

Baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum anda memutuskan untuk melanggan produk ini. Sila pastikan juga untuk membaca terma-terma di dalam Surat Tawaran. Dapatkan penerangan daripada pegawai kami jika anda tidak memahami mana-mana bahagian dalam dokumen atau terma-terma ini.

PEMBIAYAAN HARTANAH-i (TAWARRUQ) PEMBIAYAAN RUMAH BAITI

Tarikh: _____

1. Apakah yang ditawarkan oleh produk ini?

Kemudahan pembiayaan ini membantu pelanggan membiayai pembelian rumah kediaman (harta). Harga Jualan Bank dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Siling (CPR) yang tetap sepanjang tempoh pembiayaan. Kadar Keuntungan Efektif (EPR) dikira berdasarkan kadar yang boleh ubah/ terapung.

2. Apakah konsep syariah yang diguna pakai?

- Pembiayaan ini menggunakan prinsip Syariah *Tawarruq*.
- *Tawarruq* mengandungi dua kontrak jual dan beli. Kontrak pertama melibatkan penjualan aset oleh penjual kepada pembeli secara bayaran tangguh. Kemudiannya, pembeli tadi akan menjual semula aset yang dibeli kepada pihak ketiga secara tunai dan serta-merta.
- Aturan *Tawarruq* bagi produk ini adalah seperti berikut:
 - (a) Pelanggan membeli komoditi daripada Bank secara Murabahah (harga kos beserta keuntungan) pada Harga Jualan Bank. Dalam proses ini, pembelian tersebut akan dilaksanakan oleh Bank sebagai Ejen Belian kepada pelanggan.
 - (b) Sebagai Ejen Jualan kepada pelanggan, Bank kemudiannya menjual komoditi kepada Pembeli Komoditi pada harga kos. Hasil daripada transaksi tersebut akan dikeluarkan bagi kegunaan pelanggan.
 - (c) Pelanggan bertanggungjawab untuk membayar jumlah hutang daripada transaksi Murabahah mengikut syarat yang dipersetujui.
- "Komoditi" bermaksud apa-apa komoditi yang diterima oleh Bank contohnya minyak kelapa sawit, resin plastik, getah, biji koko, kacang soya, kayu balak dan logam (tidak termasuk emas dan perak) yang diurusniagakan di mana-mana platform komoditi yang diluluskan oleh Bank. Jual beli komoditi dilaksanakan berdasarkan mandat pelanggan, di mana Bank sebagai Ejen Belian dan Jualan meniadakan komoditi seperti yang diadakan dan disediakan oleh penyedia komoditi tertakluk kepada dasar semasa Bank..

3. Apakah yang saya perolehi daripada produk ini?

Ilustrasi untuk pembiayaan yang normal:

Harga Hartanah	RM 500,000
Margin Pembiayaan	90%
Jumlah Amaun Pembiayaan	RM 450,000
Tempoh Pembiayaan	30 tahun
CPR	10.75% setahun
Harga Jualan Bank	RM 1,512,239.81
EPR	SBR + 1.15% = 3.40% setahun
Nota: SBR ialah 2.25% setahun	

Ilustrasi untuk pembiayaan dengan kadar berperingkat :

Harga Hartanah	RM 600,000	
Margin Pembiayaan	90%	
Jumlah Amaun Pembiayaan	RM 540,000	
Tempoh Pembiayaan	30 tahun	
CPR	10.25% setahun	
Harga Jualan Bank	RM 1,826,969.48	
EPR	Tier 1 (1 ke 12 bulan)	SBR + 0% = 2.25% setahun
Nota: SBR ialah 2.25% setahun	Tier 2 (13 ke 24 bulan)	SBR + 1.15% = 3.40% setahun
	Tier 3 (25 ke 360 bulan)	SBR + 1.15% = 3.40% setahun

Nota: Sila rujuk kepada Soalan 8 untuk informasi lanjut berkaitan Skim Pembayaran 'Step Up'.

4. Apakah itu Kadar Asas Standard (SBR)?

SBR yang kami tawarkan bagi produk ini adalah berdasarkan kadar penanda aras yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras pada masa ini ditetapkan sebagai Kadar Dasar Semalaman (OPR), yang mencerminkan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

5. Apakah kemungkinan-kemungkinan yang menyebabkan perubahan SBR?

SBR boleh menaik atau menurun disebabkan oleh perubahan dalam kadar penanda aras, iaitu perubahan pada OPR.

6. Apakah rujukan SBR sejak 3 tahun kebelakang?

Sila layari laman web kami <https://www.bankislam.com/personal-banking/other-information/standardized-base-rate-sbr/> untuk maklumat lanjut.

7. Apakah tanggungjawab saya?

- Ansuran Bulanan anda ialah RM _____.
- Jumlah amaun pembayaran di akhir _____ tahun ialah RM _____.
- Ansuran bulanan dan jumlah pembayaran anda akan berbeza jika terdapat perubahan pada SBR seperti yang ditunjukkan di bawah, bagaimanapun, jumlah pembayaran tidak akan melebihi Harga Jualan Bank.

Kadar	Hari Ini (SBR = _____ %)	Jika SBR naik 1%	Jika SBR naik 2%
Ansuran Bulanan	RM	RM	RM
Jumlah keuntungan di akhir _____ tahun	RM	RM	RM
Jumlah pembayaran di akhir _____ tahun	RM	RM	RM

Nota: Ilustrasi berkaitan kesan perubahan SBR boleh dirujuk pada <https://www.bankislam.com/personal-banking/other-information/standardized-base-rate-sbr/>

- Sebarang perubahan pada SBR, EPR dan Ansuran Bulanan (sekiranya ada) yang berlaku terhadap pembiayaan anda akan dimaklumkan sebelum tarikh berkuatkuasa bagi kadar dan Ansuran Bulanan (sekiranya ada) yang baru.
- Dalam tempoh pembinaan hartanah, anda perlu membuat pembayaran keuntungan bulanan ke atas jumlah pembiayaan yang dibayar oleh Bank kepada Pemaju/Kontraktor
- Sebarang lebihan amaun pembayaran di antara pembayaran bulanan dan caj keuntungan sebenar akan digunakan untuk menolak selesai sebarang kekurangan ansuran bulanan atau untuk menyelesaikan sebarang caj-caj lain yang mungkin dikenakan di masa hadapan.
- Sekiranya harta yang dibiayai di bawah kemudahan ini tidak siap dan telah dikategorikan sebagai terbungkalai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, pelanggan diwajibkan untuk membayar bayaran bulanan kepada Bank mengikut terma pembayaran yang ditetapkan di bawah Surat Tawaran seperti berikut:
 - (a) Jumlah pembiayaan yang dibayar kepada pemaju/ kontraktor; dan
 - (b) Keuntungan terakru sehingga penyelesaian penuh jumlah pembiayaan
- Pelanggan bertanggungjawab untuk melunaskan bayaran bulanan sehingga selesai keseluruhan jumlah pembiayaan. Sekiranya tempoh pembiayaan dilanjutkan melebihi umur persaraan, pelanggan masih bertanggungjawab untuk membuat pembayaran bulanan. Walau bagaimanapun, pelanggan boleh memilih pada bila-bila masa untuk menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan apabila mencapai umur persaraan.

8. Adakah Bank menawarkan Skim Pembayaran Step Up?

Ya, Bank menawarkan Skim Pembayaran 'Step Up' kepada pelanggan yang memenuhi kriteria berikut :

- Warganegara Malaysia;
- Pembeli rumah pertama untuk duduk sendiri;
- Harga hartanah tidak melebihi RM300,000;
- Pendapatan kasar isi rumah tidak melebihi RM5,000 sebulan;
- Tiada rekod pembiayaan yang tertunggak dalam tempoh 12 bulan yang lepas;
- Margin pembiayaan sehingga 110% dengan syarat bahagian pembiayaan di atas paras 90% dilindungi oleh Takaful.

Skim Pembayaran 'Step Up' membolehkan pelanggan untuk hanya membuat pembayaran keuntungan kepada Bank sepanjang tempoh Step Up seperti berikut;

A. Untuk Pembiayaan 'Step Up' tanpa Tempoh Penangguhan

Sepanjang tempoh selama 60 bulan pertama bermula dari tarikh pengeluaran pertama amaun pembiayaan (tempoh "Step-Up"), Pelanggan dikehendaki untuk membuat bayaran ke atas amaun keuntungan bulanan Bank berdasarkan kepada kadar keuntungan efektif semasa. Tiada sebarang pengurangan ke atas baki Harga Belian Bank melalui bayaran bulanan yang dibuat sepanjang tempoh "Step-Up" yang menyebabkan kos pembiayaan yang lebih tinggi bagi skim ini.

B. Untuk Pembiayaan 'Step Up' dengan Tempoh Penangguhan

Bagi tempoh [24/36] bulan pertama bermula dari tarikh pengeluaran pertama wang pembiayaan dibuat (Tempoh Tangguhan), Pelanggan dikehendaki untuk membuat bayaran ke atas amaun keuntungan bulanan Bank, berdasarkan kepada kadar keuntungan efektif semasa.

Kadar keuntungan efektif dan amaun keuntungan bulanan dalam Tempoh Tangguhan di atas hanya sah dan berkuatkuasa untuk tempoh [24/36] bulan bermula dari tarikh pengeluaran pertama wang pembiayaan dibuat atau sehingga pengeluaran sepenuhnya wang pembiayaan.

Sekiranya pengeluaran wang pembiayaan dibuat sepenuhnya dalam Tempoh Tangguhan, kadar keuntungan efektif dan bayaran bulanan akan berkuatkuasa dari tarikh pengeluaran penuh wang pembiayaan dibuat untuk tempoh 60 bulan (tempoh "Step-Up").

Sekiranya pengeluaran wang pembiayaan dibuat sepenuhnya selepas Tempoh Tangguhan, kadar keuntungan efektif dan bayaran bulanan akan berkuatkuasa dari tarikh pengeluaran penuh wang pembiayaan dibuat untuk tempoh "Step-Up".

Sepanjang tempoh "Step-Up", Pelanggan dikehendaki untuk membuat bayaran ke atas amaun keuntungan bulanan Bank berdasarkan kepada kadar keuntungan efektif semasa. Tiada sebarang pengurangan ke atas baki Harga Belian Bank melalui bayaran bulanan yang dibuat sepanjang Tempoh Tangguhan dan tempoh "Step-Up" yang menyebabkan kos pembiayaan yang lebih tinggi bagi skim ini.

9. Apakah caj-caj lain yang perlu saya bayar?

No.	Jenis Caj	Amaun dan Perincian Caj
i.	Duti Setem	Seperti mana Akta Duti Setem 1949 (Pindaan 1989)
ii.	Yuran Pembayaran	Termasuk yuran untuk pendaftaran cagaran dan caj-caj yang berkaitan.
iii.	Yuran Guaman	Semua yuran guaman dan perbelanjaan sampingan berkaitan dengan kemudahan pembiayaan ini (termasuk dan tidak terhad kepada penyediaan, setem dan pendaftaran mana-mana dokumen sekuriti dan penyerahan dan penarikan balik kaveat).
iv.	Yuran Penilaian	Bagi hartanah yang telah siap dibina atau pembinaan hartanah kediaman oleh kontraktor yang dilantik.
v.	Yuran Pemprosesan	Dikecualikan.
vi.	Yuran Ejen	RM25.00 untuk Pelantikan Bank sebagai Ejen Pembelian RM25.00 untuk Pelantikan Bank sebagai Ejen Jualan
vii.	Pembatalan	Anda perlu membuat bayaran kos kepada Bank (jika ada) dan/atau yuran guaman atas penyediaan dan pendaftaran dokumen sekuriti yang telah ditanggung oleh Bank dan/atau peguam berkaitan dengan kemudahan pembiayaan ini termasuk sebarang perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank semasa proses tuntutan jika kemudahan ini dibatalkan.

10. Bagaimanakah jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?

- Bank akan mengenakan *Ta'widh* (gantirugi untuk bayaran lewat) seperti berikut sekiranya anda gagal memenuhi tanggungjawab:

Sebelum Tarikh Matang Kemudahan	Jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun ke atas tunggakan ansuran dikira sehingga tarikh penyelesaian penuh.
Selepas Tarikh Matang Kemudahan	Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Islam (IIMM) dikira ke atas baki pembiayaan iaitu baki Harga Jualan setelah ditolak <i>Ibra'</i> (rebat), jika ada.
Hutang Selepas Penghakiman	Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian IIMM ke atas jumlah penghakiman asas dikira dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh.

Nota: Pengenaan *Ta'widh* adalah dengan cara yang diluluskan oleh BNM dari semasa ke semasa.

- Apabila berlaku kemungkiran:
 - Bank boleh melalui notis bertulis kepada anda, meminta anda membuat pembayaran segera terhadap jumlah tertunggak sama ada daripada anda dan/atau penjamin.
 - Bank berhak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun deposit dan/atau pelaburan anda yang diuruskan oleh Bank terhadap sebarang bayaran tertunggak di bawah pembiayaan ini.
 - Bank boleh mengambil tindakan undang-undang ke atas anda sekiranya anda gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis peringatan. Sebarang sekuriti yang dicagarkan kepada Bank boleh dilupuskan/ ditarik/ dicairkan/dilelong dan anda perlu menanggung semua kos yang berkaitan dengan pelupusan/ pencairan sekuriti tersebut. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang baki jumlah pembiayaan selepas sekuriti tersebut dilupuskan/ dicairkan. Tindakan undang-undang terhadap anda boleh memberi kesan kepada penarafan kredit anda yang membawa kepada penilaian kredit yang lebih sukar atau mahal untuk anda di masa hadapan.
 - Mencetuskan kemungkiran bersilang terhadap kemudahan lain dengan Bank.

11. Bagaimanakah jika saya menyelesaikan pembiayaan sebelum tempoh matang?

- 'Lock in period' tidak terpakai bagi kemudahan ini dan Bank akan memberikan *Ibra'* ke atas Keuntungan Tertanggung setelah penyelesaian penuh dibuat.

- Formula *Ibra'* adalah seperti berikut:

Ibra' (rebat) ketika penyelesaian awal = Keuntungan Tertangguh

Nota:

- Keuntungan Tertangguh = Jumlah Keuntungan Kontrak – Keuntungan Terakru.*
- Jumlah Keuntungan Kontrak = Harga Jualan – Harga Belian (atau Amaun Pembiayaan).*
- Keuntungan Terakru dikira berdasarkan EPR ke atas baki Harga Belian belum selesai (atau Amaun Pembiayaan) yang dikeluarkan (atau digunakan).*

- Untuk penyelesaian awal kemudahan ini, anda juga layak untuk menerima rebat daripada sumbangan yang telah dibuat ke atas Pelan Takaful Gadai Janji (MRTT)/ Pelan Takaful Berkadar Rata Tempoh Gadai Janji (MLTT) daripada Syarikat Takaful yang berkaitan.

12. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

- Hartanah yang dibiayai akan dijadikan sebagai cagaran bagi kemudahan pembiayaan ini.
- Bagi penjamin pula, ia bergantung kepada kes tertentu melihat kepada pertimbangan kredit and kebolehpayaan pembayaran pelanggan.

13. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?

- Takaful Gadai Janji (MRTT)/Pelan Takaful Berkadar Rata Tempoh Gadai Janji (MLTT) – wajib
- Pelan Takaful Empunya Rumah & Isi Rumah (HOT) - jika berkenaan

Nota:

- Sebut harga akan disediakan oleh Bank bagi MRTT/ MLTT/ Takaful yang ditawarkan oleh pengendali Takaful yang berada di bawah panel Bank. Pelanggan bebas untuk memilih mana-mana perkhidmatan bukan panel bagi pengendali takaful di negara ini. Walau bagaimanapun, untuk mengelakkan sebarang kelewatan untuk pembayaran pembiayaan, pelantikan Syarikat Takaful daripada panel Bank adalah amat digalakkan.*
- Bank hanya menerima perlindungan MRTT/MLTT daripada pihak pengendali takaful sahaja dan sama sekali tidak menerima perlindungan insurans.*

14. Apakah risiko-risiko utama dalam pembiayaan ini?

- Kematian pemegang akaun/pemegang akaun bersama:
 - Tanpa menjejaskan dan/atau mengurangkan hak-hak dan remedi pihak Bank yang terkandung di dalam dokumen-dokumen pembiayaan dan/atau sekuriti, sekiranya berlaku kematian ke atas Pelanggan, waris atau pentadbir harta Pelanggan akan meneruskan bayaran bulanan ke atas baki amaun pembiayaan berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui sehingga penyelesaian penuh.
 - Bagi pembiayaan yang dilindungi di bawah pelan perlindungan MRTT/ MLTT dan amaun tuntutan yang diterima dari syarikat Takaful tidak mencukupi untuk penyelesaian penuh, waris atau pentadbir harta Pelanggan akan meneruskan bayaran bulanan sehingga penyelesaian penuh berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui.
 - Bagi pembiayaan bersama, Pelanggan yang masih hidup akan meneruskan bayaran bulanan ke atas baki amaun Pembiayaan berdasarkan kepada terma-terma yang telah dipersetujui sehingga penyelesaian penuh.
- Jika pembiayaan pelanggan adalah di bawah Kadar Boleh Ubah, Kadar Keuntungan Efektif akan berubah mengikut pergerakan SBR. Oleh itu, jumlah ansuran bulanan mungkin berubah mengikut perubahan Kadar Keuntungan Efektif.

15. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan kepada butiran perhubungan saya?

Adalah penting untuk anda memberitahu kami berkenaan apa-apa perubahan terhadap butiran perhubungan anda bagi memastikan sebarang bentuk komunikasi dapat dihantar tepat pada masanya. Bagi mengemaskini butiran perhubungan anda, anda boleh memaklumkan kepada kami secara bertulis atau lawati Cawangan Bank Islam berhampiran.

16. Siapakah yang perlu saya hubungi untuk maklumat lanjut atau untuk membuat aduan?

Jika anda menghadapi kesulitan untuk menjelaskan ansuran bulanan, anda dinasihatkan untuk menghubungi kami dengan segera bagi membincangkan mengenai pilihan bayaran di:

**Jabatan Khidmat Pelanggan
Bank Islam Malaysia Berhad
Tingkat 17, Menara Bank Islam
No. 22, Jalan Perak
50450 Kuala Lumpur
Tel: 03 2690 0900
Faks: 03 2782 1337
Emel: contactcentre@bankislam.com.my**

Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk memberikan khidmat percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit dan penstrukturan semula hutang individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

**Tingkat 5 dan 6,
Menara Bumiputra Commerce
Jalan Raja Laut,
50350 Kuala Lumpur.
Tel: 03 2616 7766
Faks: 03 2616 7601
Website: www.akpk.org.my**

<p>Jika anda ingin membuat aduan berkenaan produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:</p> <p>Jabatan Khidmat Pelanggan Bank Islam Malaysia Berhad Tingkat 17, Menara Bank Islam No. 22, Jalan Perak 50450 Kuala Lumpur Tel: 03 2690 0900 Faks: 03 2782 1352 Emel: customercare@bankislam.com.my</p>	<p>Sekiranya pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan secara memuaskan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:</p> <p>Block D, Bank Negara Malaysia, Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur Tel: 1 300 88 5465 Faks: 03 2174 1515 Emel: bnmtelelink@bnm.gov.my</p>
<p>17. Di mana saya boleh dapatkan maklumat lanjut?</p>	
<p>Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan berkenaan Pembiayaan Rumah Islamik, sila layari laman web info perbankan di www.bankinginfo.com.my.</p>	
<p>18. Pakej pembiayaan perumahan lain yang ditawarkan</p>	
<p>Pembiayaan Rumah-i (Tawarruq) – Pembiayaan Semula Rumah Wahdah</p>	
<p>PERINGATAN PENTING: HARTANAH ANDA BOLEH DILELONG SEKIRANYA ANDA TIDAK MEMBAYAR ANSURAN BAGI PEMBIAYAAN ANDA</p>	

Nota:

1. Maklumat di atas adalah sebagai ilustrasi sahaja. Keuntungan dan caj-caj mungkin akan berubah dan tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat Bank.
2. Semua maklumat yang diberikan dalam Lembaran Maklumat Produk ini adalah sah mulai Ogos 2022.

Pengesahan penerimaan oleh pelanggan,

.....
 Nama:
 No. Kad Pengenalan:
 Tarikh: