

## Lembaran Maklumat Produk – Ijarah Thumma Bai-i (AITAB)

### LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK (LMP)

Sila baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Ijarah Thumma Bai-i (AITAB). Pastikan juga anda membaca terma-terma dan syarat-syarat di dalam surat tawaran. Dapatkan penjelasan dari kami jika anda tidak memahami mana-mana bahagian di dalam dokumen ini atau syarat-syarat am.

Bank Islam Malaysia Berhad [No. Pendaftaran 198301002944 (98127-X)]

Ijarah Thumma Bai-i (AITAB)

<Tarikh>

### 1. Apakah kemudahan AITAB ini?

- ✓ AITAB adalah kemudahan sewa beli di mana Pelanggan menyewa aset Bank dengan pembayaran sewa yang dipersetujui dalam jangkamasa yang ditentukan dan seterusnya membeli aset tersebut daripada pihak Bank pada akhir tempoh sewaan. Pembiayaan yang ditawarkan adalah berdasarkan kadar tetap. Jumlah sewaan adalah tetap sepanjang tempoh pembiayaan.

### 2. Apakah Konsep Shariah yang digunakan?

- ✓ Kontrak Shariah yang digunakan adalah Ijarah Thumma Bai' (AITAB). AITAB merujuk kepada kontrak Ijarah (sewa) yang diikuti oleh kontrak Bai' (penjualan). Dalam kontrak sewa, pelanggan menyewa aset daripada Bank dengan pembayaran sewa yang dipersetujui dalam jangka masa tertentu. Setelah tamat tempoh penyewaan, pelanggan memeterai kontrak untuk membeli aset daripada Bank pada harga yang dipersetujui.
- ✓ Struktur produk untuk AITAB adalah seperti berikut:

No	Huraian
1	Pelanggan mengenal pasti aset yang ingin dibeli. Pelanggan meminta penjual untuk memberikan sebut harga dan maklumat lain yang berkaitan.
2	Pelanggan mendapatkan pembiayaan dan meminta Bank membeli aset yang telah dikenalpasti. Pelanggan berakujanji (Wa'd) untuk menyewa aset tersebut daripada Bank bagi suatu tempoh tertentu dengan bayaran sewaan yang dipersetujui. Pelanggan berakujanji untuk membeli aset tersebut pada penghujung tempoh sewaan.
3	Bank membeli aset daripada penjual secara tunai berdasarkan maklumat aset yang diberikan oleh pelanggan. Pemilikan aset berpindah kepada Bank.
4	Bank menyewakan aset tersebut kepada pelanggan. Pelanggan membayar sewa berdasarkan terma yang dipersetujui.
5	Setelah tempoh Ijarah tamat atau berlakunya penyelesaian awal, Bank dan pelanggan akan memeterai perjanjian jual beli. Seterusnya, pemilikan aset akan berpindah kepada pelanggan.

### 3. Apa yang saya dapat daripada produk ini?

- ✓ Pelanggan akan menerima jumlah pembiayaan yang diperlukan dan perlu dibayar dalam tempoh pembiayaan seperti yang diluluskan oleh Bank.

Tempoh	Minimum : 2 tahun Maksimum : 7 tahun
Jumlah Pembiayaan	Minimum : RM50,000 Maksimum : Tertakluk kepada kelulusan pihak Bank

Contoh pengiraan adalah seperti di bawah:

<b>Contoh</b>		
Margin Pembiayaan	:	100%
Jumlah Pembiayaan	:	RM50,000

Kadar Sewa	:	Kadar Tetap 2.5% setahun
	:	Kadar Boleh Berubah* 2.5 +/- KPA%/KD% setahun
Tempoh Pembiayaan	:	7 tahun
Sewaan Bulanan	:	RM567.13
Jumlah Sewaan	:	RM61,250.00

\*Nota: Bagi pembiayaan kadar keuntungan boleh berubah, jumlah yang perlu dibayar termasuk jumlah pembiayaan adalah berubah dan bergantung kepada KPA semasa yang dikenakan.

**Nota:** Contoh di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja dan mungkin tidak menunjukkan obligasi sebenar bagi setiap AITAB.

#### 4. Apakah tanggungjawab saya?

- i. Pelanggan bertanggungjawab untuk:
- Membayar sewaan (bulanan) sebagaimana yang diluluskan oleh Bank. (Contoh: berdasarkan soalan 3 diatas).
  - Sewaan bulanan anda adalah RM567.13
  - Jumlah sewaan pada akhir 7 tahun adalah RM61,250
- Jumlah keuntungan pada akhir 7 tahun adalah RM11,250.00

Bayaran bulanan dikira melalui formula dibawah :

**Kadar Tetap**

$$(P \times R \times T) + P) / t$$

Nota :

P : Jumlah Pembiayaan Yang Diluluskan

R : Kadar Keuntungan Tahunan

T : Tempoh Kemudahan Dalam Tahunam

t : Tempoh Kemudahan Dalam Bulanan

Nota: Bagi pembiayaan kadar keuntungan boleh berubah, jumlah yang perlu dibayar termasuk jumlah pembiayaan adalah berubah dan bergantung kepada KPA semasa yang dikenakan.

- ii. Membeli aset tersebut pada akhir tempoh sewa dan juga dalam kes kemungkiran dan penyelesaian awal dari pihak Bank.

**Nota:** Harga Jualan akan dikira oleh pihak Bank dan kaedah pengiraan adalah berdasarkan kepada keadaan-keadaan berikut iaitu tempoh matang, penyelesaian awal, atau kes kemungkiran.

#### 5. Apakah yuran dan caj yang saya perlu bayar?

- ✓ Duti Setem (seperti yang tertakluk di bawah Akta Setem hasil 1949 [Semakan 1989]).
- ✓ Yuran guaman dan pengeluaran termasuk fi kepada firma guaman untuk penyediaan dokumentasi

pembiayaan, pendaftaran gadaian, carian pejabat tanah dan carian kebangkrapan (sekiranya berkenaan).

- ✓ Pembatalan kemudahan yang diberikan - Pelanggan perlu membuat bayaran kos kepada Bank (jika ada) untuk penyediaan dan pendaftaran dokumen sekuriti yang telah ditanggung oleh Bank berkenaan dengan kemudahan pembiayaan ini termasuk sebarang perbelanjaan yang ditanggung oleh Bank semasa proses tuntutan.

## 6. Apakah yang akan berlaku jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?

- ✓ Jika pelanggan gagal untuk memenuhi tanggungjawab pelanggan tepat pada masanya :-
  - **Pelanggaran Wa`d**

Pelanggan perlu membayar gantirugi kepada pihak Bank untuk apa-apa kerugian sebenar yang ditanggung oleh pihak Bank disebabkan oleh pelanggaran janji (Wa`d) yang dibuat untuk membeli aset terbabit dari pihak Bank.
  - **Sekiranya berlaku kemungkiran**
    - a. Bank akan memberi notis bertulis kepada anda, menuntut pembayaran segera jumlah tertunggak daripada anda dan / atau penjamin;
    - b. Bank berhak untuk melunaskan deposit anda atau akaun lain yang disimpan dengan Bank untuk menyelesaikan pembayaran tertunggak di bawah kemudahan yang diberikan oleh Bank;
    - c. Bank berhak untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap anda jika anda gagal bertindak diatas peringatan dan/ atau permintaan notis tuntutan. Bank akan menggunakan haknya atas sebarang cagaran yang telah diberikan kepada pihak Bank dan anda akan menanggung segala kos yang berkaitan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang ketidakcukupan/kekurangan. Tindakan undang-undang terhadap anda boleh mempengaruhi penilaian kredit anda sehingga penilaian kredit masa depan menjadi lebih sukar atau mahal bagi anda; dan
    - d. kemungkiran bersilang terhadap kemudahan lain dengan Bank.
  - **Pembayaran Lewat**

Bank akan mengenakan Ta'widh (Gantirugi) ke atas pelanggan seperti berikut :-

    - a. Sebelum tarikh matang kemudahan  
Jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun dikira ke atas tunggakan ansuran sehingga tarikh penyelesaian penuh.
    - b. Selepas tarikh matang kemudahan  
Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam dikira ke atas baki tertunggak iaitu baki tertunggak setelah ditolak Ibra' (jika ada).
    - c. Hutang selepas penghakiman  
Jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa semalaman harian Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam ke atas jumlah asas penghakiman dikira dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian penuh.

**Nota** : Pengenaan Ta'widh hendaklah mengikut tatacara yang diluluskan oleh Bank Negara

Malaysia dari semasa kesemasa.

## 7. Bagaimana sekiranya saya menyelesaikan sepenuhnya baki pembiayaan sebelum tarikh matang?

- Ibra' (Rebat) akan diberikan jika penyelesaian awal atau penebusan awal kemudahan pembiayaan tersebut dibuat.

### **Formula Ibra' (Rebat):**

**Ibra' / rebat ke atas penyelesaian awal pembiayaan = Keuntungan Tertangguh.**

Nota:

- i. Keuntungan Tertangguh = Jumlah Keuntungan Dikontrakkan – Keuntungan Terakru.
- ii. Jumlah Keuntungan Dikontrakkan = Harga Jualan – Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan)
- iii. Keuntungan Terakru dikira berdasarkan kadar keuntungan efektif ke atas baki Harga Belian (atau Jumlah Pembiayaan) yang telah dikeluarkan (atau digunakan).
- iv. Bank tidak mengenakan tempoh terikat untuk pembiayaan ini dan fi tidak dikenakan bagi penyelesaian awal pembiayaan sebelum tarikh matang.

## 8. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?

- ✓ Ya, anda perlu mendapatkan perlindungan Takaful oleh panel Takaful kami atau syarikat Takaful yang lain seperti yang diluluskan oleh pihak Bank (sekiranya berkenaan).

## 9. Apakah risiko utama saya?

- ✓ Tiada sebarang risiko utama kerana pembiayaan ini adalah berkadar tetap sepanjang tempoh pembiayaan.

## 10. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

- ✓ Sekiranya anda tidak memenuhi keperluan kredit minimum, Bank Islam mungkin memerlukan penjamin atau cagaran bagi membolehkan anda memohon pembiayaan.

## 11. Apa yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan maklumat untuk menghubungi saya?

- ✓ Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada Bank mengenai sebarang pertukaran maklumat untuk menghubungi anda bagi memastikan anda menerima semua surat-menyurat tepat pada masanya.

## 12. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan penyelesaian?

- ✓ Jika anda menghadapi kesukaran untuk membuat pembayaran, anda perlu menghubungi pihak Bank seawal mungkin untuk berbincang berkenaan dengan pilihan-pilihan pembayaran. Anda boleh menghubungi kami di:

### **Perbankan Instititusi Kumpulan**

### **Bank Islam Malaysia Berhad**

Tingkat 27, Menara Bank Islam

No 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur

Pegawai Perhubungan: **(to be filled by our RM's)**

Tel.: **(to be filled by our RM's)**

Faks: 03-2726 7818

E-mel: **(to be filled by our RM's)**

Atau

**Perbankan PKS**

**Bank Islam Malaysia Berhad**

Tingkat 29, Menara Bank Islam

No 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur

Pegawai Perhubungan : **(to be filled by our RM's)**

E-mel: **sme-assist@bankislam.com.my**

- ✓ Untuk membuat aduan berkenaan dengan produk atau perkhidmatan yang kami sediakan, sila hubungi kami di:

**Pusat Panggilan dan Khidmat Pelanggan**

**Bank Islam Malaysia Berhad**

Tingkat 17, Menara Bank Islam

No 22, Jalan Perak,

50450 Kuala Lumpur

Tel.: 03-26 900 900

E-mel: [customercare@bankislam.com.my](mailto:customercare@bankislam.com.my)

- ✓ Untuk Perbankan PKS, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan dan pengurusan wang percuma, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan hutang untuk PKS. Anda boleh menghubungi AKPK di:

**Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK)**

Tingkat 5 dan 6,

Menara Bumiputra Commerce

Jalan Raja Laut,

50350 Kuala Lumpur.

Tel.: 603 -2616 7766

Faks: 603-2616 7601

Laman web: <https://www.akpk.org.my/>

- ✓ Jika anda tidak berpuas hati dengan jawapan kami terhadap soalan atau aduan anda, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia melalui LINK atau TELELINK di:

**Blok D, Bank Negara Malaysia,**

Jalan Dato' Onn,

50480 Kuala Lumpur.

Tel.: 1-300-88-5465

Faks: 03-2174 1515

E-mel: [bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)

## 13. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

- ✓ Sebarang maklumat lanjut mengenai produk Ijarah Thumma Bai-i (AITAB), sila rujuk cawangan-cawangan kami atau menghubungi:

**Pusat Panggilan dan Khidmat Pelanggan**  
**Bank Islam Malaysia Berhad**

*Tingkat 17, Menara Bank Islam,  
No. 22, Jalan Perak,  
50450 Kuala Lumpur.  
Tel.: 03-26 900 900  
E-mel: [contactcenter@bankislam.com.my](mailto:contactcenter@bankislam.com.my)  
Laman web: [www.bankislam.com](http://www.bankislam.com)*

**NOTA PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL KE ATAS ANDA JIKA ANDA GAGAL MEMBUAT BAYARAN BAGI KEMUDAHAN PEMBIAYAAN ANDA.**

Maklumat yang disediakan di dalam Lembaran Maklumat ini adalah sah dari 18/10/2023.

Pengesahan Penerimaan oleh Pelanggan

.....  
Nama:

No. Kad Pengenalan:

Tarikh: