Pasukan Pengurusan Yang Cekap serta Berkelayakan Dan Berpengalaman* di dalam sektor pembangunan hartanah.



ISI KANDUNGAN



HELAIAN

PENGHARGAAN	i
ABSTRAK	ii
ISI KANDUNGAN	iii - v
1.0 Pendahuluan	1
1.1 Isu Semasa	1
1.2 Matlamat Kajian	1
1.3 Objektif Kajian	2
1.4 Skop Kajian	3
1.5 Metodologi Kajian	3
2.0 Elemen Pembiayaan	5
2.1 Definisi	5
2.2 Matlamat Pembiayaan	5
2.3 Kronologi Pembiayaan	6
2.3.1 Pembiayaan Awalan	6
2.3.2 Pembiayaan Kos Pembinaan	7
2.3.3 Pinjaman Akhir	7
2.4 Prinsip Pembiayaan	8
3.0 Kaedah Pembiayaan	10
3.1 Pengenalan	10
3.2 Aset Firma	10
3.2.1 Modal	11
3.2.2 Peruntukan Keuntungan Bersih	11
3.2.3 Peruntukan Daripada Cukai	11
3.3 Sumber Kewangan Luar	12
3.3.1 Institusi Kewangan	12
3.3.1.1 Syarikat Kewangan	13
3.3.1.2 Bank Saudagar	13
3.3.1.3 Syarikat Insuran	14
3.3.2 Bank Komersil	15
3.3.3 Liabiliti Awam	15
3.3.4 Syarikat-Syarikat Faktor	16
3.3.5 Syarikat Pajakan	17
3.3.6 Surat Jaminan	18
3.3.6.1 Surat Jaminan Tender	19
3.3.6.2 Surat Jaminan Pembekal	19
3.3.6.3 Surat Jaminan Perlaksanaan	20
3.3.6.4 Surat Jaminan Wang Tahanan	21



4.0	Jenis-Jenis Pembiayaan Projek Pembangunan	23
4.1	Pengenalan	23
4.2	Pinjaman Bank	23
4.2.1	Pinjaman Secara Umum	24
4.2.2	Pinjaman Jangka Pendek	25
4.2.3	Pinjaman Jangka Pertengahan	26
4.2.4	Pinjaman Jangka Panjang	27
4.2.5	Pinjaman Tetap	28
4.2.6	Overdraf	29
4.2.7	Pinjaman Berpenggal	30
4.2.8	Pinjaman Cagaran	31
4.2.9	Pinjaman Perantaraan	32
4.3	Pembiayaan Pajakan	33
4.4	Pembiayaan Faktor	35
5.0	Proses Pembiayaan Pinjaman	36
5.1	Pengenalan	36
5.2	Kriteria Pemohon	36
5.3	Kuantiti Permbiayaan Pinjaman	38
5.4	Tujuan Permohonan Pembiayaan	39
5.5	Sumber Pembiayaan Semula	39
5.6	Kos Pembiayaan	40
5.7	Cagaran Pembiayaan	42
5.8	Prosedur Penyediaan Laporan Permohonan Pembiayaan	43
5.8.1	Matlamat Laporan	44
5.8.2	Latarbelakang Firma	45
5.8.3	Pengurusan Organisasi	45
5.8.4	Prestasi Firma	46
5.8.5	Perincian Permohonan Pembiayaan	47
5.8.6	Viabiliti Projek	48
5.8.7	Unjuran Statistik Kewangan Projek	48
5.8.8	Garis panduan Perundangan	50
6.0	Kriteria Pemilihan Kaedah Pembiayaan	52
6.1	Pengenalan	52
6.2	Sumber Pembiayaan	52
6.3	Kaedah/Jenis Pinjaman	53
6.4	Kadar Faedah	53
6.5	Penentuan Sekuriti	54
6.6	Kemudahan Pembiayaan	55
6.7	Kedudukan Kewangan	55



I S I K A N D U N G A N



HELAIAN

7.0	Pembiayaan Projek Oleh Firma Kewangan	56
7.1	Pengenalan	56
7.2	Analisis Aliran Tunai Projek	56
7.3	Penentuan Sekuriti Firma	57
7.4	Kadar Faedah	58
7.5	Pelunasan Pembiayaan	58
7.6	Pembayaran Semula	59
7.6.1	Kaedah Ansuran	59
7.6.2	Kaedah 'Redemption Sum'	59
8.0	Analisis Soal-Selidik	64
8.1	Pengenalan	64
8.2	Data-Data Soal-Selidik	64
8.2.1	Data Soal-Selidik Firma Kewangan	65
8.2.2	Data Soal-Selidik Firma Pemaju	66
8.3	Analisis Data Soal-Selidik	69
8.3.1	Analisis Data Firma Kewangan	69
8.3.1.1	Pembiayaan Projek Pembangunan	69
8.3.1.2	Kriteria Permohonan Pembiayaan	70
8.3.1.3	Jaminan Untuk Permohonan Pembiayaan	71
8.3.1.4	Penyerahan Dokumen Untuk Permohonan Pembiayaan	72
8.3.1.5	Kriteria Untuk Kelulusan Permohonan Pembiayaan	73
8.3.2	Analisis Data Firma Pemaju	74
8.3.2.1	Pembiayaan Projek Pembangunan	74
8.3.2.2	Kriteria Permohonan Pembiayaan	75
8.3.2.3	Kriteria Pemilihan Firma Kewangan	76
8.3.2.4	Peratusan Pinjaman Yang Diluluskan	77
8.3.2.5	Kriteria Kelulusan Permohonan Pembiayaan	78
8.3.2.6	Kaedah Pembayaran Pembiayaan	79
8.3.2.7	Tempoh Pembayaran Semula	80
8.3.2.8	Kadar Faedah Pembiayaan Permohonan	81
9.0	Rumusan Analisis Soal-Selidik	82
10.0	Kesimpulan	87
10.1	Perbincangan	87
10.2	Cadangan	89

Bibliografi
Lampiran

BAB 1.0

PENDAHULUAN

1.0 PENDAHULUAN

1.1 ISU SEMASA

Merujuk kepada keadaan pasaran sektor hartanah terutamanya sektor perumahan, isu yang timbul adalah penawaran unit kediaman masih tidak dapat menepati permintaannya di dalam pasaran. Berdasarkan kepada beberapa fakta, keadaan ini banyak di dorong oleh beberapa faktor termasuklah masalah kelulusan pembangunan dan pelan bangunan, kos tanah dan bangunan dan sebagainya.

Namun begitu, masalah yang berkaitan dengan sumber kewangan banyak mempengaruhi individu-individu yang terlibat di dalam sektor hartanah ini. Maka kajian ini akan mengenalpasti aspek sumber kewangan tersebut dan hubungkaitnya di antara firma kewangan dan pihak pemaju atau kontraktor.

1.2 MATLAMAT KAJIAN

Matlamat utama kajian ini adalah untuk mengenalpasti apakah sebenarnya yang menyebabkan aspek pembiayaan pinjaman ini begitu mempengaruhi pembangunan sektor hartanah khususnya sektor perumahan. Turut ingin diketahui adalah elemen-elemen di dalam pembiayaan tersebut serta ciri-ciri untuk setiap elemen.

Kajian ini juga akan cuba menyediakan satu dokumen yang dapat digunakan oleh firma-firma pemaju atau kontraktor sebagai panduan untuk permohonan pembiayaan bagi cadangan projek pembangunan mereka. Ini termasuklah penyediaan projeksi aliran tunai kewangan dan sebagainya. Manakala dari sudut firma kewangan pula, kajian ini akan cuba mengenalpasti prosedur-prosedur permohonan pembiayaan dan aspek-aspek yang dikehendaki oleh firma berkenaan untuk proses pembiayaan.

1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Setelah matlamat kajian telah digubal, langkah seterusnya akan merencanakan objektif-objektif yang akan dicapai di dalam kajian ini. Berikut adalah objektif-objektif kajian yang ingin dicapai:

- 1>. Menenalpasti kaedah dan jenis-jenis sumber pembiayaan untuk cadangan projek pembangunan sektor hartanah.
- 2>. Mengkaji prinsip-prinsip pelaksanaan pembiayaan oleh firma kewangan dan pihak pemaju atau kontraktor.
- 3>. Menenalpasti terma-terma untuk proses pembiayaan sumber kewangan dan aspek-aspek yang berkaitan dengan pembiayaan tersebut.
- 4>. Menentukan kepelbagaian kaedah bagi setiap peringkat pelaksanaan, seperti pada peringkat pembayaran semula, apakah alternatif-alternatif untuk pembayaran tersebut dibuat.

1.4 SKOP KAJIAN

Untuk tujuan pelaksanaan kajian ini terdapat batasan-batasan yang diikuti agar matlamat kajian tidak terjejas. Maka, skop kajian ini adalah seperti berikut:

- 1. Kajian primer iaitu melalui rujukan pada buletin-buletin, majalah dan bahan-bahan bertulis di perpustakaan dan melalui perbincangan dengan ahli-ahli akademik dan pelajar.*
- 2. Kajian soal selidik bermula dengan penyediaan borang tersebut dan sesi temuduga dengan firma kewangan seperti bank dan firma pemaju atau kontraktor*

1.5 METODOLOGI KAJIAN

Kaedah pelaksanaan kajian ini adalah berdasarkan kepada satu metodologi yang ringkas, sistematik dan mudah diikuti iaitu terbahagi kepada 4 peringkat seperti berikut:

- 1. Peringkat 1 : Perbincangan bersama penyelia di dalam menetapkan tajuk kajian, matlamat dan skop kajian serta format penyediaan laporan.*

2. *Peringkat 2*: Rujukan-rujukan di perpustakaan dan lokasi akademik untuk pengumpulan data-data dan maklumat primer berkaitan dengan tajuk kajian.
3. *Peringkat 3*: Penyediaan borang soal selidik dan seterusnya mengadakan sesi temuduga bersama responden seperti firma-firma kewangan dan firma pemaju atau kontraktor.
4. *Peringkat 4*: Penganalisan data dan maklumat hasil dari soal selidik. Seterusnya segala data, maklumat dan rumusan analisa disusun dan dipersembahkan di dalam bentuk laporan akhir.

AB 2.0

LEMEN PEMBIAYAAN

2.0 ELEMEN PEMBIAYAAN

2.1 DEFINISI

Pembiayaan pembangunan projek bolehlah diistilahkan sebagai usaha-usaha untuk menyalurkan bantuan kewangan dan teknikal kepada sesuatu cadangan pembangunan bagi menjayakan cadangan tersebut.

Merujuk kepada takrifan yang digunakan oleh firma-firma kewangan pula, pembiayaan didefinisikan sebagai usaha membiayai cadangan pembangunan projek-projek berlandaskan kenyataan bahawa pembayaran semula diperolehi dari pendapatan projek berkenaan yang dijangkakan berdaya maju dan dapat menepati matlamat cadangan. Kebiasaannya ia melibatkan pelaburan terhadap projek yang besar yang melibatkan pembiayaan untuk sesuatu entiti baru.

2.2 MATLAMAT PEMBIAYAAN

Tujuan utama aspek pembiayaan ini adalah menghadapi keadaan di mana sesuatu projek itu perlu dilaksanakan tetapi wujud beberapa masalah. Masalah tersebut adalah berkaitan dengan aspek kos yang kadang-kala diluar kemampuan firma-firma tertentu, pihak kerajaan dan mungkin juga negara.

Selaras dengan itu juga maka pembentukan satu pakej kewangan yang sistematik dan sempurna perlu diwujudkan beserta beberapa sokongan jaminan. Ini adalah untuk menyediakan suatu kemudahan untuk menggalakkan penglibatan individu atau firma tertentu di dalam sesuatu projek pembangunan.

2.3 KRONOLOGI PEMBIAYAAN

Merujuk kepada peringkat-peringkat pembiayaan, ianya secara amnya meliputi beberapa tahap yang bermula dari peringkat insepasi hingga ke tahap akhir pelaksanaan projek pembangunan. Peringkat-peringkat tersebut adalah seperti berikut:

1. *Pembiayaan Awalan*
2. *Pembiayaan Kos Pembinaan*
3. *Pembiayaan Akhir*

2.3.1 PEMBIAYAAN AWALAN

Peringkat pembiayaan awalan ini bermula dengan prosedur pembelian lot tanah. Pembelian hak pegangan tanah ini merupakan tahap yang melibatkan kos yang paling tinggi. Seterusnya sesuatu cadangan pembangunan akan melalui peringkat mendapatkan kelulusan terhadap cadangan iaitu

Status Tanah, Tukar Syarat, Pecah Sempatan dan Kelulusan Merancang.

Ketika kelulusan berkenaan telah diperolehi, pemaju harus mendapatkan kelulusan Pelan Bangunan Dan Susunatur dan akhir sekali diikuti dengan penyediaan beberapa kemudahan infrastruktur dan prasarana seperti bekalan air, sistem pembentungan, sistem perparitan dan jalanraya serta bekalan elektrik.

2.3.2 PEMBIAYAAN KOS PEMBINAAN

Tahap pembiayaan kos pembinaan ini adalah pembiayaan yang diperlukan untuk kerja-kerja pembinaan setelah selesai peringkat pra-pembangunan. Tahap ini merupakan tahap yang terpenting yang memerlukan pembiayaan. Pembiayaan pada tahap ini adalah secara berterusan iaitu dari awal pembangunan pembinaan suatu cadangan projek sehingga ke peringkat mendapatkan Sijil Kelayakan Menduduki Bangunan. Pembiayaan peringkat ini kebiasaannya menggunakan Pinjaman Perantaraan.

2.3.3 PINJAMAN AKHIR

Pembiayaan pada peringkat ini adalah melibatkan pembiayaan kepada individu pengguna untuk menampung pemilikan unit-unit

kediaman atau komersil yang ditawarkan di dalam sesuatu cadangan pembangunan. Pembiayaan ini kebiasaanya adalah melalui permohonan individu berkenaan kepada firma-firma kewangan yang tertentu.

2.4 PRINSIP PEMBIAYAAN

Pembiayaan merupakan suatu aspek penting untuk sesuatu projek pembinaan khususnya pada sektor perumahan. Selaras dengan itu, para pemaju dan kontraktor perlulah menyusun beberapa strategi yang berlandaskan kepada beberapa prinsip asas pembiayaan. Strategi tersebut termasuklah penentuan dan pemilihan kaedah-kaedah serta jenis pembiayaan yang ditawarkan serta kehendak-kehendak bagi setiap kaedah tersebut.

Secara khususnya, prinsip asas pembiayaan melibatkan aspek penyata aliran tunai sesuatu projek pembangunan serta jenis-jenis pembiayaan. Penyata aliran tunai amat diperlukan untuk meneliti maklumat berkenaan dengan keperluan tunai dan kewangan jangka panjang. Melalui maklumat ini, para pemaju dapat merancang serta menyusun sumber-sumber pembiayaan dengan teratur di samping dapat mengelakkan timbulnya masalah kecairan yang timbul ekoran dari kekurangan tunai.

Prinsip asas penyata aliran tunai ini adalah untuk membuat ramalan untuk mendapatkan sumber pembiayaan ketika sesuatu peringkat itu perlu dibiayai berdasarkan kepada data-data di dalam penyata tersebut. Penentuan kaedah pembiayaan juga perlulah mematuhi Prinsip Hedging iaitu pemaju harus mengimbangi keperluan pembiayaan dengan jenis-jenis pembiayaan tertentu mengikut tempoh matang.

Di samping itu, prinsip seterusnya adalah tren pembiayaan. Pembiayaan adalah meliputi dua jenis iaitu pembiayaan jangka panjang dan pembiayaan jangka pendek. Maka pihak pemaju haruslah memahami konsep kedua-dua pembiayaan ini. Sumber kredit jangka pendek diperlukan untuk membiayai modal kerja sepanjang pelaksanaan projek pembangunan manakala sumber kredit jangka panjang pula diperlukan untuk pembelian hak pegangan tanah, perkakasa, jentera dan bangunan.

BAB 3.0

KAEDAH PEMBIAYAAN

3.0 KAEDAH PEMBIAYAAN

3.1 PENGENALAN

Pembiayaan projek pembangunan merangkumi beberapa sumber yang perlu diteliti dan diambil perhatian oleh pihak pemaju. Sumber-sumber ini diperlukan untuk proses pembiayaan dan ianya bergantung kepada jenis dan kapasiti projek berkenaan. Secara umumnya terdapat beberapa kaedah pembiayaan yang biasa digunakan oleh pihak pemaju dan ianya terbahagi kepada 2 jenis iaitu:

1. *Aset Firma*
2. *Sumber Kewangan Luar*

3.2 ASET FIRMA

Sumber pembiayaan pihak pemaju yang primer adalah diasaskan dari aset firma berkenaan. Sumber ini dipetik dari aktiviti firma dan perlaksanaan projek-projek oleh firma berkenaan. Seterusnya aset firma ini pula dapat dibahagikan kepada 3 jenis iaitu:

- *Modal*
- *Peruntukkan Keuntungan Bersih*
- *Peruntukkan Daripada Cukai*

3.2.1 MODAL

Aspek modal ini adalah merujuk kepada aset awalan sesuatu firma. Ianya meliputi pelaburan awal ahli lembaga pengarah serta aset-aset untuk menjalankan aktiviti pengurusan projek berkenaan seperti perkakasan pejabat dan ruang pejabat. Kebiasaannya untuk firma pemaju yang masih baru di dalam sektor hartanah, aspek modal ini memainkan peranan penting di dalam membiayai sebarang cadangan projek pembangunan.

3.2.2 PERUNTUKAN KEUNTUNGAN BERSIH

Elemen peruntukan keuntungan bersih ini adalah merujuk kepada firma-firma pemaju yang telah lama menceburi sektor hartanah khususnya sektor perumahan. Firma pemaju terbabit akan memperolehi sumber pembiayaan dari keuntungan penjualan unit-unit kediaman dari projek yang telah terlaksana. Keuntungan dari projek tersebut akan digunakan untuk membiayai projek-projek mereka yang seterusnya.

3.2.3 PERUNTUKAN DARIPADA CUKAI.

Aspek peruntukan cukai ini juga berupaya untuk dijadikan sebagai salah satu sumber pembiayaan. Elemen ini kebanyakannya diperoleh dari perlaksanaan projek-projek lepas

yang mana cukainya masih belum dijelaskan. Kuantiti peruntukan cukai ini boleh digunakan untuk membiayai projek.

3.3 SUMBER KEWANGAN LUAR

Seterusnya, disamping sumber yang diperolehi dari aset firma-firma pemaju, sumber pembiayaan seterusnya adalah diperolehi dari pinjaman-pinjaman luaran. Pinjaman luaran ini adalah merujuk kepada beberapa institusi dan firma kewangan yang berupaya memberikan pembiayaan modal untuk pelaksanaan projek pembangunan. Sumber-sumber tersebut adalah seperti berikut:

1. *Institusi Kewangan*
2. *Bank Komersil*
3. *Liabiliti Awam*
4. *Syarikat-Syarikat Faktor*
5. *Syarikat Pajakan*
6. *Surat Jaminan.*

3.3.1 INSTITUSI KEWANGAN

Firma-firma yang dikategorikan sebagai institusi kewangan untuk pembiayaan modal adalah merujuk kepada firma berikut:

1. *Syarikat Kewangan.*
2. *Bank Saudagar*
3. *Syarikat Insuran*

3.3.1.1 SYARIKAT KEWANGAN

Syarikat kewangan yang wujud di negara kita ini adalah diasaskan penubuhannya untuk proses pembiayaan sesuatu projek pembangunan. Syarikat kewangan ini membekalkan perkhidmatan dan kemudahan termasuklah kemudahan pinjaman melalui cagaran menggunakan inventori serta kemudahan peralatan serta kelengkapan pembinaan dan kemudahan akaun belum terima. Kemudahan-kemudahan yang dibekalkan oleh Syarikat Kewangan ini kebiasaannya tidak disediakan oleh Bank Perdagangan.

3.3.1.2 BANK SAUDAGAR

Seterusnya, Bank Saudagar sebagai salah satu dari institusi kewangan ini berperanan seperti Bank Pembangunan. Bank Saudagar ini kebiasaannya memberikan keutamaan kepada firma-firma pemaju yang besar dan berreputasi tinggi. Bank Saudagar ini berupaya untuk memberikan beberapa kemudahan dan pinjaman kepada firma-firma untuk merencanakan projek pembangunan. Aktiviti pinjaman yang

utama yang dapat diperolehi dari Bank Saudagar ini adalah meliputi perkara-perkara berikut:

1. *Pinjaman Pemaju Projek*
2. *Pinjaman Sindikasi*
3. *Pembangunan Projek*
4. *Pembiayaan Korporat.*

3.3.1.3 SYARIKAT INSURAN

Institusi kewangan yang seterusnya adalah syarikat insuran. Secara amnya ketika penubuhan firma-firma pemaju, aspek insuran memainkan peranan yang penting. Ianya untuk menjaga kebajikan proses pengurusan dan aset-aset firma.

Sehubungan dengan itu, pinjaman yang diwujudkan oleh Syarikat Insuran ini adalah keutamaannya kepada pemegang polisi insuran terbabit. Pinjaman ini akan dikeluarkan selepas tiga tahun tempoh pembayaran premium oleh firma berkenaan.

Jumlah kasar pinjaman yang dapat dipohon dari Syarikat Insuran ini adalah tidak melebihi nilai serahan manakala nilai serahan adalah bergantung kepada jenis polisi, syarat polisi dan jumlah polisi yang dipegang. Seterusnya polisi-polisi yang

dipegang ini akan secara langsungnya menjadi cagaran kepada peminjam.

3.3.2 BANK KOMERSIL

Sumber kewangan luaran yang kedua adalah diperolehi dari Bank-Bank Komersil. Bank-Bank Komersil ini juga dikenali sebagai Bank Pembangunan dan kemudahan pinjaman yang diberikan oleh Bank Pembangunan ini merupakan sumber terpenting di dalam sektor ekonomi.

Secara statistiknya terdapat lebih kurang 500 buah Bank Pembangunan di negara kita yang memberikan perkhidmatan pinjaman modal untuk pelaksanaan projek-projek pembangunan. Seterusnya, dari nilai tersebut, 350 buah bank itu adalah merupakan bank-bank tempatan. Bank-bank komersil ini telah banyak memberikan kemudahan pinjaman kepada firma-firma pemaju untuk membiayai projek-projek pembangunan sektor hartanah.

3.3.3 LIABILITI AWAM

Aspek liabiliti awam ini adalah merujuk kepada kemudahan Bank-Bank Pembangunan. Di samping kemudahan-kemudahan pinjaman yang tersebut di atas, Bank Pembangunan juga

mengeluarkan liabiliti awam yang diwujudkan di dalam bentuk insuran. Merujuk kepada skim liabiliti ini, kontraktor atau pemaju dapat bergantung kepada liabiliti ini sebagai modal untuk memulakan projek pembangunan. Skim ini amat diperlukan pada peringkat awal sesuatu projek untuk membiayai aspek-aspek yang berkaitan dengan kos insuran yang dikenakan.

Sumber lain yang terkandung di dalam skim ini adalah diskaun bil dan jualan pajakan. Namun begitu sumber jualan pajakan jarang sekali digunakan untuk membiayai projek. Berdasarkan kepada skim ini juga, penekanan dan tumpuan yang terperinci diberikan kepada kemudahan pinjaman sebagai salah satu sumber untuk membiayai proses awalan sesuatu cadangan pembangunan.

3.3.4 SYARIKAT-SYARIKAT FAKTORAN

Sumber yang diperolehi dari syarikat-syarikat faktor ini adalah sekadar perjanjian dan bukan di dalam bentuk pinjaman. Ianya hanya merupakan perjanjian yang wujud dan sah di antara pihak faktor iaitu bank komersil dan kliennya iaitu pihak pemaju projek pembangunan. Selain daripada itu, ianya juga merupakan sumber kedua untuk modal kerja bagi firma-firma yang membekalkan bahan-bahan binaan yang mempunyai peluang yang terhad untuk memperolehi kemudahan dari pihak bank.

Untuk proses pembiayaan di dalam skim ini, pihak syarikat faktor akan mengambilalih hutang syarikat pembekal bahan binaan. Perkhidmatan yang diberikan termasuk juga aspek penyemakan kredit, penyimpanan akaun syarikat, operasi memungut hutang dari pihak kontraktor dan menyediakan akaun untuk pembekal. Merujuk kepada temuduga yang telah dilaksanakan dengan pihak PDC, sumber faktor ini kebiasaannya tidak dijadikan sebagai sumber pembiayaan projek dan ianya hanya merupakan suatu kemudahan kepada firma-firma yang berkaitan. Bank yang menyediakan perkhidmatan ini pula adalah seperti Arab Malaysia Bank.

3.3.5 SYARIKAT PAJAKAN.

Sumber pembiayaan luaran seterusnya adalah diperolehi melalui syarikat-syarikat pajakan. Terdapat kira-kira 200 buah syarikat pajakan di Malaysia manakala kemudahan-kemudahan yang disediakan oleh syarikat-syarikat pajakan ini termasuklah aspek-aspek berikut:

1. *Pinjaman*
2. *Pengfaktoran*
3. *Perkhidmatan Sewa Beli*
4. *Pembiayaan Pajakan.*

Sumber pembiayaan ini merupakan kaedah yang lazim digunakan oleh pihak pemaju dan kontraktor. Ianya telah menjadi satu kaedah yang digemari bagi pembiayaan jangka perantaraan dan pembiayaan jangka panjang untuk mendapatkan aset tetap. Pinjaman yang diperolehi dari sumber ini kebanyakannya digunakan untuk pembelian aset tetap iaitu kren, mesin, peralatan pembinaan dan sebagainya.

3.3.6 SURAT JAMINAN

Selain dari sumber-sumber kewangan yang telah di sebut di atas, terdapat lagi satu sumber pembiayaan yang biasa dipraktikkan oleh para kontraktor. Sumber ini adalah merupakan satu bentuk jaminan yang dikeluarkan oleh pihak firma kewangan untuk perlaksanaan projek pembangunan. Pembiayaan dari sumber ini pula jarang atau tidak sama sekali digunakan oleh para pemaju projek. Seterusnya sumber ini dikenali sebagai Surat Jaminan Bank dan ianya merangkumi 3 jenis iaitu:

1. *Surat Jaminan Tender*
2. *Surat Jaminan Pembekal*
3. *Surat Jaminan Perlaksanaan*
4. *Surat Jaminan Wang Tahanan*

3.3.6.1 SURAT JAMINAN TENDER

Surat Jaminan Tender ini merupakan suatu bentuk jaminan yang dikeluarkan oleh Pihak Bank. Tujuan *mengeluarkan Surat Jaminan Tender* ini adalah untuk membolehkan para kontraktor memasuki sesuatu proses tender. *Surat Jaminan Tender* ini akan digunakan sebagai suatu cagaran tender kepada pihak klien agar mengelakkan para kontraktor dari mengabaikan tanggungjawab mereka ketika aktiviti pembinaan dijalankan.

Merujuk kepada peruntukkan yang termaktub di dalam Perjanjian Kontrak, pihak kontraktor dikehendaki membayar wang pertaruhan secara tunai tanpa gagal atau berupaya mengemukakan satu *Surat Jaminan Bank* kepada klien. Seterusnya pihak bank akan secara tidak langsung akan terlibat di dalam proses membiayai segala keperluan kewangan kontraktor yang berkenaan.

3.3.6.2 SURAT JAMINAN PEMBEKAL

Seterusnya jaminan yang kedua adalah ditujukan khas kepada pihak pembekal bahan-bahan binaan dan peralatan. *Surat Jaminan Pembekal* ini dikeluarkan oleh pihak bank kepada para pembekal bagi membolehkan pihak kontraktor

memperolehi bekalan bahan-bahan binaan secara perkhidmatan kredit. *Surat Jaminan Pembekal* ini akan sentiasa dipegang oleh pembekal dan direkod serta dijadikan sebagai cagaran terhadap sebarang kemudahan kredit yang telah disalurkan kepada pihak kontraktor terbabit.

Syarat pengeluaran *Surat Jaminan Pembekal* oleh bank adalah pihak bank memperuntukkan para kontraktor yang ingin menggunakan kemudahan ini agar menyimpan sebahagian daripada nilai jaminan tersebut di bank-bank berkenaan. Kadar simpanan jaminan yang dikenakan adalah ditentukan oleh pihak bank setelah mereka mengambilkira keteguhan kewangan kontraktor juga rekod dan prestasi kerja pemohon serta reputasi kontraktor dengan pihak bank.

3.3.6.3 SURAT JAMINAN PERLAKSANAAN

Jenis surat jaminan yang ketiga pula adalah *Surat Jaminan Perlaksanaan*. Surat jaminan ini akan dikeluarkan oleh pihak bank kepada kontraktor. Pihak kontraktor kemudiannya hendaklah mengemukakan surat jaminan ini kepada klien yang mengeluarkan tender setelah pihak kontraktor tersebut memasuki tender.

Untuk tujuan pengeluaran surat jaminan ini, pihak bank akan membantu para kontraktor dengan mengeluarkan *Surat Jaminan Perlaksanaan* dan memberikannya kepada klien beserta beberapa syarat. Di antara syarat yang dikemukakan adalah pihak kontraktor dikehendaki menyimpan sebahagian dari nilai jaminan tersebut dengan pihak bank sebagai satu simpanan. Tujuan *Surat Jaminan Perlaksanaan* adalah untuk memastikan para kontraktor melaksanakan aktiviti pembinaan setelah di terima sebagai kontraktor pihak klien.

3.3.6.4 SURAT JAMINAN WANG TAHANAN

Merujuk kepada syarat-syarat kontrak, pihak klien berhak untuk menangguh pembayaran akhir kepada kontraktor setelah kontraktor berjaya menamatkan sesuatu kontrak pembinaan. Penahanan ini akan berlanjutan untuk tempoh 6 bulan dari tarikh akhir penamatan kerja dan melibatkan 5% dari nilai kontrak asal. Maka pihak bank akan bertanggungjawab untuk mengeluarkan *Surat Jaminan Wang Tahanan* ini dan secara tidak langsungnya pihak bank terlibat di dalam pembiayaan modal kepada kontraktor.

Meskipun dengan penangguhan pembayaran ini akan menyulitkan serta membebankan pihak kontraktor kerana wang tersebut tidak dapat digunakan sebagai pusingan

modal kerja, tetapi ianya adalah perlu bagi menjaga kualiti kerja. Tujuan pengeluaran *Surat Jaminan Wang Tahanan* ini adalah untuk mempertimbangkan sekiranya terdapat sebarang kecacatan pada binaan bangunan setelah kontraktor menamatkan tempoh pembinaan.

BAB 4.0

JENIS PEMBIAYAAN PROJEK PEMBANGUNAN

4.0 JENIS-JENIS PEMBIAYAAN PROJEK PEMBANGUNAN

4.1 PENGENALAN

Pembiayaan untuk projek-projek pembangunan merangkumi beberapa jenis yang secara amnya dikategorikan berdasarkan kepada beberapa syarat tertentu serta bidang-bidang yang berkaitan serta bersesuaian dengan setiap penjenisan pembiayaan.

Secara keseluruhannya aspek pembiayaan projek pembangunan adalah melibatkan 4 jenis iaitu seperti yang berikut:

1. *Pinjaman Bank*
2. *Pembiayaan Cagaran*
3. *Pembiayaan Pajakan*
4. *Pembiayaan Faktor*

4.2 PINJAMAN BANK

Di samping sumber-sumber pembiayaan oleh firma-firma kewangan, terdapat juga beberapa kemudahan pinjaman yang disediakan oleh Bank-Bank Komersil sebagai sumber pembiayaan projek pembangunan. Secara amnya pinjaman-pinjaman yang ditawarkan agar seperti berikut:

1. *Pinjaman Jangka Pendek*
2. *Pinjaman Jangka Pertengahan*
3. *Pinjaman Jangka Panjang*
4. *Pinjaman Tetap*
5. *Overdraf*
6. *Pinjaman Berpenggal*
7. *Pinjaman Cagaran*
8. *Pinjaman Perantaraan*

4.2.1 PINJAMAN SECARA UMUM

Sumber pembiayaan berbentuk pinjaman ini adalah untuk membolehkan firma pemaju memperoleh sumber kewangan mereka tanpa pencairan wang kawalan mereka. Merujuk kepada etika pinjaman, firma yang mengeluarkan pinjaman memperoleh pendapatan tetap melalui faedah dan ianya tidak tertakluk samada firma pemaju dikenakan untung atau tidak. Namun begitu, firma kewangan tersebut tidak mempunyai sebarang kawalan terhadap firma pemaju berkaitan. Sehubungan dengan itu bagi nilai pinjaman yang agak besar, firma kewangan kebiasaannya menuntut hak agar ia diwakili sebagai ahli Lembaga Pengarah Syarikat.

Pinjaman yang dikeluarkan adalah tetap dan tempoh pinjaman pula adalah berdasarkan tempoh yang dipersetujui. Meskipun