



## LEMBARAN PENJELASAN PRODUK

Baca Lembaran Penjelasan Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk memohon. Sila pastikan anda juga telah membaca terma dan syarat di dalam surat tawaran. Dapatkan penjelasan daripada pihak Bank sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian, terma atau syarat am yang dinyatakan di sini.

### Produk:

My First Home Scheme-i – Syarikat Jaminan Kredit Perumahan (MFHS-SJKP)

### Tarikh:

Nama Pelanggan:

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

Produk Skim Rumah Pertamaku-i - Syarikat Jaminan Kredit Perumahan ("MFHS-SJKP") adalah kemudahan pembiayaan harta tanah patuh Syariah yang ditawarkan kepada pelanggan berpendapatan tidak tetap dan berpendapatan tetap yang tertentu untuk pembelian harta tanah kediaman bernilai minimum RM100,000 dan ke atas untuk kediaman sendiri. Kemudahan ini dijamin oleh Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP Bhd). Fasiliti ini adalah berdasarkan kadar keuntungan boleh ubah dan rumah anda menjadi cagaran kepada pembiayaan ini.

### 2 Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Konsep Syariah yang terpakai adalah Tawarruq yang terdiri daripada kontrak Murabahah dan Wakalah.

Tawarruq bermakna pengaturan yang melibatkan jualan aset kepada pembeli secara tertunda dan jualan aset tersebut kepada pihak ketiga untuk mendapatkan wang tunai.

Bagi produk ini, pengaturan Tawarruq adalah seperti berikut:

Pihak Bank akan menjual komoditi kepada anda atas dasar Murabahah pada Harga Jualan Bank atas bayaran tertunda. Di bawah pengaturan ini, pembelian komoditi akan dilaksanakan oleh pihak Bank sebagai Ejen Pembelian anda. Pihak Bank (atas kapasitinya sebagai Ejen Jualan anda) kemudian akan menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga pada harga kos yang bersamaan dengan jumlah pembiayaan. Hasil jualan komoditi akan dibayar kepada anda mengikut terma dan syarat yang dipersetujui.

Murabahah merujuk kepada penjualan barang/ aset pada harga di mana kos dan margin keuntungan dimaklumkan dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Wakalah merujuk kepada kontrak di mana satu pihak memberi mandat kepada pihak lain sebagai Ejen untuk melaksanakan satu tugas tertentu dalam perkara-perkara yang mungkin diwakilkan secara sukarela. Di bawah produk ini, pihak Bank akan bertindak sebagai Ejen Pembelian dan Ejen Jualan anda bagi menyempurnakan pengaturan Tawarruq.

### 3 Apa itu Kadar Asas Standard ("KAS")?

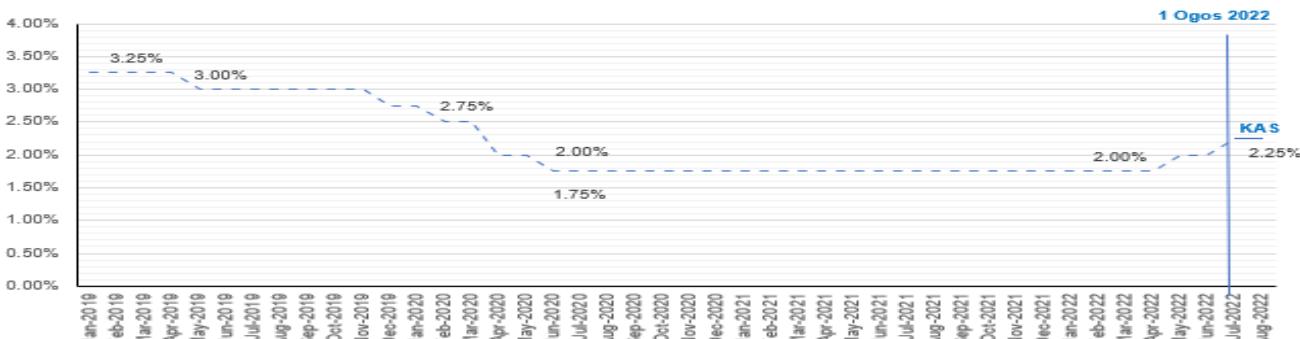
Kadar Asas Standard (KAS) yang ditawarkan untuk produk ini berdasarkan kadar penanda aras yang ditetapkan oleh Bank Negara Malaysia. Kadar penanda aras sekarang dihubungkan sebagai Kadar Dasar Semalam (OPR) yang ditentukan oleh Jawatankuasa Dasar Monetari (Monetary Policy Committee, MPC) Bank Negara Malaysia.

Untuk maklumat lanjut mengenai pelaksanaan KAS, sila rujuk Panduan Pengguna BNM dan Soalan Lazim di <https://www.mbsbbank.com/bm/sbr-br-bfr>

### 4 Apakah kebarangkalian keadaan yang menyebabkan perubahan KAS?

KAS boleh naik dan turun mengikut perubahan kadar penanda aras iaitu perubahan pada Kadar Dasar Semalam (OPR).

### 5 Rujukan penanda aras KAS untuk 3 tahun terdahulu



Nota: Sila rujuk sejarah penanda aras KAS terkini di [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com).

### 6 Apakah yang saya akan perolehi melalui produk ini?

Nilai Hartanah (perjanjian jual beli/ nilai pasaran) (A)	RM _____	Tempoh pembiayaan	:	_____ tahun
Pembiayaan Hartanah	RM _____	Kadar Keuntungan Siling	:	_____ setahun
MRTT	RM _____	Harga Jualan	:	RM _____
Wasiat	RM _____	KAS	:	%
Lain-lain	RM _____	Kadar Keuntungan Efektif Indikatif		
Jumlah Pembiayaan (Harga Belian) (B)	RM _____	Tahun 1	:	% setahun (KAS +/- _____)
Margin Pembiayaan (B ÷ A)	RM _____	Tahun 2	:	% setahun (KAS +/- _____)
		Tahun 3	:	% setahun (KAS +/- _____)
		Tahun 4	:	% setahun (KAS +/- _____)

\*Kadar Keuntungan dikira berdasarkan kiraan harian

**Nota:**

- i) Kadar Keuntungan Indikatif adalah tertakluk pada penarafan kredit dan penilaian kredit anda.
- ii) Kalkulator pembiayaan boleh didapati di laman web Bank untuk rujukan anda. Semua pengiraan adalah anggaran, berdasarkan kadar keuntungan indikatif.

### 7 Apakah tanggungjawab saya?

- a) Bayaran Keuntungan Tempoh Tangguh / keuntungan progresif bulanan; atau
- b) Bayaran bulanan

Nota: Tarikh berkuatkuasa bayaran (a) dan (b) adalah seperti berikut: -

Tarikh Pengeluaran Pertama	Tarikh Berkuatkuasa Bayaran Pertama	Contoh: Tarikh Pengeluaran Pertama	Contoh: Tarikh Berkuatkuasa Bayaran Pertama
11 - 10 haribulan	5 haribulan bulan depan	3 Januari 2024	5 Februari 2024
11 haribulan & berikutnya	5 haribulan bulan berikutnya	15 Januari 2024	5 Mac 2024

Penting: Bayaran bulanan dan jumlah bayaran anda akan berubah sekiranya KAS berubah. Perubahan bayaran bulanan dan jumlah bayaran tersebut akan tertakluk kepada Bank memberi anda notis bertulis (termasuk melalui medium elektronik) sekurang-kurangnya tujuh (7) hari sebelum perubahan tersebut berkuat kuasa.

Kadar	KAS semasa =		Jika KAS naik 1% =		Jika KAS Naik 2% =	
Bayaran Bulanan	RM		RM		RM	
Jumlah Caj Keuntungan pada akhir tempoh [ ] tahun	RM		RM		RM	
Jumlah bayaran pada akhir tempoh [ ] tahun	RM		RM		RM	

Nota:

- i. Untuk harta tanah yang telah siap, anda dihendaki membayar bayaran bulanan apabila pengeluaran pertama pembiayaan dibuat;
- ii. Untuk harta tanah dalam pembinaan, ansuran bulanan akan bermula selepas pengeluaran penuh pembiayaan atau tamat tempoh tangguh. Sehingga pengeluaran penuh pembiayaan dibuat, anda perlu membayar Keuntungan Tempoh Tangguh / Keuntungan progresif bulanan yang dikira berdasarkan jumlah sebenar pengeluaran seperti berikut:

$$\text{Keuntungan Tempoh Tangguh} = \text{Jumlah Pengeluaran} \times (\text{Kadar Keuntungan Semasa} \times \frac{\text{bilangan hari}}{365 \text{ atau } 366})$$

#### Contoh pengiraan Keuntungan Tempoh Tangguh (KTT):

Kadar Keuntungan Efektif Indikatif = 5.75% : Jumlah Pembiayaan = RM500,000; Jumlah Pengeluaran = RM100,000  
 KTT bulanan yang perlu dibayar:  $[100,000 \times 5.75\% \times (30/365) \text{ hari}] = \text{RM}472.60$

**Penting:** Jumlah ansuran bulanan dan amaun jumlah pembayaran mungkin berbeza-beza kerana perubahan dalam KAS tetapi tidak akan melebihi Harga Jualan.

- iii. Jika anda membuat pembayaran pembiayaan melalui arahan tetap, anda harus menukar jumlah ansuran apabila terdapat perubahan kepada KAS.

### 8 Apakah Fi dan Caj yang perlu saya bayar?

Duti Setem	Seperti terkandung dalam Akta Setem (Semakan 1989)
Fi Guaman berkaitan dengan dokumentasi pembiayaan dan yuran pengeluaran	Termasuk yuran guaman untuk dokumentasi pembiayaan, fi untuk pendaftaran gadaian (jika berkenaan), carian tanah dan carian kebankrapan/ muflis yang dikenakan oleh pihak berkuasa berkenaan.
Fi Pemprosesan	Hartanah Kediaman – Dikecualikan
Fi Penilaian Hartanah	Bagi harta tanah yang telah siap dibina sahaja.
Surat Pengeluaran KWSP	RM50.00 setiap permohonan
Surat Penebusan	RM50.00 setiap permohonan

Nota: Anda akan diberikan notis bertulis (termasuk melalui medium elektronik) terlebih dahulu sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalender (termasuk melalui medium elektronik) sekiranya berlaku apa-apa perubahan kepada fi dan caj di atas.

Sila rujuk laman web kami di [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com) untuk maklumat terperinci mengenai fi dan caj.

### 9 Bagaimana sekiranya saya gagal memenuhi syarat yang diperuntukkan?

Sekiranya anda menghadapi kesulitan membayar bayaran bulanan, sila hubungi pihak Bank untuk bayaran alternatif. Kelewatan dari pihak anda akan mengakibatkan perkara berikut:

- **Pampasan Bayaran Lewat (Ta'widh)**

Anda bertanggungjawab membayar kepada Bank Pampasan Bayaran Lewat (Ta'widh) pada mana-mana jumlah tertunggak seperti berikut:

Tunggakan	Keterangan Ta'widh
Sepanjang Tempoh Pembiayaan	Tidak melebihi 1% setahun atas jumlah yang tertunggak di bawah pembiayaan.
Selepas Tempoh Matang Pembiayaan	Tidak melebihi kadar harian <i>Islamic Interbank Money Market</i> ("IIMM") yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia ke atas baki yang tertunggak (prinsipal dan keuntungan terakru).
Pembiayaan ditarik semula atau dibawa ke mahkamah sebelum tempoh matang	Tidak melebihi 1% setahun atas jumlah tertunggak (prinsipal dan keuntungan terakru).
Selepas Perbicaraan	Tidak melebihi kadar IIMM yang ditentukan oleh Bank Negara Malaysia atas jumlah tertunggak (tidak termasuk kos undang-undang dan pampasan bayaran lewat yang belum dipungut) dari tarikh perbicaraan sehingga jumlah yang dibicarakan selesai sepenuhnya.

Nota:

- i. Ta'widh tidak akan dikompaun;
- ii. Kaedah dan kadar Ta'widh adalah tertakluk kepada perubahan yang ditentukan oleh BNM;
- iii. Ta'widh dikira pada asas harian bermula pada tarikh akhir pembayaran/ tarikh penamatkan/ tarikh matang/ tarikh perbicaraan.

- **Hak penolakan**

Bank boleh menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda di Bank terhadap mana-mana baki belum jelas dalam akaun pembiayaan anda dengan memberi notis bertulis (termasuk melalui medium elektronik) sekurang-kurangnya tujuh (7) hari sebelum penolakan tersebut dilaksanakan.

- **Tindakan undang-undang**

Bank boleh mengambil tindakan undang-undang terhadap anda sekiranya anda gagal untuk memberi respon kepada notis peringatan. Hartanah anda mungkin akan dilelong dan anda perlu menanggung segala kos yang terlibat. Anda juga bertanggungjawab menyelesaikan baki defisit (jika ada) selepas hartanah anda dijual.

- **Penjejasan Penarafan Kredit**

Tindakan undang-undang terhadap anda mungkin akan menjelaskan penarafan kredit anda, lantas menyebabkan pembiayaan lebih sukar atau mahal untuk anda.

#### **10 Adakah saya akan diberikan Ibra' (Rebat)?**

Bank akan memberi Ibra' (Rebat) ke atas baki aman Harga Jualan yang masih belum dijelaskan oleh anda berdasarkan situasi berikut:-

- a) Bagi pembiayaan kadar boleh ubah, sekiranya jumlah keuntungan yang dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif adalah lebih rendah daripada jumlah keuntungan yang dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Siling / dipersetujui.
- b) Berdasarkan kepada penyelesaian penuh pembiayaan oleh anda dalam situasi berikut:
  - i) Penebusan atau bayaran lebih pembiayaan.
  - ii) Disebabkan penstrukturkan semula pembiayaan.
  - iii) Di dalam kes ingkar oleh anda.
  - iv) Di dalam situasi penamatkan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh luput.

Rebat (Ibra') akan diberikan oleh Bank berdasarkan formula seperti di bawah:

$$\text{Jumlah Penyelesaian} = \text{Baki Harga Jualan} + \text{Bayaran Ansuran Tertungggak} + \text{Pampasan Bayaran Lewat (Ta'widh)} + \text{Caj-Caj Lain} - \text{Rebat (Ibra')}$$

$$\text{Rebat (Ibra')} = \text{Keuntungan Tertangguh} - \text{Caj Penyelesaian Awal (jika ada)}$$

#### **11 Perlukah saya mengambil perlindungan Takaful?**

Perlindungan Takaful berikut perlu diambil daripada panel syarikat Takaful Bank atau syarikat Takaful pilihan anda yang diluluskan oleh Bank.

- **Takaful Gadai Janji Berkurangan ("MRTT")**

MRTT adalah Skim Takaful yang memberi perlindungan kepada pelanggan yang dilindungi terhadap kematian atau hilang upaya kekal. Jikalau kesesedemikian berlaku, MRTT tersebut akan menjelaskan kesemua jumlah baki yang belum langsai berdasarkan Jadual Faedah MRTT kepada pemegang perlindungan Takaful. MRTT adalah wajib.

- **Perlindungan Takaful Kebakaran**

Perlindungan Takaful kebakaran memberi perlindungan kerosakan atau kemusnahan disebabkan kebakaran ke atas harta tanah yang dicagarkan kepada Bank. Ia merupakan Takaful wajib untuk membantu anda dalam menghadapi kos pembinaan dan pembaikian harta tanah sekiranya berlaku kebakaran.

#### **12 Apakah risiko yang perlu saya tanggung?**

- **Kadar Boleh Ubah**

Kadar keuntungan adalah berdasarkan kadar boleh ubah dan mungkin berubah bergantung kepada perubahan mengikut kadar rujukan (iaitu KAS). Peningkatan dalam kadar keuntungan tersebut mungkin akan menyebabkan bayaran bulanan yang lebih tinggi. Peningkatan bayaran bulanan tersebut akan tertakluk kepada Bank memberi anda notis bertulis (termasuk melalui medium elektronik) sekurang-kurangnya tujuh (7) hari sebelum peningkatan tersebut berkuat kuasa.

- **Melebihi Umur Pasaraan**

Bagi tempoh pembiayaan yang melebihi umur persaraan, anda hendaklah mempertimbangkan kaedah bayaran alternatif bagi menjelaskan bayaran pembiayaan semasa umur persaraan.

#### **13 Adakah saya memerlukan penjamin?**

Tertakluk kepada keadaan dan bergantung kepada penilaian kredit anda oleh Bank, anda mungkin perlu menyediakan penjamin.

#### **14 Bolehkah saya melantik peguam yang tidak disenaraikan dalam panel peguam Bank?**

Ya. Bergantung kepada kelulusan Bank tetapi tidak disyorkan kerana peguam yang anda pilih mungkin tidak mahir dengan keperluan dokumentasi Bank dan oleh itu boleh menyebabkan kelewatan.

#### **15 Bagaimanakah caranya untuk saya membuat bayaran pembiayaan?**

Bayaran pembiayaan boleh dibuat di / melalui:-

- a) Mana-mana cawangan Bank di seluruh negara;
- b) Pembayaran elektronik melalui Interbank GIRO / Pemindahan Segera
- c) Arahan Tetap / Auto Debit

**16 Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan mengenai butiran perhubungan saya?**

Adalah penting untuk anda memaklumkan kepada Bank sebarang perubahan dalam butiran peribadi anda bagi memastikan semua surat menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya. Sila hubungi 03-2096 3000 (Pusat Khidmat Pelanggan) atau lawati cawangan Bank terdekat untuk mengemaskini butir-butir peribadi anda.

**17 Di mana saya boleh mendapatkan khidmat nasihat dan bantuan?**

Jika anda menghadapi masalah dalam membuat bayaran, anda perlu menghubungi kami dengan segera untuk membincangkan bayaran alternatif. Anda boleh menghubungi Bank di:	Untuk alternatif lain, anda boleh mendapatkan perkhidmatan Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia yang menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan wang, kaunseling kredit dan penstrukturran semula hutang untuk individu. Anda boleh menghubungi AKPK di:
Jabatan Kutipan & Pemulihan Tingkat 7, Wisma MBSB Bank, 48, Jalan Dungun, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur No. Tel : 03-2083 5000 Emel : <a href="mailto:ecu.careline@mbsbbank.com">ecu.careline@mbsbbank.com</a>	Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) Tingkat 5 dan 6, Menara Aras Raya (sebelum ini dikenali sebagai Menara Bumiputra Commerce), Jln Raja Laut, 50350 Kuala Lumpur No. Tel : 03-2616 7766 Emel : <a href="mailto:enquiry@akpk.org.my">enquiry@akpk.org.my</a>
Jika anda ingin untuk membuat aduan mengenai produk atau servis yang disediakan oleh kami, anda boleh menghubungi kami di:	Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau mempunyai aduan yang tidak diselesaikan oleh kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:
Jabatan Pengurusan Pengalaman Pelanggan Tingkat 10, Menara MBSB Bank, PJ Sentral Jalan Persiaran Barat, Seksyen 52 46200 Petaling Jaya, Selangor No. Tel : 03-2096 3000 E-mel : <a href="mailto:complaint@mbsbbank.com">complaint@mbsbbank.com</a> / <a href="mailto:enquiry@mbsbbank.com">enquiry@mbsbbank.com</a> Web : <a href="http://www.mbsbbank.com">www.mbsbbank.com</a>	Block D, Bank Negara Malaysia Jalan Dato' Onn 50480 Kuala Lumpur, No. Tel : 1-300-88-5465 No. Faks : 03-2174 1515 E-mel : <a href="mailto:bnmtelalink@bnm.gov.my">bnmtelalink@bnm.gov.my</a>

**18 Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?**

Untuk maklumat lanjut berkenaan Pembiayaan Hartanah-i, sila hubungi kami di cawangan berdekatan atau layari [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com). Anda juga boleh melawat Jabatan Pembiayaan Hartanah kami di:

Jabatan Pembiayaan Hartanah,  
Bahagian Perbankan Konsumen  
Tingkat 3, Menara MBSB Bank, PJ Sentral  
Jalan Persiaran Barat, Seksyen 52  
46200 Petaling Jaya, Selangor  
No. Tel : 03-2096 3000  
Web : [www.mbsbbank.com](http://www.mbsbbank.com)

**19 Maklumat lain yang berkaitan?**

- Jumlah dan tempoh pembiayaan yang diluluskan oleh Bank mungkin lebih rendah daripada jumlah yang dipohon, menurut dasar Bank dan bergantung kepada proses kredit dan/atau profil kredit atau kebolehpercayaan kredit anda.
- Seperti yang dikehendaki oleh undang-undang Malaysia yang terpakai, Bank boleh berkongsi data kredit anda dengan biro kredit atau pengawal selia yang berkaitan tertakluk kepada persetujuan dan kebenaran anda.

**20 Pakej-pakej pembiayaan lain yang ditawarkan:**

- Standard Property Financing-i (Kediaman/ Komersial);
- Ultimate Property Financing-i (Kediaman/ Komersial);
- Skim Rumah Pertamaku-i

**NOTA PENTING:**

**TINDAKAN UNDANG-UNDANG TERHADAP ANDA MUNGKIN AKAN DIAMBIL DAN HARTANAH ANDA MUNGKIN AKAN DILELONG  
JIKA ANDA TIDAK MELUNASKAN BAYARAN BULANAN PRODUKINI.**

Maklumat yang disediakan dalam lembaran penjelasan ini adalah sah pada

**Penafian:**

Syarat-syarat dan terma-terma di dalam Lembaran Penjelasan Produk ini adalah tentatif/ petunjuk sahaja . Terma-terma dan syarat-syarat yang akhir adalah seperti yang ditetapkan dalam surat tawaran dan Perjanjian Kemudahan selepas penilaian kredit dan kelulusan pembiayaan.

Untuk kegunaan Bank:

Esekutif Jualan dikehendaki mengisi borang ini apabila menguruskan permohonan pembiayaan ini.