



Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

**1. What is this product about? / Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?**

House Financing (Istisna') is a facility to finance the under construction house where, the land is owned by the Customer. / Pembiayaan Perumahan (Istisna') adalah satu kemudahan untuk membiayai rumah dalam pembinaan di mana, tanah tersebut adalah dimiliki oleh Pelanggan.

**2. What is the Shariah contract applicable? / Apakah konsep Syariah yang digunakan?**

*Istisna'* refers to a contract to sell to a purchaser a non-existent asset that is to be constructed, built or manufactured according to the agreed specifications and delivered on a specified future date at a pre-determined price. / *Istisna'* merupakan kontrak untuk menjual kepada pembeli bagi sesuatu aset yang tidak wujud yang mana akan dibina, dibangunkan atau didirikan dengan spesifikasi yang dipersetujui dan akan diserahkan pada suatu tarikh penyerahan yang ditentukan pada harga yang telah ditetapkan.

**3. What do I get from this product? / Apakah yang saya perolehi daripada produk ini?**

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Financing Amount / Amaun Pembiayaan  | : | RM               |
| Margin of Financing / Margin Pembiayaan  | : | %                |
| Financing Tenure / Tempoh Pembiayaan   | : | years / tahun    |
| Profit Rate / Kadar Keuntungan   | : | % p.a. / setahun |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o Effective Profit Rate / Kadar Keuntungan Efektif : Base Rate +/- Spread / Kadar Asas +/- Spread</li> <li>o Capping Profit Rate / Had Kadar Keuntungan : 10.50% p.a / setahun</li> </ul> |   |                  |
| Selling Price (including profit margin) / Harga Jualan (termasuk margin keuntungan)  | : | RM               |

**4. What are my obligations? / Apakah tanggungjawab saya?**

(a) Mode of Payment / Kaedah Pembayaran: RM \_\_\_\_\_

(b) Monthly Instalment / Ansuran Bulanan: RM \_\_\_\_\_

**5. What are the fees and charges that I have to pay? / Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?**

| Fees & Charges / Fi & Caj | Amount / Amaun  |
|---------------------------|---|
| Stamp Duty / Setem Hasil  | As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989), subject to any stamp duty exemption or remission orders. From 1 January 2016 until 31 December 2017, there is a twenty percent (20%) stamp duty remission under Stamp Duty (Remission) (No.2) Order 2009 / Mengikut Akta Setem 1949 (Disemak 1989), tertakluk kepada apa-apa pengecualian setem duti atau arahan peremitan. Dari 1 Januari 2016 sehingga 31 Disember 2017, sebanyak dua puluh peratus (20%) peremitan duti setem di bawah Duti Setem (Peremitan) (No. 2) Perintah 2009. |
| Legal Fees / Fi Guaman    | Based on product package offered, if any / berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada  |



Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

| Fees & Charges / Fi & Caj  | Amount / Amaun   |
|--|--|
| Valuation Fees / Other fees and charges as stated in the Letter of Offer / Fi Penilaian/Lain-lain fi dan caj seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran | Based on product package offered, if any / berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada |

**Note / Nota:**

- We will communicate to you at least 21 calendar days prior to the effective date of implementation if there are any changes in fees and charges that is applicable to this product / Pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya 21 hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan berkuatkuasa sekiranya terdapat sebarang perubahan di dalam yuran dan caj yang dikenakan ke atas produk ini.
- Kindly refer to our website at [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my) for details of fees and charges. / Sila rujuk laman sesawang kami di [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my) untuk maklumat lanjut berkenaan yuran dan caj.

**6. What if I fail to fulfil my obligations? / Apakah yang akan berlaku jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?**

- Ta'widh (compensation) / Ta'widh (Caj Gantirugi):

|   |  |
|---|--|
| Default payment during the financing tenure and before maturity / Keingkaran pembayaran dalam tempoh pembiayaan dan sebelum tempoh matang | <p><u>Overdue Instalment(s) Amount X 1% x No of Days Overdue</u><br/>365 or 366 (leap year)</p> <p><u>Amaun Ansuran Tertunggak X 1% x Bil. Hari Tertunggak</u><br/>365 atau 366 (tahun lompat)</p>   |
| Default payment which exceeded the maturity date / Keingkaran pembayaran ansuran selepas tempoh matang                                    | <p><u>Outstanding Principal Amount X IIMM* Rate x No of Days Overdue</u><br/>365 or 366 (leap year)</p> <p><u>Amaun Prinsipal Tertunggak X Kadar IIMM x Bil. Hari Tertunggak</u><br/>365 atau 366 (tahun lompat)</p> <p><b>Note / Nota:</b><br/>IIMM = Islamic Interbank Money Market / Pasaran Wang Antara Bank Islam</p> |

- The Ta'widh amount shall **not be compounded** on the overdue instalment or outstanding principal amount. / Ta'widh **tidak boleh dikompaunkan** ke atas amaun ansuran tertunggak atau prinsipal tertunggak.
- Right to set-off:** The Bank has right to set-off any credit balance in your account maintained with the Bank against any outstanding balance of this financing account. / **Hak untuk tolak-selesai:** Pihak Bank berhak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda dengan Bank terhadap sebarang baki tertunggak di dalam akaun pembiayaan ini.



Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

**7. What if I fully settle the financing before its maturity? / Bagaimana sekiranya saya membuat penyelesaian sepenuhnya ke atas pembiayaan ini sebelum tempoh matang?**

Ibra' or Rebate shall be provided to the Customer subject to Shariah principle: / Ibra' atau Rebat akan diberikan kepada Pelanggan tertakluk kepada prinsip Syariah:

- (a) The Bank shall grant Ibra' or Rebate in case of early settlement of the Facility to the Customer; / Pihak Bank hendaklah memberikan Ibra' atau Rebat bagi penyelesaian awal Kemudahan kepada Pelanggan;
- (b) The Bank shall grant Ibra' or Rebate on its profit of the unutilised amount of the Facility; / Pihak Bank hendaklah memberikan Ibra' atau Rebat ke atas keuntungan daripada amaun Kemudahan yang masih belum digunakan;
- (c) The Bank shall grant Ibra' or Rebate if there is any difference between the Selling Price and the total monthly instalment payable at the end of the financing tenure (as the case may be); / Pihak Bank hendaklah memberikan Ibra' atau Rebat sekiranya terdapat perbezaan di antara Harga Jualan dan jumlah ansuran bulanan yang perlu dibayar pada akhir tempoh pembiayaan (mengikut mana-mana yang berkenaan);
- (d) Any Ibra' or Rebate granted by the Bank shall be deemed as final and conclusive and the Customer agrees as to the accuracy of the Ibra' or Rebate granted without any contestation or dispute. / Sebarang Ibra' atau Rebat yang diberikan oleh pihak Bank hendaklah disifatkan sebagai terakhir dan muktamad. Pelanggan hendaklah bersetuju dengan ketepatan Ibra' yang diberikan tanpa sebarang bantahan atau pertikaian.

**Note / Nota:**

Item (a), (b) & (d) are applicable for both fixed and floating Facility whilst item (c) is only applicable for floating Facility and subject that there is no event of default occurring and continuing. / Perkara (a), (b), & (d) adalah terpakai untuk kedua-dua Kemudahan tetap dan terapung manakala perkara (c) adalah terpakai untuk Kemudahan terapung sahaja dan tertakluk kepada ketiadaan kejadian keingkaran yang berlaku dan berterusan.

- (e) General Ibra' formula / Formula umum Ibra':

|  |                       |   |                       |  |                       |   |
|--|-----------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|---|
| <b>Outstanding Balance (Outstanding Selling Price) / Baki Tertunggak (Harga Jualan Tertunggak)</b> | <b>LESS / DITOLAK</b> | <b>Outstanding Principal Amount / Jumlah Prinsipal Tertunggak</b> | <b>LESS / DITOLAK</b> | <b>Amount Due to the Bank<sup>1</sup> / Jumlah Terhutang kepada Bank</b> | <b>LESS / DITOLAK</b> | <b>Reduction of Ibra'<sup>2</sup> / Penolakan Ibra'</b> |
|--|-----------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|---|

**Whereby / Di mana:**

<sup>1</sup> Amount due to the Bank refers to to any amount due by the Customer upon early settlement such as current month profit, profit in arrears (if any), owings, late payment charges/ compensation (LPC) and etc. / Jumlah terhutang kepada Bank merujuk kepada apa-apa jumlah yang tertunggak oleh Pelanggan apabila penyelesaian awal seperti keuntungan bulan semasa, tunggakan keuntungan (jika ada), hutang-piutang, caj bayaran lewat/ pampasan (CBL) dan sebagainya.

<sup>2</sup> Reduction of Ibra' refers to to the cost that Customer needs to bear due to early settlement prior maturity (if applicable). / Penolakan Ibra' merujuk kepada kos yang perlu ditanggung oleh Pelanggan disebabkan oleh penyelesaian awal sebelum kematangan (jika terpakai).



Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

**8. What are the major risks? / Apakah risiko utama?**

- Floating rate may change according to Base Rate (BR) changes; subject to the maximum rate that has been capped at 10.50% p.a. / Kadar terapung akan berubah mengikut perubahan Kadar Asas (KA); tertakluk kepada kadar maksimum yang telah dihadkan pada 10.50% setahun.
- If you default on your payment obligation, Ta'widh will be imposed. If you pay less than the monthly instalments or we receive your payment after the due date, a Ta'widh of 1% p.a. of the overdue amount will be charged. / Sekiranya anda gagal membuat bayaran, Ta'widh akan dikenakan. Jika anda membuat bayaran kurang dari jumlah ansuran bulanan yang ditetapkan atau kami menerima bayaran anda selepas tarikh habis tempoh, Ta'widh pada kadar 1% setahun daripada amaun tertunggak akan dikenakan.
- If you have problems to fulfil your financing obligations, please contact us immediately for payment alternatives. / Jika anda menghadapi masalah untuk memenuhi tanggungjawab pembiayaan anda, sila hubungi kami dengan segera untuk membincangkan pembayaran alternatif.
- Furthermore, if you have problems to fulfil your financing obligations and continue to be in default, BMMB shall alert a customer of possible recovery actions such as legal and foreclosure proceedings and the related costs will be borne by the customer. / Jika anda menghadapi masalah untuk memenuhi tanggungjawab pembiayaan anda dan berterusan gagal, BMMB akan memberi amaran kepada pelanggan dengan kemungkinan tindakan pemulihan seperti tindakan prosiding undang undang dan perampasan dan segala kos yang berkaitan akan ditanggung oleh pelanggan.

**9. Do I need a guarantor or collateral? / Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?**

Subject to the Bank's decision. / Tertakluk kepada keputusan pihak Bank.

**10. Do I need Takaful coverage? / Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?**

Yes, it is compulsory to have a Takaful coverage. However, you are free to choose the Takaful plan to cover your financing. Customer is allowed to choose non-panel Takaful provider. The Takaful protection plan is necessary to cover your outstanding financing during the period of financing and/or term of coverage in the event of any unfortunate circumstances. / Ya, adalah diwajibkan untuk mempunyai perlindungan Takaful. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk memilih perlindungan Takaful bagi melindungi pembiayaan anda. Pelanggan adalah dibenarkan untuk memilih penyedia Takaful bukan panel. Pelan perlindungan Takaful diperlukan untuk melindungi baki pembiayaan semasa anda sepanjang tempoh pembiayaan dan/atau terma perlindungan jika berlaku sesuatu yang tidak diingini.

You have the option to obtain the Takaful coverage from BMMB which could be financed as part of your margin of financing: / Anda juga mempunyai pilihan untuk mendapatkan perlindungan Takaful dari kami, di mana ia boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan:

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT)\* / Takaful Gadai Janji (MRTT)\*;
- Long Term HouseOwner Takaful (LTHT)\* / Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT)\*; or/ atau
- Fire / HouseOwner Takaful / Takaful Kebakaran / Pemilik Rumah.

**Note / Nota:**

\* List of coverage that could be financed by BMMB together with the financing amount. / Perlindungan Takaful yang boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan.



Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

**11. What do I need to do if there are changes to my contact details? / Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat perubahan maklumat untuk dihubungi?**

It is important that you inform us on any changes in your contact information to ensure that all correspondences reach you in a timely manner. / Untuk memastikan sebarang surat-menyurat diterima tepat pada masanya, sila hubungi pihak Bank dengan segera sekiranya berlaku perubahan maklumat.

**Write in to: / Tulis kepada:**

**Bank Muamalat Malaysia Berhad  
Head Office Menara Bumiputra,  
21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur.**

**Tel / Tel : 1300-88-8787**

**Website / Laman Web : [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)**

**Branches / Cawangan : Any nearby BMMB branches / Mana-mana cawangan BMMB yang berdekatan**

**12. Where can I get assistance and redress? / Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan atau pembelaan?**

- If you wish to make a complaint on the product or services provided by us, you may contact us at: / Jika anda ingin membuat sebarang aduan mengenai produk atau servis yang kami sediakan, sila hubungi kami di:

**Bank Muamalat Malaysia Berhad  
Customer Service Department  
Level 19, Menara Bumiputra  
21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur  
Tel: 1300-88-8787  
Email / Emel: [feedback@muamalat.com.my](mailto:feedback@muamalat.com.my)  
Website / Laman Web: [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)**

- Alternatively, you may seek the services of Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), an agency established by Bank Negara Malaysia to provide free services on money management, credit counseling and debt restructuring for individuals. You may contact AKPK at / Anda juga boleh mendapatkan khidmat nasihat daripada Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang telah ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula pembiayaan secara percuma kepada individu. Untuk membuat pertanyaan, sila hubungi:

**Counselling Office  
Tingkat 8, Maju Junction Mall  
1001 Jalan Sultan Ismail  
50250 Kuala Lumpur  
Tel / Tel: 1-800-88-AKPK (2575)  
Email / Emel: [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)**





Muamalat House Financing (Istisna')-i / Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i

**Date / Tarikh:**

[The date is to be filled in by Sales Personnel / Tarikh ini untuk diisi oleh Staf Penjualan]

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS) / RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

(Read this Product Disclosure Sheet before you decide to take the Muamalat House Financing (Istisna')-i product. Be sure to also read the general terms & conditions of the product. Seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms. / Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon produk Pembiayaan Perumahan Muamalat (Istisna')-i. Sila baca terma & syarat am produk ini. Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am).

- If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia LINK or TELELINK at: / Jika soalan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan sepenuhnya oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:

**Contact Center (BNMTELELINK)**  
**Laman Informasi Nasihat dan Khidmat (LINK)**  
**Bank Negara Malaysia**  
**P.O.Box 10922**  
**50929 Kuala Lumpur**  
**Tel / Tel: 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)**  
**Fax / Faks: 03-21741515**  
**Email / Emel: [bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)**  
**SMS/SMS: BNM TANYA [your enquiry/complaint] to 15888**

**13. Where can I get further information? / Di mana saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?**

Should you require additional information on this product, please refer to our product brochure, available at all our BMMB branches and at our website address of [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my). / Sekiranya anda memerlukan maklumat lanjut mengenai produk ini, sila rujuk risalah produk yang boleh didapati di semua cawangan kami atau layari laman sesawang [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my).

**14. Other Property Financing Package available / Pakej Pembiayaan Hartanah lain-lain sedia ada**

- Property Financing-i (Tawarruq) / Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq)

**IMPORTANT NOTE / NOTA PENTING:**

**LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU AND YOUR PROPERTY MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP WITH PAYMENTS OF YOUR HOUSE FINANCING (ISTISNA')-i. / TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA DAN HARTANAH ANDA BOLEH DIRAMPAS SEKIRANYA ANDA TIDAK MENERUSKAN PEMBAYARAN KE ATAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (ISTISNA')-i ANDA.**

The information provided in this product disclosure sheet is valid as at / Maklumat yang diberikan di dalam risalah pendedahan produk ini adalah sah pada : \_\_\_\_\_