

## LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK

Sila baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum memohon produk ini dan izinkan pihak kami menerangkan kepada awda sekiranya awda memerlukan apa-apa penjelasan. Sila juga baca Pengakuan dan Kebenaran dan Terma dan Syarat berkaitan.

## PEMBIAYAAN RUMAH

### 1) Apakah produk ini?

Pembiayaan Rumah ialah kemudahan pembiayaan berjangka yang memberikan pelanggan peluang untuk mendapatkan bantuan kewangan bagi membeli dan/atau membangun rumah termasuk menggadai janji satu atau lebih hartanah (termasuk tanah).

### 2) Apakah konsep dan struktur Syariah bagi produk ini?

<i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	<i>Bai Bithaman 'Ajil</i>	<i>Tawarruq</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pembelian Hartanah Yang Sudah Siap</li> <li>● Pembelian Hartanah Dalam Pembinaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pembelian Tanah Kosong</li> <li>● Gadai Janji hartanah yang sedia ada</li> <li>● Pembiayaan Bersama</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pembinaan atas tanah "Temporary Occupation License" (TOL)</li> </ul>

#### **Musyarakah Mutanaqisah (MM):**

Perkongasian kerjasama di antara dua pihak untuk membeli hartanah dengan sumbangan kewangan masing-masing, dan milik bahagian satu pihak akan berkurangan dan dipindahkan kepada pihak lain melalui pembelian dengan pembayaran sewa sehingga hartanah tersebut dimiliki sepenuhnya oleh satu pihak.

Pelanggan dan BIBD memasuki kontrak perkongsian (*Musyarakah*) untuk bersama membeli hartanah. Kedua-dua pelanggan dan BIBD mempunyai ekuiti/bahagian hartanah mengikut kadar jumlah sumbangan masing-masing. Pelanggan, pada mulanya mempunyai bahagian hartanah yang kecil daripada bayaran pendahuluan manakala BIBD mempunyai bahagian hartanah yang besar dengan menyumbangkan jumlah baki melalui pembiayaan tersebut. Pelanggan akan secara beransur-ansur meningkatkan bahagian mereka dengan membeli daripada BIBD melalui bayaran bulanan (*Sewaan Ijarah*) sehingga Pelanggan menjadi pemilik tunggal hartanah tersebut, di mana pembiayaan akan dilunaskan sepenuhnya.

#### **Bai Bithaman 'Ajil (BBA):**

Penjualan aset yang patuh Syarak pada harga termasuk keuntungan (*Murabahah*), di mana aset tersebut akan dibayar secara tangguh melalui bayaran bulanan dalam tempoh pembayaran yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak.

Bagi Pembiayaan Rumah, BIBD akan membeli aset pada harga kos asal dan akan menjual aset tersebut kepada pelanggan pada harga kos termasuk keuntungan (*Murabahah*). Pelanggan akan membuat pembayaran bulanan secara tangguh kepada pihak BIBD dengan tempoh yang dipersetujui oleh kedua belah pihak.

#### **Tawarruq:**

Pembiayaan ini adalah berdasarkan kepada konsep *Tawarruq*, yang mana pihak BIBD akan membeli komoditi patuh Syarak dari pembekal pada harga jumlah pembiayaan dan kemudian akan menjual komoditi tersebut kepada Pelanggan. Setelah Pelanggan bersetuju untuk membeli komoditi pada harga jualan yang merangkumi kos pembelian dan keuntungan (*Murabahah*) dengan pembayaran secara tangguh, sebagai pemilik komoditi, Pelanggan akan diberikan dua pilihan:

- i) Melantik pihak BIBD sebagai agen pelupusan (*wakil*) untuk menjual komoditi kepada pihak ketiga bagi pihak Pelanggan, dan juga sebagai agen pembayaran untuk memasukkan hasil jualan dan membuat pembayaran mengikut aturan yang dipersetujui oleh Pelanggan, atau
- ii) Menerima penghantaran fizikal komoditi yang akan dijual sendiri oleh Pelanggan dan menanggung semua perbelanjaan yang berkenaan seperti kos penghantaran, cukai, penyimpanan dan sebagainya.

Jika Pelanggan memilih pilihan yang pertama, Pelanggan akan memperolehi jumlah pembiayaan dari penjualan komoditi tersebut.

### 3) Apakah komoditi-komoditi yang diniagakan oleh pihak BIBD?

Komoditi-Komoditi yang diniagakan menggunakan konsep ini adalah:

- Minyak Mentah Kelapa Sawit
- Polythlene (PE)
- Komoditi patuh Syarak lain yang telah diluluskan oleh Badan Penasihat Syariah BIBD.

### 4) Siapakah yang boleh memohon?

Pelanggan yang ingin memohon Pembiayaan Rumah mestilah memenuhi kriteria berikut:

- Warganegara/Penduduk Tetap Brunei Darussalam
- Berumur 21 tahun dan ke atas
- Menerima pendapatan bulanan tetap (gaji atau pencen)
- Berkhidmat dengan Kerajaan Kebawah Duli Yang Maha Mulia, Separa Kerajaan atau Syarikat-Syarikat Swasta yang diiktiraf oleh BIBD

Kelayakan yang muktamad adalah tertakluk kepada polisi kredit dalaman pihak BIBD dan penilaian keseluruhan.

### 5) Berapakah jumlah yang saya layak?

Jumlah kelayakan bagi Pembiayaan Rumah adalah dikira seperti berikut:

- Sehingga maksimum 90% daripada *Financing-to-Value (FTV)* iaitu Jumlah Pembiayaan terhadap Jumlah Nilai Pasaran Terbuka (OMV) hartanah
- Sehingga maksimum 70% daripada Jumlah Nisbah Khidmat Hutang (TDSR) bagi yang mempunyai pendapatan bersih BND 1,750.00 dan ke atas
- Bagi yang mempunyai pendapatan bersih di bawah BND 1,750.00 adalah tertakluk kepada polisi pihak BIBD

Kelayakan yang muktamad adalah tertakluk kepada polisi kredit dalaman pihak BIBD dan penilaian keseluruhan.

### 6) Berapakah tempoh maksimum?

Tempoh maksimum adalah 25 tahun (300 bulan).

### 7) Berapakah kadar keuntungan yang dikenakan?

Kadar keuntungan yang ditawarkan adalah tertakluk kepada penilaian keseluruhan pembiayaan dan pelanggan tersebut.

### 8) Adakah jumlah bayaran bulanan saya akan berubah sepanjang tempoh pembiayaan saya?

Oleh kerana pembiayaan yang ditawarkan adalah pada kadar tetap, bayaran bulanan awda tidak akan berubah-ubah.

### 9) Apakah had pembiayaan bagi Pembiayaan Rumah?

Had pembiayaan ialah dari jumlah minimum BND 50,000 sehingga jumlah maksimum BND 1,000,000.00.

### 10) Bagaimanakah cara saya untuk memohon?

Awda boleh berbincang dengan Pegawai Bank Peribadi kami di *BIBD Kiulap Home Centre* atau di mana-mana Cawangan Pembiayaan Rumah untuk penyerahan dokumen-dokumen yang diperlukan dan melengkapkan Borang Pembiayaan Pengguna.

### 11) Apakah dokumen-dokumen yang perlu saya hadapkan untuk membuat permohonan?

Dokumen-dokumen am yang diperlukan untuk permohonan Pembiayaan Rumah adalah seperti berikut:

Untuk Permohonan Pembiayaan	Sebelum Pembiayaan Diluluskan
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Salinan asal Kad Pengenalan</li> <li>● Salinan asal Slip Gaji Terkini</li> <li>● Pengesahan Gaji/Pencen/Kontrak Perkhidmatan (di mana berkenaan)</li> <li>● Penyata Bank dengan Institusi Kewangan yang lain (jika berkenaan)</li> <li>● Sijil Pendaftaran Perniagaan (jika berkenaan)*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Jangkaan Nilai Pasaran Terbuka hartanah</li> <li>● Pelan Rumah</li> <li>● Geran Tanah</li> <li>● Salinan Kad Pengenalan Pemilik Tanah (jika berkenaan)</li> </ul>

	Dokumen tambahan bagi Hartanah Yang Sudah Siap	Dokumen tambahan bagi Hartanah Dalam Pembinaan	Hartanah di bawah Gadai Janji
Sebelum Pembiayaan Diluluskan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “Letter of Intent” daripada Penjual</li> <li>• Salinan Kad Pengenalan Pemaju/Kontraktor/Vendor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perjanjian Pembangunan antara Pelanggan dan Pemaju/Kontraktor</li> <li>• Perjanjian Kontrak/Sebut Harga untuk Pembinaan</li> <li>• “Letter of Intent daripada Penjual (jika berkenaan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surat Keizinan (jika berkenaan)</li> </ul>
Sebelum Pembiayaan Dikeluarkan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelan Rumah Yang Diluluskan</li> <li>• Surat Kebenaran daripada Pihak Berkuasa Yang Berkenaan</li> <li>• MRTT</li> <li>• Takaful Kebakaran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Takaful Kebakaran</li> <li>• Laporan Penilaian Penuh</li> <li>• Dokumen-Dokumen Keselamatan Yang Telah Ditandatangani</li> <li>• Perjanjian Jual Beli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MRTT</li> <li>• Takaful Kebakaran</li> <li>• Laporan Penilaian Penuh</li> <li>• Dokumen Keselamatan Yang Telah Ditandatangani</li> </ul>

**12) Adakah mana-mana Pemaju/Kontraktor yang boleh disyorkan kepada saya?**

Pelantikan atau penglibatan Pemaju/Kontraktor adalah atas pilihan awda sepenuhnya tetapi ianya adalah keperluan bagi Pemaju/Kontraktor untuk berdaftar di bawah Kementerian Pembangunan.

**13) Apakah caj dan yuran yang perlu saya bayar?**

Caj dan yuran yang dikenakan adalah seperti di dalam Jadual Tarif semasa BIBD yang dipaparkan di laman web BIBD.

**14) Adakah caj dan yuran lain yang perlu saya bayar?**

Selain yuran dan caj yang dikenakan oleh BIBD, awda juga diperlukan untuk membayar yuran pihak ketiga yang berkenaan dengan Pembiayaan Rumah seperti kos guaman untuk pencarian dan penyediaan dokumen cagaran, yuran *Takaful Mortgage Reducing Term (MRTT)*, dan yuran penilaian bagi penilaian penuh dan penilaian semula hartanah apabila diperlukan.

Yuran pihak ketiga boleh dimasukkan ke dalam jumlah pembiayaan sebagai Kos Permulaan atau dibayar dengan dana sendiri.

**15) Adakah saya perlu juga membayar yuran pihak ketiga jika pembiayaan saya tidak diluluskan?**

Tanpa mengira keputusan permohonan pembiayaan awda, awda dikehendaki membayar mana-mana dan semua yuran pihak ketiga yang tertunggak.

**16) Bagaimanakah saya membayar yuran pihak ketiga?**

Pegawai Bank Peribadi kami akan menghubungi awda dan memaklumkan yuran pihak ketiga yang tertunggak. Yuran akan dipotong melalui akaun awda di BIBD setelah mendapat pengesahan bahawa baki dalam akaun awda mencukupi.

**17) Berapakah Jumlah Kos Permulaan yang termasuk di dalam jumlah pembiayaan?**

Kos Permulaan adalah termasuk dalam pengiraan FTV dan jumlah maksimum adalah sehingga BND 15,000 bagi setiap permohonan, tertakluk kepada jumlah maksimum TDSR berkenaan.

**18) Pejabat Guaman, Penilai dan Pembekal Takaful manakah yang perlu saya lantik?**

BIBD mempunyai ahli panel Pejabat Guaman, Penilai dan Pengendali Takaful seperti berikut:

Penguar	Penilai	Pengendali Takaful
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ahmad Isa &amp; Partners</li> <li>● Pengiran Izad &amp; Lee</li> <li>● Abrahams Davidson &amp; Co</li> <li>● Yusof Halim &amp; Partners</li> <li>● Cheok Advocates &amp; Solicitors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● CH Williams, Talhar &amp; Wong</li> <li>● M.D. Associates</li> <li>● Taylor Hobbs Co</li> <li>● Arra Hartanah Associates Sdn Bhd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Takaful Brunei Keluarga</li> <li>● Insurans TAIB</li> </ul>

**19) Bagaimana jika saya gagal membuat bayaran bulanan saya?**

Jika awda gagal untuk membuat bayaran bulanan awda, bayaran yang tertunggak itu akan dicerminkan dalam Laporan Biro Kredit awda, yang mana boleh menjejaskan permohonan pembiayaan awda masa hadapan kerana laporan tersebut akan termasuk dalam penilaian pembiayaan.

Awda juga masih bertanggungjawab untuk membayar mana-mana baki tertunggak kepada pihak BIBD termasuk segala bayaran yang berkaitan dengan kemudahan tersebut, seperti takaful, kos guaman dan sebagainya, jika terdapat sebarang prosiding undang-undang. Oleh itu pihak BIBD juga mempunyai hak untuk menyatukan akaun BIBD awda dan menolak atau memindahkan sebarang jumlah baki akaun awda sebagai pembayaran terhadap kemudahan tersebut.

**20) Apakah cagaran/kolateral yang perlu saya berikan?**

Pendapatan tetap bulanan seperti gaji atau pencen serta hartanah yang dibiayai hendaklah diserahkan hak kepada pihak BIBD sebagai cagaran/kolateral.

**21) Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?**

Perlindungan takaful adalah diwajibkan bagi kesemua permohonan pembiayaan dan sumbangan Takaful akan ditanggung oleh awda sama ada melalui potongan daripada jumlah pembiayaan awda atau akaun awda dengan BIBD. Sila rujuk kepada Terma dan Syarat Borang Takaful.

**22) Apakah risiko-risiko utama?**

- Jika berlakunya hal keingkaran (tiada pembayaran), kos tambahan boleh dikenakan dari prosiding undang-undang
  - Tiada perlindungan Takaful jika sekiranya maklumat dalam Borang Takaful diisytiharkan tidak tepat.
- Adalah penting untuk awda membaca Pengakuan & Kebenaran dan Terma & Syarat.

**23) Bagaimanakah Pembiayaan akan dikeluarkan?**

Pembiayaan akan dikeluarkan mengikut kategori berikut:

Hartanah Yang Sudah Siap	Hartanah Dalam Pembinaan	Hartanah di bawah Gadai Janji
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dibayar terus ke akaun Pemaju/Kontraktor di BIBD atau melalui <i>cashier's order</i> (mengikut "Sale &amp; Purchase Agreement") secara bayaran penuh</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dibayar terus ke akaun Pemaju/Kontraktor di BIBD atau melalui <i>cashier's order</i> mengikut peringkat tuntutan seperti di dalam Perjanjian Kontrak/Sebut Harga/Sale &amp; Purchase Agreement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dibayar terus ke akaun Pelanggan di BIBD secara bayaran penuh</li> </ul>

**24) Bilakah saya mula membuat bayaran bulanan?**

Bagi Hartanah Yang Sudah Siap, bayaran bulanan akan mulai dipotong dari akaun awda di BIBD sebulan selepas pembiayaan dikeluarkan. Sebagai contoh, jika pembiayaan dikeluarkan pada bulan September, potongan bayaran bulanan akan bermula pada bulan Oktober.

Tempoh Penangguhan sehingga maksimum 1 tahun (12 bulan) akan diberikan bagi Hartanah Dalam Pembinaan sebelum potongan bayaran bulanan dimulakan.

**25) Bolehkah saya melunaskan pembiayaan saya lebih awal daripada jadual?**

*Ibra* akan diberikan, tertakluk kepada jumlah yang akan ditentukan oleh pihak BIBD mengikut budi bicara mutlakanya, ke atas mana-mana jumlah pembiayaan yang dilunaskan awal dari tarikh matang termasuk tetapi tidak terhad kepada berikut:

- i) Pelunasan awal atau penebusan awal termasuk bayaran pendahuluan;
- ii) Disebabkan penstrukturan pembiayaan;
- iii) Disebabkan keingkararan;
- iv) Jika berlaku penamatan atau pembatalan pembiayaan sebelum tarikh matang.

**26) Adakah saya memerlukan penjamin?**

Penjamin tidak diperlukan untuk produk ini.

**27) Apakah terma dan syarat utama yang perlu saya ketahui?**

Awda akan diberikan terma dan syarat yang termasuk maklumat mengenai seperti berikut:

- Proses Akad (Tawaran dan Penerimaan)
- Hak Pelanggan sebagai pembeli komoditi dan pelantikan BIBD sebagai Wakil
- Pelaksanaan dokumen transaksi dan sekuriti yang diperlukan oleh BIBD
- Akibat daripada kegagalan dalam membuat pembayaran

Awda dikehendaki membaca dan memahami terma dan syarat yang telah diberikan kepada awda.

**28) Berapakah jumlah yang saya layak?**

Kelayakan Pembiayaan	BND		Tempoh	BULAN	
Jumlah Pembiayaan Dipohonkan	BND		Bayaran Bulanan	BND	
Potongan Yuran	BND		Jumlah Dibawa Pulang	BND	
Kadar Keuntungan (APR)	%				

**29) Adakah terdapat kemudahan / produk yang sama?**

Tidak.

**30) Apa yang perlu saya lakukan jika terdapat sebarang perubahan pada butiran hubungan saya?**

Sekiranya terdapat sebarang perubahan pada butiran hubungan awda, seperti alamat atau nombor telefon, sila kunjungi cawangan BIBD kami dan lengkapkan Borang Kemaskini Keterangan Peribadi (PPU).

Adalah penting untuk awda memaklumkan kami tentang sebarang perubahan dalam butir-butir hubungan awda bagi memastikan agar segala urusan surat-menyurat sampai kepada awda tepat pada masanya.

**31) Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan remedi?**

Jika awda memerlukan bantuan mengenai produk ini, awda boleh menghantar emel kepada Jabatan Resolusi Pelanggan kami di [customer.resolution@bibd.com.bn](mailto:customer.resolution@bibd.com.bn), hubungi Pusat Perhubungan kami di +6732238181 atau kunjungi cawangan-cawangan kami. Aduan juga boleh dialamatkan kepada:

**Unit Resolusi Pelanggan**  
 Tingkat 6, BIBD Headquarters  
 LOT 159  
 Jalan Pemancha  
 Bandar Seri Begawan  
 BS8711



Jika awda tidak berpuas hati dengan keputusan resolusi kami terhadap pertanyaan atau aduan awda, awda boleh menghubungi Financial Consumer Issues di:

**Brunei Darussalam Central Bank**  
Tingkat 7, Bangunan Kementerian Kewangan dan Ekonomi  
Commonwealth Drive, Bandar Seri Begawan  
BB3910, Brunei Darussalam

Tel no.: +6732380007  
Emel : [fci@bdcb.gov.bn](mailto:fci@bdcb.gov.bn)

### 32) Di manakah saya boleh memperolehi maklumat lanjut?

Pusat Perhubungan kami tersedia 24 jam sehari, 7 hari seminggu di talian +673 223 8181. Sila kunjungi laman web kami di [www.bibd.com.bn](http://www.bibd.com.bn), *BIBD Kiulap Home Centre* atau mana-mana Cawangan Pembiayaan Rumah kami di:

- Cawangan Ibu Pejabat BIBD
- Cawangan Tanjung Bunut
- Cawangan Panaga
- Cawangan Serusop

### NOTA PENTING:

Tindakan undang-undang boleh diambil terhadap awda sekiranya awda gagal untuk membayar ansuran bulanan awda mengikut cara yang telah ditetapkan dalam kontrak antara awda dan pihak Bank.

Terma dan Syarat muktamad adalah seperti yang dinyatakan di dalam Surat Tawaran dan / atau Perjanjian Kemudahan selepas penilaian pihak Bank serta kelulusan bagi pembiayaan.

Kelayakan yang disediakan di dalam Lembaran Maklumat Produk ini adalah sah pada masa ia diberikan kepada awda dan adalah INDIKATIF berdasarkan garis panduan semasa tertakluk kepada perubahan pada kelulusan muktamad pembiayaan.

Saya dengan ini mengesahkan telah menjelaskan Lembaran Maklumat Produk (PDS) kepada Pelanggan dalam bahasa pilihan mereka.

Bahasa pilihan :  
Nama :  
No. ID :  
Tarikh :

Saya dengan ini mengesahkan telah memahami penjelasan dan kandungan Lembaran Maklumat Produk (PDS) yang diberikan dalam bahasa pilihan saya.

Bahasa pilihan :  
Nama :  
Tarikh :