

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Date:

Pelanggan yang dihormati,

Risalah Pendedahan Produk (RPP) ini menyediakan maklumat penting tentang Pembiayaan Hartanah - i (Tawarruq) anda. Pelanggan lain telah membaca RPP ini dan mendapati ia bermanfaat, **anda juga harus membacanya.**

1 APAKAH ITU PEMBIAYAAN HARTANAH – i (TAWARRUQ)

Pembiayaan Hartanah-i (Tawarruq) ialah kemudahan yang membantu pelanggan membiayai pembelian hartanah kediaman atau komersial yang siap dibina atau sedang dalam pembinaan. Kemudahan ini adalah berdasarkan kadar berubah atau kadar tetap yang ditentukan oleh Bank dari semasa ke semasa, dan hartanah yang dibiayai akan dicagarkan sebagai sekuriti. Pakej-pakej berikut ditawarkan di bawah Pembiayaan Harta-i (Tawarruq):

SMART Mortgage SJKP (Pembiayaan Perumahan-i – Skim SJKP) ditawarkan kepada pelanggan yang mempunyai pendapatan tidak tetap dan pendapatan tetap terpilih untuk membeli kediaman pertama, dengan pembiayaan sehingga RM500,000. Kemudahan ini dijamin oleh Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad (SJKP Bhd).

SMART Mortgage Skim Rumah Pertamaku PLUS (Pembiayaan Perumahan-i – Skim SRP PLUS) ditawarkan kepada pelanggan yang mempunyai pendapatan tetap dan tidak tetap untuk membeli kediaman pertama, dengan pembiayaan sehingga RM1,000,000. Kemudahan ini dijamin sebahagiannya oleh Cagamas SRP Berhad.

SMART Mortgage Flexi ialah kemudahan Pembiayaan Hartanah-i yang dipertingkatkan dimana kemudahan ini membenarkan pelanggan membuat prabayaran bagi mengurangkan baki prinsipal tertunggak, yang boleh menghasilkan penjimatan keuntungan dan tempoh pembiayaan yang lebih singkat. Pelanggan juga boleh membuat pengeluaran semula (redraw) daripada amaun prabayaran berlebihan, tertakluk kepada terma dan syarat yang ditetapkan oleh Bank.

SMART Mortgage Green PLUS menyokong pembelian rumah yang diperakui hijau atau rumah dengan ciri peningkatan hijau, dengan pembiayaan sehingga 110% daripada nilai hartanah. Kemudahan ini dijamin oleh Cagamas SRP Berhad di bawah *Green Mortgage Guarantee Programme (GMGP)*.

Semua pakej produk di atas distrukturkan di bawah konsep Tawarruq, yang melibatkan beberapa kontrak Syariah termasuk Murabahah (jual beli berasaskan kos dan untung), Wakalah (agensi) dan Wa'd Mulzim (janji yang mengikat). Di bawah susunan ini, pelanggan memohon pembiayaan dengan membuat satu janji yang mengikat (Wa'd Mulzim) untuk membeli komoditi patuh Syariah daripada Bank pada harga jualan secara pembayaran tertangguh. Bank terlebih dahulu akan membeli komoditi tersebut daripada pembekal pada harga belian, dan kemudiannya menjualnya kepada pelanggan pada harga jualan di bawah kontrak Murabahah.

Pelanggan seterusnya akan melantik Bank sebagai ejen (Wakil) untuk menjual komoditi tersebut kepada pihak ketiga secara tunai. Hasil tunai daripada jualan tersebut akan menjadi jumlah pembiayaan yang disediakan kepada pelanggan. Transaksi Tawarruq akan dilaksanakan sebelum pembiayaan disalurkan. Walau bagaimanapun, pelanggan boleh memohon untuk mengambil pemilikan fizikal komoditi sebelum ia dijual kepada pihak ketiga, tertakluk kepada terma dan syarat kemudahan. Dalam keadaan tersebut, pelanggan akan menanggung semua kos berkaitan dan amaun pembiayaan tidak akan disalurkan.

2 KETAHUI TANGGUNGJAWAB ANDA

Ilustrasi Pembiayaan	
Amaun Pembiayaan	: RM 350,000
Tempoh Pembiayaan	: 35 tahun
Kadar Keuntungan	: KAS + 1.70% setahun
• Kadar Keuntungan Efektif Kadar Asas	: 4.45% setahun
• Standard + margin keuntungan	
• Had Kadar Keuntungan :	: 10.50% setahun
• Bayaran Bulanan	: RM1,645.58
Harga Jualan (termasuk margin keuntungan)	: RM1,320,257.00
Jumlah yang akan anda bayar pada akhir 35 tahun ialah RM691,142.55	
Prabayaran Prinsipal (untuk SMART Mortgage Flexi)	: Sehingga amaun prinsipal yang belum dijelaskan pada bila-bila masa semasa tempoh pembiayaan, sekurang-kurangnya RM1,000 prabayaran prinsipal.
Pengeluaran Semula Lebihan Prabayaran (untuk SMART Mortgage Flexi)	: Sehingga amaun prabayaran prinsipal yang maksimum serta pengeluaran semula minima RM1,000 dan dalam gandaan RM1,000
Nota: Ilustrasi bagi KAS ialah 2.75% setahun. Pengiraan keuntungan berdasarkan baki harian. Kadar dan margin indikatif, tertakluk kepada penarafan kredit dan penilaian kredit pelanggan.	

Anda bertanggungjawab untuk:



Baca dan fahami **terma-terma utama** dalam kontrak sebelum anda menandatangani



Bayar ansuran bulanan anda tepat pada masanya dan secara penuh selama 35 tahun. Hubungi kami jika anda berhasrat untuk menyelesaikan pembiayaan anda lebih awal.



Pastikan anda mampu membayar ansuran yang lebih tinggi jika Kadar Dasar Semalaman (OPR) meningkat.



Segera hubungi kami jika anda menghadapi sebarang kesukaran untuk akses akaun anda.

Fi dan Caj

Transaksi	Jenis Caj	Amaun
Fi Pemprosesan	Caj Perkhidmatan	Dikecualikan*
Penyata Akaun Pinjaman Perumahan	Caj Perkhidmatan	- RM10.80* setiap pengekstrakan, tanpa mengira bilangan penyata tahunan yang diminta - Percuma untuk salinan elektronik (soft copy) penyata
Fi Penyediaan Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Penyediaan	RM 216.00* sekali bayar sahaja.
Fi Pengeluaran Prabayaran Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Pengeluaran	RM 32.40* setiap transaksi.
Fi Penyelenggaraan Akaun Fleksi (SMART Mortgage Flexi sahaja)	Fi Penyelenggaraan	RM 10.80* setiap bulan.
Fi Pengeluaran EPF melalui E-Pengeluaran	Caj Perkhidmatan	RM 10.00 setiap permohonan.
Surat Pengesahan EPF (Salinan Bercetak)	Caj Perkhidmatan	RM19.60 setiap permohonan
Takaful	Fi Takaful	Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurangan ("MRTT")/Takaful Bertempoh Gadai Janji Bertahap ("MLTT"): Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada. Takaful Pemilik Rumah/ Takaful Pemilik Rumah Jangka Panjang ("LTHT"): Berdasarkan kepada pakej produk yang ditawarkan, jika ada. <i>Nota: Sumbangan Takaful dibayar ke pengendali Takaful.</i>

RISALAH PENDEDAHAN PRODUK (RPP)

Date:

Fi Guaman	Fi Guaman	Mengikut skala dalam perintah Saraan Peguamcara ("SRO")(jika ada). 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.
Fi Broker	Fi Broker	Ditanggung oleh pihak Bank.
Fotokopi dan/atau Sijil Dokumen Pinjaman Perumahan	Caj Perkhidmatan	- RM10.00 setiap dokumen - Percuma untuk salinan elektronik (soft copy) dokumen
Caj lewat bayar		1% setahun ke atas ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran untuk keingkaran pembayaran 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 keingkaran pembayaran pembiayaan selepas tempoh matang.

- Sila rujuk laman sesawang kami di www.muamalat.com.my untuk maklumat lanjut berkenaan yuran dan caj.
- *Fi dan caj adalah tertakluk kepada cukai perkhidmatan (8%) yang dikenakan di bawah Akta Cukai Perkhidmatan 2018 (sebagaimana yang dipinda), jika berkenaan.

Nota Penting:

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.

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).

Jika anda ingin menyelesaikan pembiayaan lebih awal, perkara berikut perlu diketahui:

- Anda akan menerima diskaun (Ibra') ke atas keuntungan tertunda mengikut prinsip Syariah.
- Diskaun tersebut adalah muktamad dan mengikat.
- Bank akan mengira diskaun berdasarkan penyelesaian awal dan jumlah pembayaran yang telah dibuat.
- Tiada tempoh penguncian (lock-in period) dikenakan.
- Formula Ibra': Baki Tertunggak (Harga Jualan Tertunggak) - Jumlah Prinsipal Tertunggak - Jumlah Terhutang kepada Bank - Pengurangan Ibra'

3 KETAHUI RISIKO ANDA

Apa yang akan berlaku jika anda gagal membayar ansuran bulanan?

- Anda akan membayar lebih banyak secara keseluruhan disebabkan oleh caj bayaran lewat (caj pampasan/Ta'widh)
- Pihak Bank boleh memotong wang daripada mana-mana akaun anda bagi menolak baki pembiayaan tertunggak di mana pihak Bank akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar sebelum tarikh pelaksanaan.
- Pihak Bank boleh melelong hartanah anda atau mengambil tindakan undang-undang terhadap anda.
- Skor kredit anda mungkin terjejas, menjadikan ia lebih sukar atau lebih mahal untuk mendapatkan kemudahan kredit pada masa hadapan.
- Formula Ibra': Baki Tertunggak (Harga Jualan Tertunggak) - Jumlah Prinsipal Tertunggak - Jumlah Terhutang kepada Bank - Pengurangan Ibra'

Ansuran bulanan anda mungkin meningkat dalam tempoh pembiayaan anda.

SBR boleh meningkat disebabkan oleh peningkatan OPR oleh BNM. Peningkatan SBR bermakna anda perlu membayar ansuran bulanan yang lebih tinggi.

Kadar	Hari ini (KAS* = 2.75%)	Jika KAS meningkat 1%	Jika KAS meningkat 2%
Kadar Berkesan	4.45% setahun	5.45% setahun	6.45% setahun
Bayaran Bulanan	RM1,645.58	RM1,868.11	RM2,102.53
Jumlah kos keuntungan di akhir 35 tahun	RM341,142.55	RM434,604.45	RM533,063.97
Jumlah bayaran di akhir 35 tahun	RM691,142.55	RM784,604.45	RM883,063.97

4 TERMA UTAMA LAIN

- Adalah penting untuk anda memaklumkan sebarang perubahan maklumat perhubungan supaya semua surat-menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.
- Penjamin atau cagaran adalah tertakluk kepada keputusan pihak Bank.
- Adalah diwajibkan untuk melindungi pembiayaan dengan memiliki perlindungan Takaful sama ada daripada penyedia takaful BMMB atau penyedia panel yang boleh dibiayai bersama dengan jumlah pembiayaan, seperti Takaful Bertempoh Gadai Janji Berkurungan (MRTT), Takaful Bertempoh Gadai Janji Bertahap (MLTT), Takaful Pemilik Rumah Kediaman Jangka Panjang (LHTT)*, atau Takaful Kebakaran / Pemilik Rumah, tertakluk kepada terma BMMB.

Jika anda mempunyai sebarang pertanyaan atau memerlukan bantuan berkaitan Pembiayaan Hartanah -i (Tawarruq), anda boleh:



Hubungi kami di:
03-26005500



Layari kami di
[Pembiayaan Hartanah-i \(Tawarruq\)](#)



E-mel kami melalui:
feedback@muamalat.com.my

Perakuan Pelanggan*

Pastikan anda mengisi sendiri bahagian ini dan mengetahui tujuan anda menurunkan tandatangan.

- ☐ Saya mengakui Bank Muamalat telah memberikan kepada saya salinan RPP.
- ☐ Saya telah membaca dan memahami maklumat penting yang terkandung dalam RPP ini.

*Perakuan Pelanggan ke atas RPP ini tidak akan menjejaskan haknya untuk mendapatkan ganti rugi jika berlaku pertikaian seterusnya mengenai terma dan syarat produk

Nama:
Tarikh:

Maklumat yang diberikan di dalam risalah pendedahan produk ini adalah sah berkuatkuasa: **1 Januari 2026**