

Date: \_\_\_\_\_  
*[The date is to be filled in by Sales Personnel]*

**PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)**

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Istisna') product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

**1. What is this product about?**

Property Financing-i (*Istisna*) is the facility to finance the construction of house on land owned by the customer or purchased from vendor. The facility is calculated based on variable or fixed rate as determined by the Bank from time to time and the property financed will be pledged as a security of the financing.

**2. What is the Shariah contract applicable?**

The product is structured under the concept of *Istisna'* which is a contract whereby a seller sells to a purchaser an asset (houses/shophouses) which is yet to be constructed or built according to agreed specifications and delivered on an agreed specified future date at an agreed pre-determined price. The *Istisna'* concept is carried out by parallel *Istisna'* arrangement, where the Bank enters into an *Istisna'* arrangement with the customer and another *Istisna'* arrangement with the contractor.

Under the *Istisna'* arrangement, the customer (as a buyer) requests the Bank to construct the asset according to certain specifications to be delivered on an agreed specified future date at an agreed pre-determined Selling Price; by entering into the *Istisna'* Sale Agreement (ISA) with the Bank (as a seller).

The Bank thereafter (as a buyer) enters into an *Istisna'* Purchase Agreement (IPA) with the contractor (as a seller); requesting a contractor to carry out the construction with the same specifications in the above ISA at a specific Purchase Price determined by the Bank (the facility amount) to be paid by the Bank on a staggered basis. The Bank shall appoint the customer to supervise and oversee the construction.

Subsequently upon completion of construction, with authorisation from the Bank, the contractor may directly hand over the completed asset to the customer. The Bank (as the seller in the ISA) is entitled to the payment of the agreed price of the *Istisna'* property.

If the contractor fails to deliver the asset within the stipulated timeline, below are the options/ processes:

(i) Customer may take possession of the *Istisna'* asset as-is. Customer shall pay all amount disbursed by the Bank up to the stage of completion including accrued profit, contribution and other applicable charges related to the Facility and the Bank shall compensate the customer for loss incurred due to non-completion.; or

(ii) The Bank shall cease payment to the contractor upon notification in writing by the Customer. The Bank has the right to terminate the contract and request another party to undertake the construction of the asset at Purchase Price (with no additional cost within 30 days from the date of termination of the existing Contractor), and such third party shall deliver the completed asset to the customer. The Bank and the newly appointed contractor are to execute a new IPA (ISA to remain status quo).

(iii) In the event the financing amount (the Purchase Price) increases due to higher costs by the new contractor, the Bank shall issue a Supplementary Letter of Offer (SLO) to customer to finance the excess.

**3. What is the Standardised Base Rate (SBR)?**

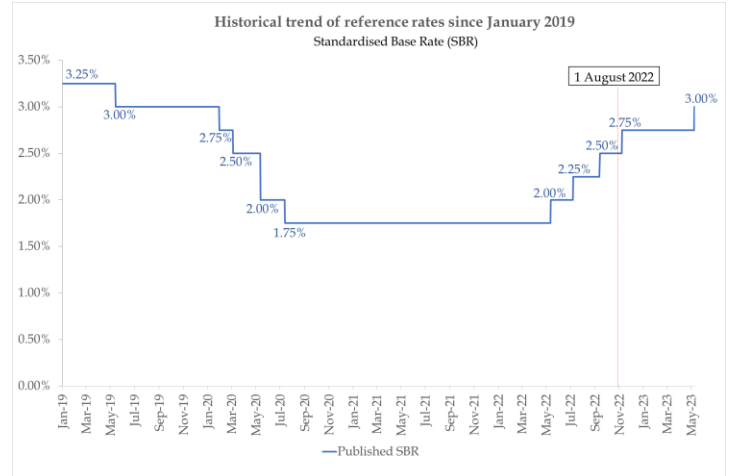
The SBR we offer on this product is based on the benchmark rate specified by Bank Negara Malaysia (BNM). The benchmark rate is currently set as the Overnight Policy Rate (OPR), which reflects the monetary policy stance as decided by the Monetary Policy Committee of Bank Negara Malaysia.

**4. What are possible scenarios to trigger a change in the SBR?**

The SBR can increase or decrease due to changes in the benchmark rate, particularly changes in the Overnight Policy Rate (OPR).

**5. Historical SBR for the past 3 years**

The SBR is set to take effect on 1 August 2022 as outlined BNM's policy document on Reference Rate Framework.


**6. What do I get from this product?**

Financing Amount	: RM 300,000
Margin of Financing	: 90%
Financing Tenor	: 20 years
Profit Rate	: SBR + 1.70% p.a.
▪ Effective Profit Rate: SBR + Spread	: 4.70 % p.a.
▪ Ceiling Profit Rate 10.50% p.a	
Selling Price (including profit margin)	: RM 718,833.50

**Note:** SBR for illustration is 3.00% p.a.

**Note:** Profit is calculated on daily rest.

**Note:** Indicative rate and margin, subject to customer's credit rating and credit assessment.

**7. What are my obligations?**

- Monthly instalment is **RM 1,930.49**.
- Total payment amount at the end of 20 years is **RM 463,317.19**.

**Important!** Your monthly instalment and total payment will vary if the SBR changes.

Profit Rate	Today (SBR* = 3.00%)	If SBR goes up 1%	If SBR goes up 2%
Effective Rate	4.70% p.a.	5.70% p.a.	6.70% p.a.
Monthly Instalment	RM 1,930.49	RM 2,097.70	RM 2,272.18
Total profit cost at the end of 20 years	RM 163,317.19	RM 203,447.12	RM 245,323.88
Total payment amount at the end of 20 years	RM 463,317.19	RM 503,447.12	RM 545,323.88

*\*The SBR per annum for illustration.*

**Note:**



PROPERTY FINANCING-i (ISTISNA')

Date: \_\_\_\_\_  
 [The date is to be filled in by Sales Personnel]

PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Istisna') product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

- If you make financing payment via a standing order, you should change the instalment amount whenever there is a change to the SBR.
- For property under construction (during grace period up to 24 months or 36 months, whichever is applicable), the payment of progressive profit portion will be based on the amount disbursed to the developer. Thereafter, instalment payment will include principal and profit charged.

Progressive Amount disbursed by Bank	×	(Current Profit Rate	×	No. of Days / 365 / 366	=	Monthly Profit Servicing
--------------------------------------	---	----------------------	---	-------------------------	---	--------------------------

8. What are the fees and charges I have to pay?

Transaction	Type of Charges	Amount
Processing Fee	Service Charge	Waived
EPF Withdrawal via E-Pengeluaran	Service Charge	RM 10 per application
Takaful	Takaful Fee	<p><b>Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT)</b> Based on product package offered, if any.</p> <p><b>House Owner Takaful/ Long Term House Owner Takaful (LTHT)</b> Based on product package offered, if any.</p> <p><i>Note: Takaful contribution paid to Takaful operator.</i></p>
Legal Fees	Legal Fee	As per the scale in Solicitors' Remuneration Order (SRO)(if any)
Disbursement Fees		Include but are not limited to registration fees, search fees and other charges imposed by the relevant authorities and/or legal firms.
Valuation Fees / Other fees and charges as stated in the Letter of Offer	Valuation Fee	Based on product package offered, if any.
Stamp Duties	Stamp Duty	As per the Stamp Act 1949 (Revised 1989), subject to any stamp duty exemption or remission orders.

Note:

- All fees are non-refundable.
- BMMB will communicate to you at least 21 calendar days prior to the effective date of implementation if there are any changes in terms and conditions or fees and charges that are applicable to this product.
- Kindly refer to our website at [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my) for details of fees and charges.

9. What if I fail to fulfil my obligations?

- Ta'widh (Compensation):** One per centum (1%) per annum of the overdue instalment(s) on default payment during financing tenor and before maturity ; OR a sum equivalent to the BNM's Islamic Interbank Money Market (IIMM) Rate on the balance principal amount outstanding on default payment which exceeded the maturity date.

- The *Ta'widh* amount shall **not be compounded** on the overdue instalment or outstanding principal amount.
- Illustration of *Ta'widh* on 2 months of arrears

Total arrears	: RM 3,860.98
<i>Ta'widh</i> amount	= [1,930.49 x 1% x (30/365)] + [3,860.98 x 1% x (31/365)]
	= 1.58 + 3.27
	= RM 4.85

- Legal action will be taken against you if you fail to respond to the reminder notices on your payment arrears. Any security pledged to the Bank may be foreclosed or repossessed and you shall bear all costs incurred in the asset disposal. You shall also be liable to settle any shortfall that may incur after the sale of the asset.
- Legal action against you may affect your credit rating leading to credit being more difficult or expensive to you
- Right to set-off:** The Bank is entitled to set-off any outstanding amount due in this financing account from any of your credit balances in your accounts maintained with the Bank, which we will notify you at least 7 calendar days in advance.

10. What if I fully settle the financing before its maturity?

*Ibra'* or Rebate on deferred profit shall be provided to the Customer subject to Shariah principle:

- The Bank shall grant *Ibra'* or Rebate in case of early settlement of the Facility to the Customer;
- The Bank shall grant *Ibra'* or Rebate on its profit of the unutilised amount of the Facility;
- 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 tenor (as the case may be);
- 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; and

**Note:** 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.

(e) General *Ibra'* formula:

Outstanding Balance (Outstanding Selling/ Sale Price)	-	Outstanding Principal Amount	-	Amount Due to the Bank <sup>1</sup>	-	Reduction of <i>Ibra'</i> <sup>2</sup>
---	---	------------------------------	---	-------------------------------------	---	--

Whereby:

<sup>1</sup>Amount due to the Bank refers to any profit amount due by the Customer upon early settlement such as current month profit and/or profit in arrears (if any).

<sup>2</sup>Reduction of *Ibra'* refers to the cost that Customer needs to bear due to early settlement prior maturity (if applicable).

Illustration of *Ibra'* granted at early settlement of 10 years:

<i>Ibra'</i> Granted	=	515,554.70 - 173,766.14 - 0 - 0
	=	341,788.56

\*Amount due to the Bank may vary for floating rate facilities due to rate fluctuations.



## PROPERTY FINANCING-i (ISTISNA')

Date: \_\_\_\_\_  
*[The date is to be filled in by Sales Personnel]*

## PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Istisna') product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

*\*Disclaimer: This illustration indicates the ideal payment of instalments by customer. The values illustrated above may change according to a number of variables such as variation of rate, promptness of payments by customer, different amount of disbursement and prepayments. The effective rate for the Ibra' illustration is 3.20% p.a.*

Illustration of Ibra' granted in delivery of property as-is in the event construction is not completed:

Selling price: RM 718,833.50 (excluding grace period profit)

Financing Amount: RM 300,000

Grace period : 2 years (24 months)

Grace period profit rate = 3% p.a

Monthly profit servicing = RM250 (or RM 3,000 annually during grace period)

After 24 months of grace period for construction, property became undeliverable due to contractor failure, and customer exercised option to take delivery of the property on an as-is basis. The total disbursed principal for this stage of completion at this point in time is RM 100,000 and the accrued profit servicing is RM6,000. Total amount due by customer shall be the disbursed principal amount, profit accrued on this amount, and accrued profit servicing, the remaining selling price comprising of undisbursed principal and its associated deferred profit shall be granted Ibra'.

$$\begin{aligned} \text{Selling Price Due by Customer} &= \text{Original Selling Price} - \text{Selling Price on Undisbursed Amount} + \text{Profit Servicing} \\ &= 718,833.50 - 479,222.34 + 6,000 \\ &= 245,611.17 \end{aligned}$$

Customer proceeds to pay contracted instalments of RM1,770.87 at prevailing rate of 3.70% p.a. Total profit accrued throughout payment amounts to RM 10,039.02 and total amount paid by customer is equal to disbursed principal plus accrued profit and profit servicing during grace period.

$$\begin{aligned} \text{Total actual amount due by Customer} &= \text{Disbursed Principal} + \text{Accrued Profit} + \text{Profit Servicing} \\ &= 100,000 + 10,039.02 + 6,000 \\ &= 116,039.02 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ibra' Granted on Selling Price Due} &= \text{Selling Price Due} - \text{Total Actual Amount Due} \\ &= 245,611.17 - 116,039.02 \\ &= 129,572.15 \end{aligned}$$

### 11. Do I need a guarantor or collateral?

Subject to the Bank's decision.

### 12. Do I need Takaful coverage?

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 (subject to BMMB's terms). 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.

You have the option to obtain the Takaful coverage from BMMB which could be financed as part of your margin of financing:

- Mortgage Reducing Term Takaful (MRTT)\*
- Long Term House Owner Takaful (LTHT)\* or
- Fire / House Owner Takaful

**\*Note:**

List of coverage that could be financed by BMMB together with the financing amount.

### 13. What do I need to do if there are changes to my contact details?

It is important that you inform us on any changes to your contact information to ensure that all correspondences reach you in a timely manner.

Tel : 03-26005500  
Website : [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)  
Branches : Any nearby BMMB branches

### 14. Where can I get assistance and redress?

- If you have difficulties in making payments, you may contact us earliest possible to discuss payment alternatives.
- If you wish to make a complaint on the product or services provided by us, you may contact us at:

Write in to : Bank Muamalat Malaysia Berhad  
Customer Service Department  
Level 19, Menara Bumiputra  
21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur.  
Tel : 03-26005500  
E-mail : [feedback@muamalat.com.my](mailto:feedback@muamalat.com.my)  
Website : [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)

- Alternatively, you may seek the services from 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 can contact AKPK at:

Write in to : Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit  
Level 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce  
Jalan Raja Laut  
50350 Kuala Lumpur.  
Tel : 03-2616 7766  
E-mail : [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)

- You may register for the free BNM programme "Pengurusan Wang Ringgit Anda (POWER!)" which aims to educate you on essential financial knowledge as well as skills in money and personal debt management.
- If your query or complaint is not satisfactorily resolved by us, you may contact Bank Negara Malaysia TELELINK at:



## PROPERTY FINANCING-i (ISTISNA')

Date: \_\_\_\_\_  
*[The date is to be filled in by Sales Personnel]*

### PRODUCT DISCLOSURE SHEET (PDS)

Read this Product Disclosure Sheet and terms and conditions before you decide to subscribe to the Property Financing-i (Istisna') product. Please seek clarification from us if you do not understand any part of this document or the general terms.

Write in to : Bank Negara Malaysia  
P.O. Box 10922  
50929 Kuala Lumpur  
Tel : 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)  
Fax : 03-21741515  
eLINK : <https://telelink.bnm.gov.my>

#### 15. Where can I get further information?

Should you require additional information on this product, kindly refer to the product brochure that is available at all our branches and at our website at [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my).

#### 16. Other products available?

- Property Financing-i (Tawarruq)
- SMART Mortgage SJKP
- SMART Mortgage Flexi

#### IMPORTANT NOTE:

LEGAL ACTION MAY BE TAKEN AGAINST YOU AND YOUR PROPERTY MAY BE FORECLOSED IF YOU DO NOT KEEP UP WITH PAYMENTS OF YOUR PROPERTY FINANCING-i (ISTISNA').

READING THROUGH CAREFULLY THE DETAILS IN THE PDS IS VERY IMPORTANT AS TO ENSURE THAT YOU GET TO KNOW AND UNDERSTAND THE PRODUCT TERMS AND YOU HAVE AGREE TO BE BOUND BY IT.

The information provided in this product disclosure sheet is valid with effect from: **August 2023**



## PEMBIAYAAN HARTANAH-i (ISTISNA')

Tarikh: \_\_\_\_\_  
[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

## RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Hartanah-i (Istisna'). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

### 1. Apakah yang perlu saya ketahui mengenai produk ini?

Pembiayaan Hartanah-i (*Istisna'*) adalah kemudahan untuk membiayai pembinaan rumah di atas tanah milik pelanggan atau tanah yang dibeli daripada vendor. Kemudahan ini dikira berdasarkan kadar berubah atau kadar tetap seperti yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa dan harta yang dibiayai akan dicagarkan sebagai jaminan pembiayaan.

### 2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Produk ini distrukturkan di bawah konsep *Istisna'* iaitu kontrak di mana penjual akan menjual kepada pembeli sebuah asset yang masih belum dibina atau akan dibina mengikut spesifikasi yang dipersetujui dan dihantar pada tarikh masa hadapan yang dipersetujui pada harga yang telah ditetapkan. Konsep *Istisna'* dilaksanakan di bawah aturan *Istisna'* selari, yang mana Bank akan membuat kontrak *Istisna'* dengan pelanggan dan juga akan membuat kontrak *Istisna'* yang lain dengan kontraktor.

Di bawah aturan *Istisna'*, pelanggan (sebagai pembeli) meminta Bank untuk membina rumah mengikut spesifikasi tertentu, dan menandatangani Perjanjian Jualan *Istisna'* ("ISA") dengan Bank (sebagai penjual).

Bank selepas itu meminta kontraktor untuk melaksanakan pembinaan dengan spesifikasi yang sama dalam ISA di atas pada harga belian tertentu yang ditentukan oleh Bank (jumlah kemudahan) yang akan dibayar oleh pihak Bank secara berperingkat. Bank akan melantik pelanggan untuk menyelia pembinaan tersebut.

Bank (sebagai pembeli) memeterai Perjanjian Pembelian *Istisna'* ("IPA") dengan kontraktor (sebagai penjual). Setelah siap pembinaan, kontraktor (sebagai penjual dalam IPA) menyerahkan rumah yang telah siap kepada Bank (sebagai pembeli dalam IPA).

Selepas itu, dengan kebenaran daripada Bank, kontraktor boleh terus menyerahkan rumah yang telah siap kepada pelanggan. Bank (sebagai penjual dalam ISA) berhak mendapat bayaran harga yang dipersetujui bagi harta *Istisna'*.

Sekiranya kontraktor gagal menyerahkan asset dalam tempoh masa yang ditetapkan, di bawah adalah pilihan/ proses yang tersedia:

(i) Mengambil milik asset *Istisna'* seadanya. Pelanggan perlu membayar kesemua jumlah yang telah dikeluarkan oleh Bank sehingga peringkat penyiapan termasuk keuntungan terakru, sumbangan dan lain-lain caj dan Bank akan memberi pampasan untuk kerugian yang ditanggung akibat aset gagal diserahkan; atau

(ii) Bank akan memberhentikan bayaran kepada kontraktor setelah menerima notis bertulis daripada pelanggan. Bank berhak membatalkan kontrak *Istisna'* dan meminta pihak lain untuk meneruskan pembinaan pada harga belian (tanpa sebarang kos tambahan dalam tempoh 30 hari daripada tarikh pemberhentian kontraktor asal), dan pihak tersebut akan menyerahkan aset yang sudah siap kepada pelanggan. Bank dan kontraktor yang baru dilantik akan memeterai IPA baru (ISA kekal tidak berubah).

(iii) Sekiranya amaun pembiayaan (harga belian) bertambah disebabkan kenaikan kos oleh kontraktor baru, Bank akan mengeluarkan Surat Tawaran Tambahan kepada pelanggan untuk membiayai harga lebihan.

### 3. Apakah Kadar Asas Standard (KAS)?

KAS yang ditawarkan untuk produk ini adalah berdasarkan kadar penanda yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda kini

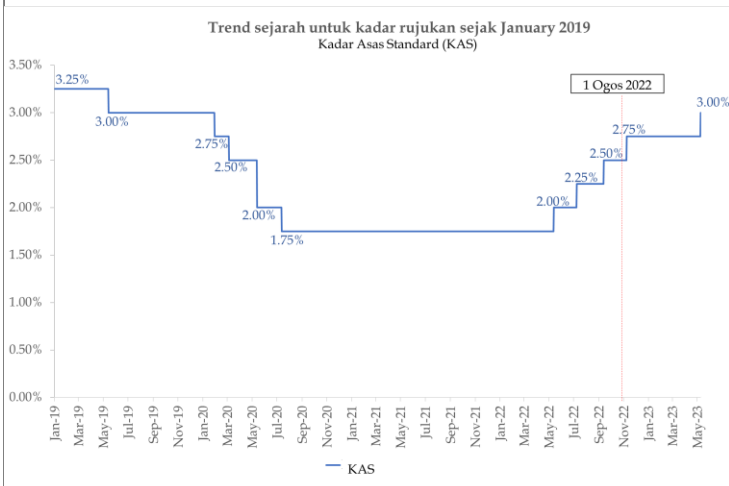
ditetapkan kepada Kadar Dasar Semalaman (KDS), yang merupakan pendirian dasar monetari seperti yang diputuskan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari Bank Negara Malaysia.

### 4. Apakah senario yang mungkin menyebabkan perubahan KAS?

KAS boleh menaik ataupun menurun akibat daripada perubahan kepada kadar penanda, iaitu perubahan pada Kadar Dasar Semalaman (KDS).

### 5. Sejarah penanda KAS pada 3 tahun yang lepas

KAS akan berkuatkuasa pada 1 Ogos 2022 sepertimana yang dinyatakan oleh BNM dalam dokumen polisi Rangka Kerja Kadar Rujukan ("*Reference Rate Framework*").



### 6. Apakah yang akan saya perolehi daripada produk ini?

Amaun Pembiayaan	: RM 300,000
Margin Pembiayaan	: 90%
Tempoh Pembiayaan	: 20 tahun
Kadar Keuntungan	: KAS + 1.70% setahun
▪ Kadar Keuntungan Efektif Kadar Asas Standard + margin keuntungan	: 4.70% setahun
▪ Had Kadar Keuntungan	: 10.50% setahun
Harga Jualan (termasuk margin keuntungan)	: RM 718,833.50
Nota:	Ilustrasi bagi KAS ialah 3.00% setahun
Nota:	Pengiraan keuntungan berdasarkan baki harian.
Nota:	Kadar dan margin indikatif, tertakluk kepada penarafan kredit dan penilaian kredit pelanggan.

### 7. Apakah tanggungjawab saya?

- Ansuran bulanan: RM 1,930.49.
- Jumlah bayaran ansuran pada akhir tahun ke 20 adalah RM 463,317.19.  
**Penting!** Ansuran bulanan anda dan jumlah bayaran akan berubah-ubah jika berlaku perubahan KAS.

**PEMBIAYAAN HARTANAH-i (ISTISNA')**

 Tarikh: \_\_\_\_\_  
 [Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

**RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)**

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Hartanah-i (Istisna'). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

Kadar	Hari ini (KAS* = 3.00%)	Jika KAS meningkat 1%	Jika KAS meningkat 2%
Kadar Berkesan	4.70% setahun	5.70% setahun	6.70% setahun
Bayaran Bulanan	RM 1,930.49	RM 2,097.70	RM 2,272.18
Jumlah kos keuntungan di akhir 20 tahun	RM 163,317.19	RM 203,447.12	RM 245,323.88
Jumlah bayaran di akhir 20 tahun	RM 463,317.19	RM 503,447.12	RM 545,323.88

\* Nilai KAS setahun bagi tujuan ilustrasi

**Nota:**

- Sekiranya anda membuat pembayaran ansuran pembiayaan melalui arahan tetap, anda perlu menukar amaun pembayaran selari dengan setiap pertukaran KAS.
- Bagi hartanah yang masih dalam pembinaan, (iaitu semasa tempoh keuntungan tertanggung sehingga 24 bulan atau 36 bulan, mana-mana yang terpakai), bayaran keuntungan progresif adalah berdasarkan amaun yang dibayar oleh Bank kepada Pemaju/Kontraktor. Selepas tempoh tersebut, bayaran bulanan akan termasuk prinsipal dan kadar keuntungan.

Amaun Progresif yang dibayar oleh Bank	X	(Kadar Keuntungan Semasa	X	$\frac{\text{Bilangan Hari}}{365 / 366}$	=	Bayaran Keuntungan Bulanan yang perlu dibayar
--	---	--------------------------	---	--	---	---

**8. Apakah fi dan caj yang perlu saya bayar?**

Transaksi	Jenis Caj	Amaun
Fi Pemprosesan	Caj Perkhidmatan	Dikecualikan
Fi Pengeluaran EPF melalui E-Pengeluaran	Caj Perkhidmatan	RM 10 setiap permohonan.
Takaful	Fi Takaful	<b>Takaful Gadaijani Pengurangan Tempoh ("MRTT")</b> Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.  <b>Takaful Pemilik Rumah/ Takaful Pemilik Rumah Jangka Panjang ("LTHT")</b> Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.  <i>Nota: Sumbangan Takaful dibayar ke pengendali Takaful.</i>
Fi Guaman	Fi Guaman	Mengikut skala dalam perintah Saraan Peguamcara ("SRO")(jika ada)
Fi Pengeluaran Wang ("Disbursement Fee")	Fi Guaman	Termasuk tetapi tidak terhad kepada fi pendaftaran, fi carian dan caj lain yang dikenakan oleh pihak berkuasa yang berkaitan dan/atau firma guaman..

Fi Penilaian/ Lain-lain fi dan caj seperti yang dinyatakan dalam Surat Tawaran	Fi Penilaian	Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada.
Setem Hasil	Setem Hasil	Mengikut Akta Setem 1949 (Disemak 1989), tertakluk kepada apa-apa pengecualian duti setem atau arahan peremitan.

**Nota:**

- Segala fi tidak akan dikembalikan.
- Pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya 21 hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan berkuatkuasa sekiranya terdapat sebarang perubahan pada terma dan syarat atau dalam yuran dan caj yang dikenakan ke atas produk ini.
- Sila rujuk laman sesawang kami di [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my) untuk maklumat lanjut berkenaan yuran dan caj.

**9. Apakah yang akan berlaku jika saya gagal memenuhi tanggungjawab saya?**

- **Ta'widh (Caj Ganti rugi):** Satu peratus (1%) setahun daripada ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran untuk keingkarannya dalam tempoh pembiayaan dan sebelum tempoh matang ATAU sejumlah wang bersamaan dengan kadar Pasaran Wang Antara Bank Secara Islam (IIMM) BNM ke atas baki jumlah prinsipal tertunggak untuk keingkarannya pembayaran pembiayaan selepas tempoh matang.
- Amaun *Ta'widh* tidak boleh dikompaunkan ke atas amaun ansuran tertunggak atau amaun baki prinsipal tertunggak.
- Ilustrasi *Ta'widh* dikenakan atas tunggakan bayaran 2 bulan:

Jumlah tunggakan	: RM 3,860.98
Amaun <i>Ta'widh</i>	= [1,930.49 x 1% x (30/365)] + [3,860.98 x 1% x (31/365)]
	= 1.58 + 3.27
	= RM 4.85

- Tindakan undang-undang akan diambil terhadap anda jika anda gagal memberi maklum balas terhadap notis peringatan mengenai tunggakan pembayaran anda. Apa-apa sekuriti yang dicagarkan kepada Bank mungkin akan dirampas dan anda perlu tanggung segala kos berkaitan pelupusan aset. Anda juga perlu menyelesaikan apa-apa kekurangan yang mungkin ada selepas penjualan aset tersebut.
- Tindakan undang-undang terhadap anda mungkin boleh menjejaskan kredibiliti kredit anda di mana ianya menyebabkan kemudahan kredit adalah lebih sukar atau mahal untuk anda.
- **Hak untuk tolak-selesai:** Kami berhak untuk menolak-selesai baki tertunggak dalam akaun pembiayaan dengan menggunakan sebarang baki kredit dalam mana-mana akaun anda dengan kami, di mana pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya 7 hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan.

**10. Bagaimana sekiranya saya membuat penyelesaian sepenuhnya ke atas pembiayaan ini sebelum tempoh matang?**

*lbra'* atau Rebat atas keuntungan tertanggung akan diberikan kepada Pelanggan tertakluk kepada prinsip Syariah:

- (a) Pihak Bank perlu memberi *lbra'* bagi penyelesaian awal pembiayaan kepada Pelanggan;



## PEMBIAYAAN HARTANAH-i (ISTISNA')

Tarikh: \_\_\_\_\_  
[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

## RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Hartanah-i (Istisna'). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

- (b) Pihak Bank perlu memberi *Ibra'* atau Rebat ke atas keuntungan daripada amaun Kemudahan yang masih belum digunakan;
- (c) Pihak Bank perlu memberi *Ibra'* berdasarkan kepada perbezaan jumlah ansuran bulanan yang telah dibayar dan harga jualan sebenar pada akhir tempoh pembiayaan;
- (d) Sebarang *Ibra'* atau Rebat yang diberikan oleh pihak Bank perlu disifatkan sebagai terakhir dan muktamad. Pelanggan hendaklah bersetuju dengan ketepatan *Ibra'* yang diberikan tanpa sebarang bantahan atau pertikaian; dan

**Nota:** 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) Formula Umum *Ibra'*:

Baki Tertunggak (Harga Jualan Tertunggak)	-	Jumlah Prinsipal Tertunggak	-	Jumlah Terhutang kepada Bank <sup>1</sup>	-	Pengurangan <i>Ibra'</i>
---	---	-----------------------------	---	---	---	--------------------------

### Yang mana:

<sup>1</sup>Jumlah terhutang kepada Bank merujuk kepada apa-apa amaun keuntungan yang tertunggak apabila penyelesaian awal seperti keuntungan bulan semasa dan/atau tunggakan keuntungan (jika ada).

<sup>2</sup>Pengurangan *Ibra'* merujuk kepada kos yang perlu ditanggung oleh Pelanggan disebabkan oleh penyelesaian awal sebelum kematangan (jika terpakai).

Ilustrasi *Ibra'* yang diberikan pada penyelesaian awal 10 tahun:

$$\begin{aligned} \text{Amaun } Ibra' &= 515,554.70 - 173,766.14 - 0 - 0 \\ &= 341,788.56 \end{aligned}$$

\* Jumlah Terhutang kepada Bank mungkin berubah untuk kemudahan kadar terapung akibat perubahan pada kadar.

*\*Penafian: Ilustrasi ini menunjukkan pembayaran ansuran yang ideal oleh pelanggan. Nilai yang digambarkan di atas mungkin berubah mengikut beberapa pembolehubah seperti perubahan kadar untuk kemudahan kadar terapung, ketetapan pembayaran oleh pelanggan, jumlah pengeluaran yang berbeza dan prabayaran. Kadar berkesan bagi ilustrasi *Ibra'* adalah 3.20% setahun.*

Ilustrasi *Ibra'* yang diberikan apabila hartanah tidak dapat diserahkan akibat projek terbengkalai dan pelanggan pilih untuk terima hartanah seadanya:

Harga Jualan: RM 718,833.50 (tidak termasuk keuntungan tempoh penangguhan)

Amaun pembiayaan: RM 300,000

Tempoh penangguhan : 2 tahun (24 bulan)

Kadar keuntungan tempoh penangguhan = 3% setahun

Bayaran keuntungan bulanan untuk RM100,000 pertama yang dikeluarkan = RM250 (atau RM 3,000 setahun untuk tempoh penangguhan)

Selepas 24 bulan pertama tempoh penangguhan untuk pembinaan, hartanah menjadi terbengkalai disebabkan kegagalan kontraktor, dan pelanggan memilih untuk terima hartanah seadanya. Jumlah amaun prinsipal yang dikeluarkan oleh bank untuk peringkat pembinaan pada

masa itu ialah RM100,000 dan keuntungan yang terakru ialah RM6,000. Amaun yang perlu dibayar oleh Pelanggan adalah amaun prinsipal yang telah dikeluarkan, keuntungan yang terakru atas amaun ini, dan keuntungan tempoh penangguhan yang terakru, dan harga jualan yang merangkumi amaun prinsipal yang tidak dikeluarkan serta keuntungannya yang tertanggung akan diberi *Ibra'* oleh Bank.

$$\begin{aligned} \text{Harga Jualan yang Perlu Dibayar Pelanggan} &= \text{Harga Jualan Asal} - \text{Harga Jualan untuk Amaun yang Tidak Dikeluarkan} + \text{Bayaran Keuntungan} \\ &= 718,833.50 - 479,222.34 + 6,000 \\ &= 245,611.17 \end{aligned}$$

Pelanggan seterusnya membayar ansuran bulanan yang dipersetujui iaitu RM1,770.87 pada kadar semasa 3.70% setahun. Jumlah keuntungan yang terakru sepanjang tempoh pembayaran adalah RM 10,039.02 dan jumlah yang dibayar oleh pelanggan adalah prinsipal yang dikeluarkan campur keuntungan terakru dan keuntungan semasa tempoh penangguhan.

$$\begin{aligned} \text{Jumlah yang Perlu Dibayar Pelanggan} &= \text{Prinsipal yang Dikeluarkan} + \text{Keuntungan Terakru} + \text{Keuntungan Tempoh Penangguhan} \\ &= 100,000 + 10,039.02 + 6,000 \\ &= 116,039.02 \\ Ibra' Diberi atas Harga Jualan yang Perlu Dibayar &= \text{Harga Jualan yang Perlu Dibayar} - \text{Jumlah yang perlu Dibayar Pelanggan} \\ &= 245,611.17 - 116,039.02 \\ &= 129,572.15 \end{aligned}$$

### 11. Adakah saya memerlukan penjamin atau cagaran?

Tertakluk kepada keputusan pihak Bank.

### 12. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?

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 (tertakluk kepada terma BMMB). Pelan perlindungan Takaful diperlukan untuk melindungi baki pembiayaan semasa anda sepanjang tempoh pembiayaan dan/atau terma perlindungan jika berlaku sesuatu yang tidak diingini.

Anda juga mempunyai pilihan untuk mendapatkan perlindungan Takaful dari kami, di mana ia boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan:

- Takaful Gadai Janji (MRTT)\*;
- Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LTHT)\*; atau
- Takaful Kebakaran / Pemilik Rumah.

**\*Nota:** \*Perlindungan Takaful yang boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan.



## PEMBIAYAAN HARTANAH-i (ISTISNA')

Tarikh: \_\_\_\_\_  
[Tarikh ini untuk diisi oleh Staf]

### RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Sila baca Risalah Pendedahan Produk ini beserta terma dan syarat sebelum anda membuat keputusan untuk memohon Pembiayaan Hartanah-i (Istisna'). Sila dapatkan penjelasan daripada kami sekiranya anda tidak memahami bahagian di dalam dokumen ini atau terma-terma am.

#### 13. Apakah yang perlu saya lakukan sekiranya terdapat perubahan maklumat untuk dihubungi?

Adalah penting untuk menghubungi pihak Bank dengan segera sekiranya berlaku perubahan maklumat untuk memastikan surat menyurat diterima tepat pada masanya.

Tel : 03-26005500  
Laman web : [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)  
Cawangan : Mana-mana cawangan BMMB yang berdekatan

#### 14. Dimanakah saya boleh mendapatkan bantuan atau pembelaan?

- Jika anda mempunyai masalah untuk membuat pembayaran, anda boleh menghubungi kami dengan secepat mungkin untuk berbincang mengenai alternatif pembayaran.
- Jika anda ingin membuat sebarang aduan mengenai produk atau servis yang kami sediakan, sila hubungi kami di:

Tulis kepada : Bank Muamalat Malaysia Berhad  
Head Office Menara Bumiputra,  
21 Jalan Melaka, 50100 Kuala Lumpur.  
Tel : 03-26005500  
Emel : [feedback@muamalat.com.my](mailto:feedback@muamalat.com.my)  
Laman web : [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my)

- Selain itu, anda juga boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), iaitu sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk memberi perkhidmatan percuma tentang pengurusan wang, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:

Tulis kepada : Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit  
Tingkat 5 & 6, Menara Bumiputra Commerce  
Jalan Raja Laut  
50350 Kuala Lumpur.  
Tel : 03-2616 7766  
Emel : [enquiry@akpk.org.my](mailto:enquiry@akpk.org.my)

- Anda boleh berdaftar untuk program "Pengurusan Wang Ringgit Anda (POWER!)" yang dianjurkan secara percuma oleh BNM. Program ini diadakan untuk mengajar dan mewujudkan kemahiran kewangan dalam pengurusan wang dan hutang peribadi.
- Jika soalan atau aduan anda tidak diselesaikan dengan sepenuhnya oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia TELELINK di:

Tulis kepada : Bank Negara Malaysia  
P.O. Box 10922  
50929 Kuala Lumpur  
Tel : 1-300-88-5465 (1-300-88-LINK)  
Fax : 03-21741515  
eLINK : <https://telelink.bnm.gov.my>

#### 15. Dimanakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat lanjut mengenai produk ini, sila rujuk risalah produk yang boleh didapati di semua cawangan kami atau layari laman sesawang kami di [www.muamalat.com.my](http://www.muamalat.com.my).

#### 16. Lain-lain produk sedia ada?

- Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq)
- SMART Mortgage SJKP (Pembiayaan Perumahan-i - Skim SJKP)
- SMART Mortgage Flexi

### NOTA PENTING:

TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA DAN HARTANAH ANDA BOLEH DIRAMPAS SEKIRANYA ANDA TIDAK MENERUSKAN PEMBAYARAN KE ATAS PEMBIAYAAN HARTANAH-i (ISTISNA') ANDA.

PEMBACAAN MAKLUMAT MENYELURUH SECARA BERHATI-HATI DI DALAM RPP ADALAH SANGAT PENTING UNTUK MEMASTIKAN ANDA MENGETAHUI DAN MEMAHAMI TERMA PRODUK DAN ANDA BERSETUJU UNTUK TERIKAT DENGANNYA.

Maklumat yang diberikan di dalam risalah pendedahan produk ini adalah sah berkuatkuasa dari: **Ogos 2023**