

Bertarikh haribulan 20

Di antara



CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H)

Dan

[NAMA PIHAK]

SURAT IKATAN PENYERAHHAKKAN

SURAT IKATAN PENYERAHHAKKAN

SURAT IKATAN PENYERAHHAKKAN INI dibuat pada bertarikh 20

DI ANTARA:-

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H), sebuah syarikat diperbadankan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai pejabat berdaftarnya di Tingkat 13, Menara CIMB, Jalan Sentral 2, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur dan mempunyai tempat perniagaan di alamat seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 1(b) Jadual Pertama (kemudian daripada ini disebut sebagai “Bank”) dan pihak yang nama dan keterangannya adalah seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 1(a) Jadual Pertama (selepas daripada ini dirujuk sebagai “Penyerahhak”).

ARTIKEL I MUKADIMAH

Seksyen 1.1 Harta Tersebut

Penyerahhak adalah pemilik benefisial kesemua petak tersebut / harta yang mana keterangannya adalah seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 2 di dalam Jadual Pertama di sini (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Harta tersebut”) yang telah dibina atau akan dibina di atas atau membentuk sebahagian daripada tanah-tanah yang mana keterangannya adalah seperti yang diterangkan di dalam Perkara 2 di dalam Jadual Pertama di sini (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Tanah Tersebut”) selaras dengan Perjanjian Jual Beli yang mana butirannya dinyatakan dalam Perkara 3(a) Jadual Satu di sini (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Perjanjian Jual Beli”) yang dimasuki di antara pihak yang nama dan keterangannya seperti yang terkandung dalam Perkara 4 Jadual Pertama di sini (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Pemaju/Penjual”) sebagai pihak pertama dan Penyerahhak sebagai pihak kedua dan jika terpakai, pihak yang nama dan butirannya dinyatakan dalam Perkara 5(a) Jadual Pertama di sini (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Tuan Punya”) di pihak yang lain di mana Pemaju/Penjual dengan

kebenaran Tuan Punya (mana-mana yang terpakai) bersetuju untuk menjual dan Penyerahhak

bersetuju membeli Harta Tersebut pada harga jualan dan belian (seperti yang ditakrifkan kemudian daripada ini) dan atas terma dan syarat yang terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli.

Di dalam kes dimana Penyerahhak bukanlah pembeli yang pertama, ungkapan “Perjanjian Jual Beli” hendaklah merujuk kepada Perjanjian Asal Jual Beli dan keterangan penuh semua sub-jualan, penyerahhakan dan penyerahhakan semula sehingga transaksi jual beli di antara Penyerahhak dan Penjual adalah seperti diterangkan di dalam Jadual Kedua di sini.

Seksyen 1.2 Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah

- (a) Atas permintaan Penyerahhak, Bank bersetuju untuk memberikan satu kemudahan pembiayaan kepada Penyerahhak di bawah prinsip Syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang mana butirannya adalah seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 9 Jadual Pertama (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Kemudahan tersebut”) berdasarkan terma dan tertakluk kepada syarat-syarat di dalam Surat Tawaran Bank bertarikh seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 6 Jadual Pertama (kemudian daripada ini dirujuk sebagai “Surat Tawaran”). Selaras dengan prinsip-prinsip Syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan prosedur pembiayaan Bank, Penyerahhak telah menyempurnakan dokumen-dokumen berikut:-Perjanjian Kemudahan Pembiayaan (seperti yang ditakrifkan kemudian daripada ini); dan
- (b) Perjanjian Belian Harta (seperti yang ditakrifkan kemudian daripada ini).

Seksyen 1.3 Tiada Hakmilik Berasingan

* Dokumen hakmilik individu / hakmilik strata berasingan bagi Harta tersebut masih belum dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.

Seksyen 1.4 Pelaksanaan Surat Ikatan Penyerahhakan

Adalah menjadi suatu terma di dalam Surat Tawaran dan Perjanjian Kemudahan Pembiayaan tersebut bahawa bayaran Jumlah Cagaran dan semua wang tertunggak dan

dibayar oleh Pelanggan kepada Bank berikutan Dokumen-dokumen Transaksi yang antara lain adalah termasuk Surat Ikatan Penyerahhakan ini yang perlu disempurnakan oleh

Penyerahhak untuk pihak Bank mengikut terma-terma dan tertakluk kepada syarat-syarat yang terkandung di dalam perjanjian ini.

ARTIKEL II DEFINISI DAN INTERPRETASI

Seksyen 2.1 Definisi di dalam Perjanjian Jualan Harta ini adalah terpakai

Tertakluk kepada peruntukan Seksyen 2.2, ungkapan yang digunakan di dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini mempunyai maksud yang sama seperti yang ditakrifkan di dalam Perjanjian Belian Harta, melainkan ianya bertentangan dengan isi kandungan.

Seksyen 2.2 Definisi

Dalam Surat Ikatan Penyerahhakan ini, melainkan isi kandungan memaksudkan sebaliknya dan melainkan syarat-syarat Surat Ikatan Penyerahhakan dengan nyatanya memaksudkan sebaliknya, perkataan-perkataan dan ungkapan-ungkapan yang berikut hendaklah mempunyai maksud-maksud berikut:-

"**Petak Aksesori**" hendaklah mempunyai maksud seperti di dalam Akta Hakmilik Strata 1985, Ordinan Hakmilik Strata 1995, dan Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari) 1972, dan termasuk sebarang pindaan berkanun atau enakmen semula dari itu.

"**Akta-akta**" bermaksud Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965) Semenanjung Malaysia, Kanun Tanah Sarawak (Cap. 81) dan Ordinan Tanah Sabah (Cap. 68), Enakmen Tanah (Hakmilik Subsidiari) 1972, Akta Hakmilik Strata 1985, dan Ordinan Hakmilik Strata 1995, dan termasuk sebarang pindaan berkanun atau enakmen semula dari itu;

"**Penyerahhak**" bermaksud pihak-pihak yang mana nama dan keterangannya seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 1(a) Jadual Pertama di sini dan hendaklah, apabila konteks membenarkan, termasuklah waris, wakil peribadi, pewaris hakmilik dan juga serahhak yang dibenarkan mengikut mana-mana yang berkenaan;

"**Bank**" bermaksud **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H)**, sebuah syarikat yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai pejabat berdaftar di Tingkat 5, Bangunan CIMB, Jalan Semantan, Damansara Heights, 50490 Kuala Lumpur dan tempat perniagaan beralamat seperti dinyatakan dalam Perkara 1(b) Jadual Pertama dan hendaklah, dalam isi kandungan yang membenarkan, termasuklah seseorang yang mempunyai hakmilik di bawahnya dan pewaris hakmilik dan serahhak yang dibenarkan dan hendaklah termasuk mana- mana cawangan pejabat Bank;

"**Harga Belian Bank**" hendaklah mempunyai maksud seperti yang diberikan kepadanya di dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan;

"**Hari Urusan**" bermaksud hari yang mana institusi kewangan adalah dibuka untuk perniagaan di Semenanjung Malaysia, Sarawak atau Sabah , mengikut mana-mana yang berkenaan dan di mana transaksi seperti yang diperlukan oleh Surat Ikatan Penyerahhakan ini dijalankan;

"**Gadaian**" bermaksud gadaian ke atas Harta dalam bentuk dan kandungan yang diterima oleh Bank yang telah disempurnakan atau akan disempurnakan oleh Penyerahhak yang memihak kepada Bank berdasarkan terma-terma Perjanjian Jualan Harta;

"**Pemaju/Penjual**" bermaksud pihak-pihak yang nama dan keterangan adalah seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 4 Jadual Pertama di sini dan termasuklah pengganti hakmilik dan serahhak dibenarkan, waris-waris dan wakil-wakil peribadi mengikut mana-mana yang berkenaan;

"**Kejadian Keingkaran**" hendaklah bermaksud seperti yang dinyatakan didalam Perjanjian Jualan Harta;

"**Harga Laksana**" bermaksud jumlah harga jualan Harta tersebut seperti yang ditentukan berdasarkan Akujanji Belian dan seperti yang dinyatakan di dalam Notis Jualan;

"**Perjanjian Kemudahan Pembiayaan**" bermaksud perjanjian kemudahan pembiayaan yang dibuat di antara Bank di satu pihak dan Penyerahhak di pihak yang lain pada tarikh seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 7 Jadual Pertama di sini berhubung dengan Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah selaras dengan prosedur pembiayaan Bank yang menyatakan terma

dan syarat Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah dan juga Dokumen-dokumen Transaksi dan termasuklah sebarang pindaan, variasi dan/atau tambahan yang dibuat atau dimasuki dari semasa ke semasa;

“**Tempoh Kemudahan Pembiayaan**” bermaksud tempoh bayaran bagi Bayaran Sewaan Ijarah berhubung dengan Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah seperti yang dinyatakan di dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan;

“**Pelan Perlindungan Takaful Gadai Janji Berkelompok**” bermaksud jumlah sumbangan takaful yang dibayar kepada operator takaful yang diluluskan oleh Bank berkenaan dengan Pelan Perlindungan Takaful Gadai Janji Berkelompok dan/atau Perlindungan Takaful Pemilik Rumah Jangka Panjang perlu diambil ke atas Harta tersebut;

“**Ijarah Muntahiyah Bittamlik**” bermaksud prinsip Syariah berhubung dengan kontrak Ijarah (pajakan) di mana manfaat dan faedah Harta tersebut dipindahkan oleh tuan punya (pemberi pajak) kepada penerima pajak pada jumlah sewaan yang dipersetujui untuk tempoh masa yang dipersetujui atau pajakan tersebut yang mana akan berakhir dengan pemindahan pemunyaan oleh tuan punya (pemberi pajak) kepada penerima pajak;

“**Bayaran Sewaan Ijarah**” bermaksud bayaran sewaan Ijarah boleh dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank berikutan Perjanjian Ijarah dalam jumlah dan pada tarikh-tarikh seperti yang dinyatakan di dalam Perjanjian Ijarah;

“**Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah**” bermaksud kemudahan pembiayaan di bawah prinsip Syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang diberikan oleh Bank kepada Penyerahhak;

“**Tanah**” (dalam kes di mana hakmilik individu/hakmilik strata berasingan bagi Harta tersebut masih belum dikeluarkan) bermaksud kesemua bidang tanah di mana Harta tersebut telah dibina di atasnya atau membentuk sebahagiannya dimana butirannya seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 2 Jadual Pertama di sini;

“**Surat Tawaran**” bermaksud surat tawaran yang dikeluarkan oleh Bank kepada Penyerahhak dimana butirannya seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 6 Jadual Pertama di sini dan termasuk sebarang pindaan padanya;

"Perlindungan Takaful Pemilik Rumah Jangka Panjang" hendaklah mempunyai maksud yang sama seperti yang dinyatakan di bawah Perjanjian Jualan Harta;

"Perbadanan Pengurusan" bermaksud perbadanan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta-akta yang berhubung dengan bangunan yang mana Harta tersebut adalah terdiri di mana Harta tersebut merupakan sebahagian daripada bangunan;

"Dana Pengurusan" bermaksud perjanjian pengurusan seperti yang ditakrifkan di dalam Akta-akta yang terpakai;

"Kanun Tanah Negara" bermaksud Kanun Tanah Negara 1965, termasuk sebarang pindaan berkanun dalam undang-undang atau pemindaan semula ke atasnya;

"Notis Jualan" bermaksud notis jualan yang dikeluarkan oleh Bank kepada Penyerahhak berkaitan dengan jualan Harta tersebut oleh Bank kepada Penyerahhak pada Harga laksana dan termaksud mana-mana pindaan, variasi dan/atau tambahan yang dibuat atau dimasuki dari semasa ke semasa;

"Pembeli Asal" bermaksud (jika terpakai) orang yang dinamakan sebagai pembeli di dalam Perjanjian Asal Jual Beli (dalam keadaan di mana Penyerahhak bukan pembeli pertama Harta Tersebut dan hakmilik individu/hakmilik strata berasingan Harta Tersebut belum dikeluarkan) secara terperinci dinyatakan di dalam Perkara 5(b) Jadual Pertamayang dilampirkan di sini;

"Surat Kuasa Wakil" bermaksud surat kuasa wakil telah ditandatangani atau akan ditandatangani oleh Penyerahhak melantik Bank sebagai Wakil mengikut Seksyen 4.15 di sini;

"Perjanjian Asal Jual Beli" (dalam keadaan di mana hakmilik individu Harta tersebut belum dikeluarkan lagi) bermaksud perjanjian jual beli bertarikh seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 3(b) Jadual Pertama di sini termeterai di antara pembeli Asal dan Pembeli Asal dan Pemaju/Penjual untuk jualan dan belian Harta tersebut berdasarkan terma dan syarat seperti yang terkandung di sini;

"Perjanjian Belian Harta" bermakna perjanjian belian harta yang dimasuki di antara Penyerahhak di satu pihak dan Bank sebagai pihak yang lain pada tarikh seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 8 Jadual Pertama di sini berkaitan dengan pembelian Harta tersebut oleh Bank daripada Penyerahhak pada Harga Belian Bank dan termasuk sebarang pindaan, variasi dan/atau tambahan yang dibuat atau dimasuki dari semasa ke semasa;

Tuan Punya" bermaksud (mana-mana yang terpakai) pihak-pihak yang nama dan keterangan seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 5(a) Jadual Pertama di sini;

"Harta" bermaksud (i) harta yang dijelaskan di bawah Perkara 2 Jadual Pertama di sini yang mana termasuklah mana-mana bangunan dan lekapan lain sekarang atau selanjutnya atau dari semasa ke semasa telah dibina di atasnya atau dilekatkan di sana atau mana-mana bahagian daripadanya; dan (ii) sekiranya terpakai hendaklah termasuk mana-mana Petak Aksesori yang berkaitan dengannya di bawah Akta yang berkenaan;

"Perjanjian Jual Beli" bermaksud Perjanjian Jual Beli di mana tarikhnya dinyatakan di dalam Perkara 3(a) Jadual Pertama yang dibuat di antara Penyerahhak di satu pihak, dan Pemaju/Penjual di pihak satu lagi (yang mana ungkapan hendaklah di mana isi kandungannya membenarkan termasuklah sebarang perjanjian untuk belian mana-mana Petak Aksesori) dan (jika terpakai) Tuan Punya bahagian terakhir di mana Pemaju/Penjual

dan Tuan Punya (jika terpakai) bersetuju untuk menjual dan Penyerahhak bersetuju untuk membeli Harta Tersebut mengikut terma dan syarat yang terkandung di dalamnya dan di mana Penyerahhak bukan merupakan pembeli pertama, kesemua keterangan jualan, sub-jualan penyerahhakan dan penyerahhakan semula di antara Penyerahhak dan Penjual adalah dinyatakan di dalam Jadual Kedua;

"Harga Jual Beli" hendaklah mempunyai maksud seperti yang dinyatakan di bawah Perjanjian Jual Beli;

“Jumlah Cagaran” bermaksud agregat bayaran yang telah tamat tempoh dan perlu dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank berikutan Perjanjian Ijarah dan mana-mana yang berikut:

- (i) bayaran yang telah tamat tempoh dan perlu dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank berikutan Akujanji Belian apabila berlakunya sebarang Kejadian Keingkaran oleh Penyerahhak; atau
- (ii) bayaran yang telah tamat tempoh dan perlu dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank berikutan Notis Jualan apabila penyelesaian awal Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah atau selepas tamat Tempoh Kemudahan Pembiayaan, mana yang terpakai.

dan kesemua atau apa jua wang termasuklah tetapi tidak terhad kepada fi, caj-caj, gantirugi dan perbelanjaan yang telah tamat tempoh dan perlu dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank di bawah Perjanjian Ijarah, Akujanji Belian, Notis Jualan dan Dokumen-dokumen Transaksi;

“Dokumen Cagaran” bermaksud Surat Ikatan Penyerahhakan dan Dokumen Cagaran tambahan yang lain seperti yang dinyatakan di dalam Perkara 13 Jadual Pertama Perjanjian Kemudahan Pembiayaan dan hendaklah termasuk mana-mana dokumen lain pada masa ini atau dari semasa ke semasa terdiri daripada cagaran untuk kewajipan dan keterhutangan Penyerahhak dan rujukan kepada “Dokumen Cagaran” termasuklah rujukan terhadap mana-mana darinya;

“Pihak-pihak Pencagar” bermaksud Penyerahhak dan / atau pihak lain menyempurnakan Dokumen-dokumen Cagaran atau dari semasa ke semasa yang diperlukan oleh Bank untuk menyediakan cagaran kepada Bank dan rujukan kepada Pihak Pencagar termasuklah rujukan untuk yang mana-mana darinya;

“Dokumen-dokumen Transaksi” bermaksud Perjanjian Kemudahan Pembiayaan, Perjanjian Belian Harta, Perjanjian Ijarah, Perjanjian Penyelenggaraan, Akujanji Belian, Notis Jualan dan Dokumen Cagaran.

Seksyen 2.3 Interpretasi

- (a) Perkataan-perkataan-perkataan yang membawa erti bilangan tunggal hendaklah meliputi bilangan jamak dan sebaliknya;
- (b) Perkataan-perkataan yang membawa erti jantina lelaki hendaklah disifatkan dan diambil untuk meliputi jantina perempuan dan neuter.dan sebaliknya.
- (c) Tajuk dan sub-tajuk kepada Artikel dan Seksyen di dalam Surat Ikat Penyerahhakan ini adalah dimasukkan bertujuan untuk keselesaan sahaja dan hendaklah diabaikan dalam mentafsir Surat Ikat Penyerahhakan ini.
- (d) Rujukan kepada Artikel dan Seksyen adalah ditafsir sebagai rujukan kepada Artikel dan Sekyen di dalam Surat Ikat Penyerahhakan ini, melainkan dinyatakan sebaliknya.
- (e) Rujukan kepada peruntukan-peruntukan mana-mana undang-undang termasuklah rujukan kepada mana-mana pengubahsuaian berkanun atau pindaan semula.
- (f) Sebarang kebebasan atau kuasa yang boleh digunakan atau mana-mana keputusan yang boleh dibuat di sini oleh Bank boleh digunakan atau dibuat atas budi bicara mutlak atau budi bicara tanpa batasan pihak Bank dan Bank tidak berkewajipan untuk memberi apa-apa alasan kepada Penyerahhak.
- (g) Perkataan yang terpakai kepada orang sebenar termasuklah mana-mana badan, orang, syarikat, perbadanan, firma atau perkongsian, korporat atau sekiranya tidak dan di sebaliknya.
- (h) Perkataan-perkataan “tersebut”, “di dalam ini”, “di atas ini”, “kemudian daripada ini ”, “di bawah ini” dan perkataan-perkataan lain yang membawa maksud yang serupa dengannya hendaklah merujuk kepada Perjanjian ini secara keseluruhan dan bukan kepada peruntukan-peruntukan tertentu.
- (i) Perkataan “wang”, "Ringgit Malaysia" dan simbol “RM” hendaklah ditafsirkan sebagai matawang Malaysia.

- (j) Jadual Pertama, Kedua, dan Ketiga hendaklah meliputi keseluruhan bahagian penting Perjanjian ini dan hendaklah dianggap, dibaca dan ditafsir sebagai bahagian penting di sini.
- (k) Dalam keadaan di mana dua (2) atau lebih orang atau pihak termasuk atau tergolong di dalam ungkapan “Penyerahhak”, semua perjanjian, wa’d, terma, syarat, dan akujanji yang diungkap akan dijalankan oleh dan juga ke atas pihak “Penyerahhak” hendaklah dianggap akan dibuat oleh atau mengikat orang atau pihak itu secara bersama dan berasingan.

Seksyen 2.4 Perjanjian Kemudahan Pembiayaan dirangkumkan ke dalam Surat Ikatan Penyerahhakkan ini

Semua peruntukan di dalam Perjanjian Kemudahan tersebut sama ada berulang di sini atau tidak adalah dirangkumkan ke dalam dan membentuk Surat Ikatan Penyerahhakkan ini dan semua representasi, waranti dan wa’d yang dibuat oleh Pelanggan hendaklah dianggap dibuat oleh Pelanggan hendaklah dianggap untuk dibuat oleh Penyerahhak dan rujukan kepada Pelanggan di dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan tersebut hendaklah dibaca seperti mereka merupakan rujukan kepada Penyerahhak. Tertakluk kepada pindaan atau perubahan yang perlu untuk membuatkan peruntukan di dalam Perjanjian Kemudahan Pembiayaan konsisten dengan peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakkan, sekiranya berlaku sebarang percanggahan atau perbezaan di antara peruntukan dalam Perjanjian Jualan Harta atau Perjanjian dan Surat Ikatan Penyerahhakkan ini, peruntukan-peruntukan di dalam Surat Ikatan Penyerahhakkan ini adalah terpakai untuk tujuan interpretasi dan penguatkuasaan Surat Ikatan Penyerahhakkan ini.

ARTIKEL III

CAGARAN

Seksyen 3.1 Penyerahhakkan

Sebagai balasan, Penyerahhak dengan ini secara mutlaknya menyerahhakkan kepada Bank Harta tersebut dan kesemua manfaat Perjanjian Jual Beli bersama dengan semua hak, hakmilik, dan kepentingan Penyerahhak padanya DENGAN SYARAT tanpa mengira ada penyerahhakkan di sini mengandungi atau sebarang peruntukan lain yang terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli, Penyerahhak hendaklah dan dengan ini berakujanji untuk terus mematuhi dan terikat dengan apa sahaja syarat, wa'd dan kepatuhan yang dinyatakan dan terdapat di dalam Perjanjian Jual Beli, dan Bank tidak mempunyai obligasi dan liabiliti di bawah Perjanjian Jual Beli dengan sebab yang terbit daripada Surat Ikatan Penyerahhakkan ini, juga Bank tidak perlu atau berobligasi dalam apa jua cara untuk mematuhi atau melaksanakan apa-apa syarat atau kewajipan Penyerahhak di bawah atau berikutan Perjanjian Jual Beli (kecuali untuk membuat pembayaran secara berperingkat daripada keuntungan Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah kepada Pemaju/Penjual atau pihak yang lain di bawah terma dan syarat Perjanjian Kemudahan Pembiayaan) mana-mana yang terpakai atau untuk mengemukakan atau memfailkan sebarang tuntutan atau untuk mengambil sebarang tindakan lain untuk menguatkuasakan terma-terma Perjanjian Jual Beli.

Seksyen 3.2 Tanggung rugi

Penyerahhak hendaklah pada setiap masa selepas ini memastikan bahawa Bank tidak dimudaratkan dan Bank akan dibayar gantirugi terhadap semua tindakan, prosiding, tuntutan, permintaan, penalti, kos-kos dan perbelanjaan yang dibawa atau dibuat terhadap atau dibelanjakan oleh Bank disebabkan atau ketidakpatuhan terhadap semua atau sebarang penetapan di pihak Penyerahhak yang terkandung di dalam Perjanjian Jual Beli, atau sebaliknya, dan secara terperinci dan tanpa prejudis kepada keluasan makna sebelum ini, ketiadaan bayaran baki Harga Jual Beli Harta tersebut kepada Pemaju/Penjual sekiranya yang sama tidak dibayar sepenuhnya pada tarikh tersebut.

Seksyen 3.3 Cagaran Berterusan

Cagaran yang dibuat di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan mana-mana Dokumen Cagaran yang lain dengan nyatanya bermaksud untuk menjadi dan hendaklah menjadi cagaran berterusan untuk bayaran Jumlah Cagaran tersebut.

Seksyen 3.4 Wa'd untuk mengadakan cagaran berterusan

- (i) Penyerahhak akan pada bila-bila masa dan apabila diminta oleh Bank menyempurnakan bagi memihak kepada pihak Bank atau seperti yang Bank hendaklah mengarahkan untuk menambah gadai janji, gadaian, debentur, penyerahhakan, pindahmilik, perjanjian atau jaminan lain di mana Bank perlukan dan ke atas semua hak, hakmilik dan kepentingan Penyerahhak dalam semua harta atau aset atau perniagaan yang dipunyai oleh Penyerahhak pada masa sekarang (termasuk apa-apa lien penjual) dan manfaat kesemua lesen yang dipegang berhubung dengan ini untuk menjamin semua wang dan liabiliti dengan ini bersetuju untuk dibayar atau bakal dengan ini mencagarkan gadai janji, gadaian, debentur, penyerahhakan, pindahmilik, perjanjian atau jaminan lain tersebut untuk disediakan oleh dan bagi pihak Bank pada kos yang ditanggung oleh Penyerahhak dan mengandungi semua terma dan syarat untuk manfaat pihak Bank seperti yang boleh di minta atau di nyatakan oleh Bank.
- (ii) Penyerahhak hendaklah pada bila-bila masa sekiranya dan apabila diminta oleh Bank untuk berbuat sedemikian mendepositkan mana-mana dokumen hakmilik dengan Bank atau kesemua harta tak alih terletak hak pada Penyerahhak untuk sebarang tempoh dan semua atau mana-mana debenture, syer, saham atau pelaburan lain atau cagaran berdaftar atas nama Penyerahhak atau sebaliknya kepunyaan Penyerahhak. Deposit tersebut boleh jadi melalui cagaran kolateral untuk bayaran wang dan liability dengan ini dicagarkan dan boleh juga atau sebaliknya untuk tujuan mencagar mana-mana wang lain yang terhutang dengan Bank dan dengan ini tidak dicagar.

**ARTIKEL IV
WA'D BERKENAAN HARTA TERSEBUT**

Seksyen 4.1 Penyerahan Milikan Kosong

Walau apa pun yang termaktub di dalam Surat ikatan Penyerahhakkan ini , adalah dengan ini diisytiharkan bahawa semasa tempoh Surat Ikatan Penyerahhakkan ini dan sehingga dokumen hakmilik berasingan/hakmilik strata berasingan dikeluarkan dan dipindahmilik kepada Penyerahhak dan Cagaran untuk pihak Bank didaftarkan, Bank hendaklah mempunyai hak dan kuasa tunggal dan mutlak untuk berurusan dengan Harta tersebut dalam apa jua cara atas budi bicara mutlak yang dirasakan sesuai, termasuk hak dan kuasa menjual sama ada secara lelongan awam atau kontrak persendirian seperti ia adalah pemilik benefisial tunggal dan penyerahhak hendaklah pada kos dan perbelanjaan Penyerahhak sendiri , menyampaikan milikan kosong Harta tersebut secara aman kepada Bank atau pihak yang diarah oleh Bank.

Deed of Assignment (First Party)
[CIMBISLAMIC/GIOD-GL/DOA(1STPARTY)-i/2007

Seksyen 4.2 Pematuhan dengan syarat hakmilik tanah

Penyerahhak hendaklah mematuhi dan mengikut semua syarat, sekatan-sekatan, dan kategori kegunaan tanah secara nyata atau tersirat untuk dikenakan ke atas atau berkaitan dengan atau memberi kesan kepada Harta tersebut atau yang mana Harta tersebut tertakluk kepada peruntukan mana-mana Akta Parlimen, Ordinan atau Enakmen yang masih dikuatkuasa dan apa-apa kaedah, peratutan-peraturan, atau perintah-perintah yang dibuat di bawah ini yang memberi kesan yang sama.

Seksyen 4.3 Pengguna Harta Tersebut

Penyerahhak tidak boleh menggunakan Harta tersebut atau apa-apa lekapan atau apa-apa bangunan di atas Harta tersebut untuk tujuan yang salah dan haram selain daripada yang mana telah dimaksudkan, juga menyimpan atau membawa ke atas Harta tersebut sebarang bahan mudah terbakar atau bersifat bahaya, juga untuk membuat atau membenarkan atau menanggung sesuatu dengan tujuan polisi perlindungan takaful yang dirujuk di dalam Seksyen 4.14 tersebut akan terbatal atau boleh terbatal. Atas penerimaan notis secara bertulis daripada Bank bahawa dalam pendapat Bank, mana-mana penggunaan oleh Penyerahhak ke atas Harta tersebut atau sebarang struktur atau lekapan di atasnya atau mana-mana bahagian tersebut sama ada dengan alasan kesesakan atau untuk apa jua sebab yang dikira untuk memberi kesan bertentangan ke atas cagaran Bank, Penyerahhak hendaklah serta merta menghentikan pengguna tersebut.

Seksyen 4.4 Bayaran Perbelanjaan

Penyerahhak hendaklah pada setiap masa semasa tempoh Surat Ikatan Penyerahhakan ini berkuatkuasa membayar cukai tanah, kadaran, taksiran dan cukai dan kesemua perbelanjaan lain perlu dibayar dari semasa ke semasa yang berkenaan Harta tersebut bila yang sama hendaklah menjadi terhutang dan dibayar dan akan mengemukakan kepada Bank semua resit untuk bayaran tersebut. Jika berlaku keingkaran yang mana ia adalah sah tetapi bukanlah kewajipan ke atas Bank untuk membayar itu atau mana-mana bahagian dan bayaran tersebut hendaklah untuk dan dan ditanggung oleh Penyerahhak.

Seksyen 4.5 Maklumat tentang perkara membabitkan Harta tersebut

Penyerahhak hendaklah memberitahu Bank tentang apa-apa pemohonan, tuntutan, notis, arahan, atau apa sahaja notis dokumen atau transaksi lain yang dalam apa-apa keadaan membabitkan, berkenaan atau

menyentuh soal Harta tersebut atau apa-apa struktur, lekapan atau apa-apa pembinaan lain ke atasnya atau apa-apa bahagian tersebut perkhidmatan penerbitan isu atau kejadian daripadanya (masa merupakan intipati terhadap perkara tersebut) dan mengemukakan yang sama kepada Bank jika diminta berbuat demikian DAN Penyerahhak hendaklah melakukan semua tindakan dan mengambil semua langkah yang perlu atau mempercepatkan untuk melindungi dan mengekalkan Harta tersebut atau apa-apa bangunan, struktur, lekapan atau pembinaan lain ke atas atau mana-mana bahagiannya atau hakmilik atau pemilikan DAN Penyerahhak bersetuju bahawa Bank boleh jika dirasakan sesuai dan bagi pihak atau atas nama dan dalam tanggungan Penyerahhak membuat segala tindakan dan mengupah semua individu tersebut yang Bank rasakan sesuai untuk tujuan melindungi dan mengekalkan Harta tersebut atau apa-apa struktur atau lekapan atau pembinaan lain ke atasnya seperti disebutkan.

Seksyen 4.6 Urusan dengan Harta tersebut

Penyerahhak tidak boleh memindahmilik, menjual, menggadai atau sebaliknya dengan apa jua cara berurusan dengan Harta tersebut atau mana-mana bahagian tersebut atau apa-apa kepentingan atau meletakkan subjek tersebut kepada apa-apa beban, gadaian, bebanan, liabiliti atau apa-apa sahaja lien atau membuat sebarang permohonan untuk mengubah kategori kegunaan tanah atau pengenaan kategori baru kegunaan tanah terhadap Harta tersebut atau untuk pembatalan, pembuangan atau pemindaan apa-apa syarat atau sekatan yang memberi kesan kepada Harta tersebut tanpa meminta dan mendapatkan kebenaran bertulis dari Bank terlebih dahulu.

Seksyen 4.7 Pajakan dan Milikan

Penyerahhak tidak boleh memajak atau menyewa atau bersetuju untuk memajak atau menyewa atau memberi apa-apa lesen atau sebaliknya walau macam mana pun bahagian bersama milikan atau membuat atau menerima penyerahan apa-apa pajakan berkaitan dengan Harta tersebut atau apa-apa lekapan atau struktur padanya atau mana-mana bahagian padanya kepada mana-mana orang, firma, atau syarikat tanpa memohon dan mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak Bank terlebih dahulu yang mana kebenaran tersebut boleh diberi atau ditolak oleh Bank tanpa menyatakan sebarang sebab ke atasnya sama ada secara mutlak atau atas terma dan syarat seperti yang Bank fikirkan sesuai dan keputusan pihak Bank adalah muktamad.

Seksyen 4.8 Pembaikan

Penyerahhak hendaklah pada setiap masa sepanjang tempoh Surat Ikatan Penyerahhakan ini berkuatkuasa memastikan mana-mana bangunan, struktur, atau lekapan yang ada dibina atau yang dilekapkan ke atasnya pada masa sekarang atau bila-bila masa selepas ini adalah dalam keadaan

yang baik dan boleh didiami. Sekiranya ingkar ia adalah sah di sisi undang-undang tetapi tidaklah menjadi satu kewajipan bagi Bank, untuk menjalankan kerja-kerja pembaikan tersebut seperti yang Bank rasakan perlu pada kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Penyerahhak DENGAN SYARAT bahawa sekiranya Bank memasuki dan menjalankan kerja-kerja pembaikan tersebut Bank hendaklah tidak bertanggungjawab sebagai pemegang serahhak dalam milikan.

Seksyen 4.9 Penyelenggaraan

Penyerahhak tidak boleh mengubah, mencabut atau mengeluarkan apa-apa lekapan pada masa sekarang atau pada bila-bila masa yang telah dibina di atas atau dilekatkan pada Harta tersebut atau mana-mana bahagian tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Bank dan hendaklah mengganti atau membetulkan kembali sekiranya telah mengubah, mencabut atau mengeluarkan mana-mana lekapan itu. Di mana ada perancangan bahawa akan dibina sebarang bangunan atau struktur tambahan di atas Harta tersebut atau aka nada pengubahsuaian terhadap Harta tersebut atau Harga Belian akan digunakan untuk tujuan sedemikian Penyerahhak hendaklah melengkapkan pembinaan bangunan baru tersebut atau struktur tambahan atau pengubahsuaian selaras dengan pelan yang diluluskan atau pindaan seperti yang boleh dipersetujui secara bertulis oleh Bank dengan semua kelajuan yang munasabah dan hendaklah melnyiapkan pembinaan atau pengubahsuaian tersebut untuk mematuhi semua kehendak mana-mana pihak berkuasaa tempatan atau pihak atau pihak-pihak berkuasa lain yang perlu untuk mendapat dan hendaklah mendapat sijil layak menduduki tidak lewat daripada tarikh yang ditetapkan oleh Bank.

Seksyen 4.10 Hak pemeriksaan

Bank dan ejen-ejennya dan perkerja-pekerjanya hendaklah bebas pada sepanjang masa yang munasabah untuk memasuki Harta tersebut dan boleh mempunyai akses kepada apa-apa lekapan tersebut dan untuk melihat dan memeriksa keadaan atau membaiki bangunan tersebut DENGAN SYARAT jika pihak Bank memasuki dan membaiki bangunan tersebut maka ia tidak

bertanggungjawab sebagai pemegang serahhak dalam milikan mahupun Bank hendaklah tidak bertanggungjawab untuk apa-apa kerugian yang tidak disengajakan yang terjadi dalam menggunakan atau melaksanakan apa-apa kuasa yang diberikan kepada Bank sebagai pemegang serahhak di bawah Surat Ikatan Penyerahhakkan ini atau di bawah undang-undang.

Seksyen 4.11 Penyerahakkan semula pada masa bayaran penuh

Tertakluk kepada dan tanpa prejudis kepada hak dan remedi pihak Bank di bawah Seksyen 16.1 Perjanjian Kemudahan Pembiayaan atau berkenaan apa-apa tuntutan sebelumnya atau kemungkiran wa'd oleh Penyerahhak, dan/atau mana-mana Pihak-pihak Pencagar lain , pada masa Penyerahhak, dan/atau Pihak-pihak Pencagar yang lain hendaklah telah membayar Bank Jumlah Cagaran tersebut

seterusnya :-

- (a) Bank hendaklah pada kos dan perbelanjaan atas Penyerahhak menyerahkan semula semua estet, hak, hakmilik, faedah, kepentingan, keistimewaan, harta, tuntutan dan apa jua permintaan, dalam atau kepada Harta tersebut di bawah Perjanjian Jual Beli kepada Penyerahhak dan Penyerahhak hendaklah menerima yang sama, penyerahhakan semula tersebut beradaadalah dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima Bank; dan
- (b) tertakluk kepada Seksyen 16.1 Perjanjian Kemudahan Pembiayaan, atas penyempurnaan penyerahhakan semula oleh Bank yang disediakan di dalam Seksyen 4.11(a) di sini, Surat Ikatan Penyerahhakan ini hendaklah berakhir dan tamat melainkan bayaran oleh Penyerahhak kepada Bank di bawah keterhutangan tersebut dengan alasan pematuhan oleh Bank terhadap peruntukan-peruntukan seksyen ini.

Seksyen 4.12 Tanggungjawab Penyerahhak untuk mematuhi undang-undang dan peraturan-peraturan (jika berkaitan)

Penyerahhak dengan ini berwa'd dan berakujanji untuk melaksanakan, mengikut, melepaskan dan mematuhi semua dan setiap tugas, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan wa'd yang dikenakan ke atas Penyerahhak oleh Akta yang terpakai atau undang-undang kecil ditubuhkan di bawah ini atau mana-mana peraturan, resolusi atau undang-undang kecil dikeluarkan oleh Pemaju atau Perbadanan Pengurusan, mana-mana yang berkaitan, berhubung dengan hak-hak, penggunaan dan ketenteraman Penyerahhak terhadap atau pada Harta tersebut dan harta biasa dan Penyerahhak juga berwa'd dan berakujanji untuk tidak membuat atau mengakibatkan apa-apa bertentangan atau tidak konsisten dengan tugas, tanggungjawab, liabiliti, obligasi dan wa'd berkaitan penggunaan, ketenteraman dan hak Penyerahhak terhadap Harta tersebut dan harta biasa oleh Penyerahhak.

Seksyen 4.13 Dana Pengurusan (jika terpakai)

Penyerahhak hendaklah sekiranya terpakai membayar dengan segera sumbangan, yuran, tunggakan dan cukai kepada Dana Pengurusan, dalam cara tersebut dan masa tersebut yang ditentukan oleh Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mana-mana yang sesuai, bagi tujuan memelihara, mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama, membayar sewa, kadaran, taksiran, cukai dan premium takaful dan melepaskan mana-mana obligasi lain di pihak Pemaju/Penjual atau Perbadanan Pengurusan, mana-mana yang sesuai. Sekiranya ingkar ia hendaklah menjadi sah di sisi undang-undang tetapi tidaklah wajib bagi Bank untuk membayar yang sama atau mana-mana bahagiannya dan bayaran tersebut termasuk kesemua wang lain yang dibayar atau dibelanjakan oleh Bank di bawah mana-mana seksyen Artikel IV ini hendaklah menjadi suatu hutang terakru daripada Penyerahhak kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Cagaran.

Seksyen 4.14 Takaful

(a) Penyerahhak perlu melindungi Harta tersebut

- (i) Penyerahhak hendaklah melindungi atau mengakibatkan Harta tersebut berlingdung dengan syarikat takaful yang diluluskan oleh Bank untuk jumlah yang boleh diterima Bank terhadap kerugian dan kerosakan yang diakibatkan oleh kebakaran dan risiko-risiko lain yang Bank rasakan berpatutan dan hendaklah menyebabkan kepentingan Bank diindorskan sebagai “Penerima Bayaran Ganti Rugi” dalam polisi tersebut. Sekiranya ingkar Bank boleh atas budibicaranya mengeluarkan polisi takaful itu dan kesemua premium boleh dibayar dan kos dan perbelanjaan yang timbul hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank apabila Bank meminta untuk berbuat sedemikian. Penyerahhak akan mendepositkan atau menyebabkan polisi atau polisi-polis takaful tersebut dengan Bank dan akan dari semasa ke semasa membayar atau menyebabkan untuk membayar premium dan menyampaikan atau menyebabkan untuk menyampaikan resit tersebut kepada pihak Bank. Polisi takaful tersebut tidak boleh dibatalkan tanpa kebenaran bertulis dari Bank.

- (ii) Sebagai tambahan kepada dan bukan dalam pengurangan kepada perjanjian dan penetapan dan kewajipan tersirat yang dikenakan dan hak yang dicipta oleh undang-undang, Penyerahhak dan Dokumen-dokumen Transaksi, Penyerahhak perlu melindungi dan terus melindungi seluruh Harta tersebut dan kesan termasuk di dalam Surat Ikatan Penyerahakkan dan/atau mana-mana bahagian yang bersifat boleh diinsuranskan untuk sejumlah amaun dalam nama berkenaan dan dengan syarikat takaful dan melalui agensi-agensi berkenaan yang Bank boleh tentukan dari semasa ke semasa.

(b) Takaful Lain

Bank boleh dari semasa ke semasa dan pada bila-bila masa yang meminta Penyerahhak untuk mengambil dan mengekalkan Pelan Takaful Gadai Janji Berkelompok ke atas Penyerahhak. Penyerahhak dengan ini bersetuju dan berakujanji untuk menyerahkan kesemua hak hakmilik, kepentingan dan manfaat terhadap hasil dibayar di bawah polisi Pelan Takaful Gadai Janji Berkelompok kepada Bank sebagai cagaran seterusnya dan Penyerahhak hendaklah menamakan Bank sebagai benfesiari tunggal, di mana berlaku keingkaran, Bank boleh atas budibicara mutlaknya dan pada kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Penyerahhak mengambil dan memelihara polisi tersebut menjamin pembayaran semula kesemua wang yang terhutang oleh

Penyerahhak kepada Bank atau mana- mana bahagian di atas terma sedemikian seperti yang Bank fikirkan perlu. Dalam keadaan berlakunya Kejadian Keingkaran, Pelan Takaful Gadai Janji Berkelompok tersebut hendaklah ditamatkan oleh Bank dan Bank hendaklah berhak untuk menuntut nilai penyerahan polisi tersebut.

(c) **Sekatan terhadap Takaful Tambahan**

Penyerahhak tidak boleh melainkan di atas permintaan atau dengan kebenaran bertulis Bank memberikan kesan atau menyimpan mana-mana insuran/takaful terhadap apa-apa risiko berkaitan dengan Harta tersebut atau apa-apa kerja pembinaan bangunan atau lekapan atau apa-apa berkaitan Harta tersebut atau apa-apa harta yang digadai atau dicagar kepada pihak Bank apabila Bank atau Penyerahhak telah memberi kesan atau menyimpan polisi takaful seperti yang dirujuk dalam Seksyen 4.14 (a).

(d) **Penggunaan Wang Takaful**

- (i) Bank boleh meminta sebarang jumlah wang yang diterima atas mana-mana polisi takaful seperti yang dinyatakan sama ada disempurnakan oleh Bank atau oleh Penyerahhak untuk digunakan dalam atau bagi menampung kerugian atau kerosakan berkaitan wang yang diterima ATAU pada pilihan Bank dalam atau terhadap bayaran Jumlah Cagaran dan Penyerahhak hendaklah memegang wang yang diterima daripada polisi takaful sebagai amanah bagi pihak Bank dan Bank boleh menerima dan melepaskan kesemua wang tersebut dengan baik.
- (ii) Sementara menunggu penerimaan apa-apa wang oleh Bank daripada syarikat takaful, Penyerahhak hendaklah terus membayar kepada Bank apa jua wang terakru dan perlu dibayar di sini.
- (iii) Sekiranya Penyerahhak dengan kebenaran Bank memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful untuk menampung kerugian atau kerosakan kepada Harta tersebut, Penyerahhak hendaklah sebagai tambahan kepada Jumlah Cagaran menanggung perbezaan di antara kos menampung kerugian atau kerosakan ke atas Harta tersebut dan pampasan yang diterima di bawah pelan takaful tersebut.
- (iv) Sekiranya (jika terpakai) di mana Penyerahhak memilih untuk menggunakan wang yang diterima di bawah mana-mana pelan takaful untuk menyelesaikan bayaran Jumlah Cagaran dan wang lain yang perlu dibayar di bawah Kemudahan

Pembiayaan-i Harta Ijarah dengan ini dijamin atau mana-mana bahagian daripadanya dan wang yang diterima adalah kurang daripada Jumlah Cagaran, Penyerahhak hendaklah membayar kepada Bank perbezaan di antara jumlah yang diterima di bawah pelan takaful dan seluruh Jumlah Cagaran tertunggak dalam masa tujuh (7) hari dari tarikh tuntutan oleh Bank.

Seksyen 4.15 Surat Kuasa Wakil

Penyerahhak hendaklah menyempurnakan dan menyampaikan atau menyebabkan penyempurnaan dan penyampaian Surat Kuasa Wakil kepada Bank dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima oleh Bank di mana Penyerahhak melantik Bank atau mana-mana orang yang diberi kuasa oleh Bank pada masa tersebut sebagai wakil kepada Penyerahhak dengan terma dan tertakluk kepada syarat yang ditetapkan di dalam Surat Kuasa Wakil.

ARTIKEL V

REMEDI

Seksyen 5.1 Remedi Pihak Bank

Apabila dituntut atau apabila berlakunya sebarang Kejadian Keingkaran, Bank berhak untuk menggunakan hak tersebut yang dipunyai Bank di bawah Perjanjian Jualan Harta dan/atau mana-mana Dokumen Cagaran atau di bawah undang-undang termasuklah tanpa batasan kesemua atau apa-apa hak dan kuasa berikut:

- (a) hak untuk memasuki dan mengambil milikan ke atas Harta tersebut atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian dari itu dan sekiranya dibenarkan di bawah mana-mana Akta yang terpakai untuk didaftarkan sebagai tuan punya Harta tersebut;
- (b) hak untuk menyewa, memajak atau melenyapkan Harta tersebut atau mana-mana bahagian atau bahagian-bahagian dari itu untuk tempoh tahun tersebut pada sewa tersebut dan secara amnya atas terma-terma sedemikian yang Bank atas budibicara mutlaknya fikirkan sesuai;
- (c) hak untuk menerima sewa dan keuntungan bagi Harta tersebut;
- d) hak dan kuasa untuk menjual Harta tersebut melalui lelongan awam atau perjanjian persendirian sebagai pemilik mutlak tidak terbeban pada harga atau harga-harga, dan dalam cara yang Bank hendaklah atas budibicara mutlaknya fikirkan sesuai tanpa apa-apa kepentingan Penyerahhak di bawah ini atau sebaliknya dan hak untuk membuat tawaran dalam mana-mana jualan tersebut; dan
- (e) hak untuk menyaman dan memulakan melalui guaman sivil atau tindakan untuk memungut semula

Jumlah Cagaran, sama ada sebelum realisasi pertama Harta tersebut atau sebaliknya atau bersesama dengan mana-mana hak lain dan remedi Bank di sini atau di sisi undang-undang.

DAN Penyerahhak hendaklah dan dengan ini secara nyatanya bersetuju, berwa'd, and berakujanji untuk melakukan dan menyempurnakan semua perlakuan, surat ikatan, instrumen dan perkara-perkara yang Bank boleh minta atau tetapkan untuk tujuan memberi kesan dan/atau penyiapan apa-apa dan/atau mana-mana transaksi yang disebut di dalam Seksyen ini di sini tetapi tanpa prejudis kepada kuasa-kuasa atau hak-hak Bank dalam kapasiti sebagai penerima serahhak di sini.

Seksyen 5.2 Hasil Jualan

Semua wang yang diterima oleh Bank daripada mana-mana prosiding dimulakan atau tindakan

yang diambil di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau mana-mana Dokumen Cagaran lain (jika ada) hendaklah digunakan oleh Bank:-

PERTAMA di dalam atau terhadap bayaran cukai tanah, kadaran, cukai, cukai taksiran dan perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Kerajaan;

KEDUA di dalam bayaran keseluruhan kos, gadaian, perbelanjaan yang ditanggung dan bayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau mana-mana Dokumen-dokumen Cagaran yang lain (jika ada) dan sebarang cukai lain yang dibayar di bawah mana-mana undang-undang bertulis pada masa ini adalah berkuatkuasa terhadap pelupusan Harta tersebut;

KETIGA di dalam atau terhadap bayaran kepada Bank untuk Ansuran terakru dan baki belum dibayar di bawah Kemudahan Pembiayaan-i Ijarah ini;

KEEMPAT di dalam atau terhadap bayaran kepada Bank ke atas semua wang lain yang terakru dan belum dibayar di bawah Surat Ikatan Penyerahhakan ini atau mana-mana Dokumen Cagaran yang lain (jika ada)

Di dalam dan terhadap pembayaran kepada Bank oleh liabiliti Penyerahhak kepada Bank (sama ada liabiliti masa sekarang, masa depan, sebenar, kontinjen, primer, sekunder, kolateral, terjamin atau tak terjamin, berasingan atau bersesama) di bawah mana-mana akaun lain, perjanjian atau kontrak atau sebaliknya dengan Bank dan semua wang tersedia di bawah premis adalah secara istimewa dipegang sebagai amanah bagi pihak Bank untuk penyelesaian liabiliti tersebut;

KEENAM apa-apa lebih hendaklah dibayar kepada orang yang berhak ke atasnya.

TERTAKLUK SENTIASA BAHAWA jika bank berpendapat bahawa cagaran tersebut terbukti tidak mencukupi yang sama tidak akan memprejudis hak Bank untuk menerima jumlah penuh yang mana ia berhak mahupun mana-mana jumlah yang lebih sedikit yang mana jumlah direalisasi dari cagaran adalah mencukupi untuk dibayar.

Seksyen 5.3 Liabiliti Peribadi Penyerahhak

Sekiranya jumlah yang direalisasikan oleh Bank dalam penjualan Harta tersebut selepas penolakan dan bayaran dari hasil jualan tersebut kesemua fi (termasuk fi kepada wakil Bank berdasarkan

jumlah penuh indemnti), tunggakan, kos, sewaan, kadaran, cukai dan perbelanjaan lain ke atas Harta tersebut adalah kurang daripada jumlah terakru perlu dibayar kepada Bank, dan sama ada pada jualan tersebut Bank adalah pembeli atau sekiranya tidak, Penyerahhak hendaklah membayar kepada Bank perbezaan jumlah di antara jumlah terakru dan jumlah yang direalisasikan dan sehingga bayaran mesti juga membayar apa-apa perbelanjaan yang ditanggung Bank yang mana Bank boleh dikenakan dari semasa ke semasa, SEKIRANYA tiada apa yang dinyatakan disini hendaklah ditafsir dalam apa jua cara untuk mengikat dan memerlukan Bank untuk menggunakan hak jualannya ke atas Harta tersebut dahulu sebelum menguatkuasakan atau menyaman ke atas wa'd peribadi Penyerahhak untuk membayar sebaik dituntut atau untuk menyekat, memberi kesan atau melenyapkan hak-hak Bank dari segi undang-undang atau ekuiti.

Seksyen 5.4 Pelaksanaan remedi secara bersesama

Bank hendaklah mempunyai kebebasan mutlak untuk melaksanakan semua atau mana-mana hak dan remedi yang tersedia untuknya sama ada melalui Surat Ikatan Penyerahhak atau di sisi undang-undang atau sebaliknya termasuk tanpa batasan hak untuk meneruskan remedinya terhadap jualan dan milikan berdasarkan peruntukan-peruntukan Akta yang terpakai dan hak untuk mendapat kembali melalui guaman sivil kesemua wang terakru dan terhutang oleh Penyerahhak, Penjamin (jika ada) atau orang lain kepada Bank.

ARTIKEL VI
PENYAMPAIAN DOKUMEN PROSES PEMULA

Seksyen 6.1 Penyampaian proses pemula

Sekiranya tindakan undang-undang diambil oleh Bank terhadap Penyerahhak, proses pemula hendaklah dianggap telah disampaikan kepada Penyerahhak:

- (a) sekiranya proses pemula dihantar melalui serahan tangan, pada masa satu salinan proses pemula ditinggalkan di alamat Penyerahhak seperti yang dinyatakan di atas atau alamat lain yang mana Penyerahhak boleh memberitahu Bank, melalui pos berdaftar dari semasa ke semasa yang mana alamat tersebut hendaklah berada di dalam Malaysia; dan
- (b) sekiranya saman pemula dihantar melalui pos berdaftar prabayar pada hari ketujuh (7) (termasuk hari pengeposan) dari tarikh proses pemula diletakkan ke dalam pos dialamatkan kepada Penyerahhak di alamat Penyerahhak seperti yang dinyatakan di sini atau alamat lain yang mana Penyerahhak boleh memberitahu Bank melalui pos Berdaftar dari semasa ke semasa yang mana alamat tersebut hendaklah berada di dalam Malaysia.

TERTAKLUK SENTIASA bahawa Bank hendaklah hanya dianggap telah diberitahu tentang pertukaran alamat Penyerahhak sekiranya Bank telah menerima notis tentang pertukaran tersebut yang dihantar oleh Penyerahhak.

Peruntukan dalam Seksyen 6.1(a) dan Seksyen 6.1(b) ini hendaklah digunakan kepada servis mana-mana proses undang-undang lain apa-apa pun oleh atau bagi pihak Bank untuk Penyerahhak.

ARTIKEL VII

LAIN-LAIN

Seksyen 7.1 Bayaran oleh Penyerahhak

Penyerahhak hendaklah membayar semua duti setem, fi dan caj-caj lain yang dibayar untuk atau berkenaan penyempurnaan, pengeluaran, penghantaran, pendaftaran dan penguatkuasaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini, Dokumen-dokumen Cagaran lain dan apa-apa dokumen berkaitan dan semua kos guaman dan perbelanjaan berhubung dengan atau berkenaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini termasuk semua fi Peguamcara Bank (atas dasar Peguamcara dan Klien) tidak kira sama ada Kemudahan Pembiayaan BBA boleh digugurkan sebelum penggunaan untuk apa jua alasan. Bank berhak untuk mendebitkan semua perbelanjaan daripada Akaun Penyerahhak dengan pihak Bank. Jika wang yang dicagarkan disini atau mana-mana bahagian tersebut diperlukan untuk dipungut semula melalui sebarang proses undang-undang, Penyerahhak hendaklah membayar (sebagai tambahan kepada wang yang dicagar di sini yang kemudiannya menjadi terakru dan perlu dibayar) fi Peguamcara Bank (atas dasar Peguamcara dan Klien) dan apa-apa fi dan perbelanjaan yang terpakai berhubung dengan pemungutan semula tersebut.

Seksyen 7.2 Kos dan Perbelanjaan

- (a) Semua kos, caj dan perbelanjaan yang ditanggung dibawah ini oleh Bank termasuk mana-mana perbelanjaan yang ditanggung dalam penciptaan, pemungutan semula, penguatkuasaan dan/atau penyediaan Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan Dokumen-dokumen Cagaran lain atau dengan pemberian sebarang notis atau dalam membuat apa-apa tuntutan, di bawah atau selaras dengan atau berkaitan dengan Surat Ikatan Penyerahhakan dan semua wang lain dibayar oleh Bank

berkaitan dengan kos-kos,caj-caj dan perbelanjaan atau sebaliknya bagaimanapun dan semua atau sebarang jumlah wang yang dibayar atau dibelanjakan oleh Bank di bawah atau berdasarkan peruntukan-peruntukan dalam Akta terpakai dan/atau Surat Ikatan Penyerahhakan ini dan Dokumen Cagaran lain yang nyata atau tersirat, hendaklah didebit ke akaun Penyerahhak dan dibayar oleh Penyerahhak kepada Bank atas permintaan dan hendaklah membayar mana- mana caj bayaran lewat yang terpakai atau jika lebih daripada satu kemudahan pembiayaan diberi, maka dalam jumlah seperti yang boleh ditentukan oleh Bank dari tarikh jumlah telah dibayar atau dibelanjakan dan jumlah

*Potong mana-mana yang tidak berkenaan

tersebut akan dibayar kepada Bank atas tuntutan dan sehingga bayaran hendaklah menanggung mana-mana caj bayaran lewat mana-mana yang terpakai dari tarikh wang tersebut telah dibayar atau dibelanja sehingga bayaran penuh (kedua-duanya sebelum dan selepas penghakiman tuntutan atau arahan) dan hendaklah dicagar ke atas Harta sebagai sebahagian Jumlah Cagaran di bawah Kemudahan Pembiayaan-i Ijarah.

- (b) Sekiranya Penyerahhak ingkar dalam bayaran sebarang wang yang perlu dibayar oleh Penyerahhak kepada mana-mana orang atau pihak berkuasa di bawah atau berdasarkan peruntukan-peruntukan Surat Ikatan Penyerahhakan, Perjanjian Jualan Harta, Perjanjian Belian Harta, Perjanjian Jual Beli ini, ia hendaklah menjadi sah di sisi undang-undang tetapi tidak wajib ke atas pihak Bank untuk membuat bayaran tersebut bagi pihak Penyerahhak, di mana Bank mempunyai hak mutlak untuk mendebit akaun Penyerahhak dengan semua wang tersebut yang telah dibelanjakan oleh Bank.
- (c) Bayaran yang dibuat oleh Bank di bawah peruntukan Seksyen 7.1(a) dan 7.1(b) ini hendaklah menjadi hutang yang belum dijelaskan daripada Penyerahhak kepada Bank dan hendaklah membentuk sebahagian daripada Jumlah Cagaran.

Seksyen 7.3 Kesan Mengikat

Surat Ikatan Penyerahhakan ini hendaklah mengikat pewaris, wakil, penerima, pengurus, pewaris-pewaris hakmilik dan serahhak yang dibenarkan oleh Penyerahhak dan pewaris-pewaris hakmilik dan lantikan oleh Bank.

Seksyen 7.4 Pembatalan Penyerahhakan

Surat Ikatan Penyerahhakan ini hendaklah kekal berkuatkuasa sehingga satu tarikh di mana penyempurnaan yang wajar oleh Penyerahhak dan pendaftaran gadaian ke atas Harta tersebut memihak kepada Bank.

Seksyen 7.5 Tarikh Efektif

Pihak-pihak bersetuju bahawa Surat Ikatan Penyerahhakan ini hendaklah berkuatkuasa pada tarikh pertama tertulis di atas tanpa mengira tarikh-tarikh berlainan di mana pihak-pihak telah menyempurnakan Surat Ikatan Penyerahhakan ini.

Seksyen 7.6 Akujanji

Sekiranya Penyerahhak atau jika terpakai, salah satu Penyerahhak diisytihar bankrap atau insolven atau telah menjadi seorang bankrap atau pada masa pemberian Harga Belian dan Bank tidak menguatkuasakan Surat Ikatan Penyerahhakan ini dalam tempoh enam (6) bulan dari tarikh menerima

arahan, Penyerahhak lain yang tidak bankrap/insolven hendaklah membayar jumlah penuh bayaran tertunggak yang berkaitan dengan Harga Jualan selaras dengan Perjanjian Jualan Harta dan Bank berhak untuk mendapatkan semula yang sama di bawah Surat Ikatan Penyerahhakkan ini tanpa mengira Seksyen 8(2A) Akta Kebankrapan, 1967.

Seksyen 7.7 Keterpakaian Enakmen Rizab Melayu

Bagi mengelakkan keraguan, dengan ini dipersetujui dan diisytiharkan bahawa Surat Ikatan Penyerahhakkan adalah dibuat untuk tujuan dan bagi maksud memberi kesan ke atas transaksi pembiayaan mengikut prinsip perbankan Syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan sekiranya peruntukan-peruntukan Akta atau Enakmen Rizab Melayu Negeri-negeri Semenanjung Malaysia hendaklah terpakai atau mungkin boleh bercanggah melainkan kebenaran Raja dalam Mesyuarat atau kebenaran lain yang diperlukan menurut Akta yang terpakai itu telah diperoleh atau menjadi perlu, ianya hendaklah menjadi tanggungjawab tunggal Penyerahhak untuk memohon kebenaran yang dimaksudkan sebelum penyempurnaan Dokumen-dokumen Transaksi dan Penyerahhak dengan ini berakujanji dengan Bank untuk memperoleh atau memastikan kelulusan tersebut diperoleh.

Seksyen 7.8 Keseluruhan Perjanjian

Surat Tawaran dan Dokumen Transaksi, Jadual dan apa-apa dokumen atau instrumen yang dilampirkan bersama di sini atau dirujuk di sini atau dilaksanakan yang berkaitan dengan Harga Belian Harta hendaklah dibaca dan ditafsir bersama dan sebagai keseluruhan perjanjian dan satu transaksi tunggal bagi tujuan untuk memberi Harga Belian dan perkara yang sama adalah menggantikan kesemua perundingan lisan dan surat-menyurat terdahulu berkaitan dengan perkara di sini.

Seksyen 7.9 Masa

Masa yang disebut pada mana-mana bahagian di sini adalah dianggap sebagai intipati penting kepada Surat Ikatan Penyerahhakkan ini.

Seksyen 7.10 Keingkaran Balas

Dengan ini dipersetujui dengan nyata dan diisytiharkan bahawa mana-mana pelanggaran terma, syarat, penentuan dan perjanjian yang terkandung di dalam Surat Ikatan Penyerahhakkan ini dan mana-mana Dokumen Transaksi yang memihak kepada Bank dan/atau sebarang dokumen-dokumen lain yang memihak kepada institusi kewangan lain oleh Penyerahhak hendaklah dianggap sebagai pelanggaran di bawah Perjanjian ini dan Bank berhak untuk menguatkuasakan semua atau mana-mana remedi yang disebut sebelum ini.

Seksyen 7.11 Instrumen prinsipal dan sekunder

DENGAN INI DIPERSETUJUI DAN DIISYTIHARKAN bahawa Dokumen Transaksi (jika ada) adalah kesemua instrumen yang disatukan di dalam satu transaksi berhubung dengan Kemudahan Pembiayaan-i Harta Ijarah untuk Seksyen 4(3) Akta Setem, 1949 (Disatukan dan Disemak 1989), Perjanjian Jualan Harta adalah dianggap sebagai instrumen prinsipal dan Dokumen Cagaran yang lain dianggap sebagai instrumen tambahan atau sekunder.

(Bahagian lebih muka surat ini sengaja dibiarkan kosong)

PADA MENYAKSIKAN HAL YANG TERSEBUT dengan ini tandatangan/ Cop Mohor
Penyerahhak dan tandatangan wakil Bank diturunkan

DITANDATANGANI OLEH PENYERAHHAK)
di hadapan:-)

DITANDATANGANI OLEH)
sebagai Wakil kepada)
CIMB ISLAMICBANK BERHAD)
(671380-H))
di hadapan:-)

SURAT KEBENARAN DAN AKUJANJI

Kepada :

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (671380-H) (_____)

Kami,

sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan mempunyai pejabat berdaftar di

dan tempat perniagaan
di

dengan ini memperakui iaitu bertarikh pada hari _____ haribulan _____ 20 _____ ,
Surat Ikatan Penyerahhakkan adalah dikemukakan kepada kami dengan penyampaian satu salinan
asal dan ia telah diambil kira di dalam rekod kami dan di sini kami dengan ini bersetuju, berwa'd
dan berakujanji untuk menyempurnakan satu Suratcara Pindahmilik Harta tersebut yang sah dan
boleh didaftarkan untuk Penyerahhak dan untuk menyampaikan sekali bersama dokumen hakmilik
berasingan/hakmilik strata apabila dikeluarkan kepada Bank dan/atau wakil-wakilnya untuk
mendaftarkan hakmilik yang tersebut.

Kami dengan ini mengesahkan bahawa kami memberi kebenaran kepada Surat Ikatan
Penyerahhakkan ini.

Bertarikh _____ haribulan _____ 20 _____

DITANDATANGANI oleh _____)
untuk dan bagi pihak _____)
_____)
dihadapan:- _____)

JADUAL PERTAMA

(yang mana hendaklah dibaca dan ditafsir sebagai bahagian yang penting dalam Surat Ikatan Penyerahhakkan ini)

BAHAGIA N	PERKARA	KETERANGAN
1. (a)	NAMA DAN BUTIRAN TENTANG PENYERAHHAK (Bahagian Pihak)	
(b)	TEMPAT PERNIAGAAN BANK (Bahagian Pihak)	
2.	BUTIRAN TENTANG HARTA DAN TANAH TERSEBUT (Seksyen 1.1)	
3 (a).	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI (Seksyen 1.1)	
(b)	BUTIRAN TENTANG PERJANJIAN ASAL JUAL BELI	TARIKH: PIHAK- PIHAK:

4.	NAMA, BUTIRAN DAN ALAMAT PEMAJU/PENJUAL (Seksyen 1.1)	
5 (a).	NAMA, BUTIRAN DAN ALAMAT TUAN PUNYA (Seksyen 1.1)	
(b).	NAMA DAN BUTIRAN PEMBELI ASAL (jika terpakai)	

BAHAGIAN	PERKARA	KETERANGAN
6.	TARIKH SURAT TAWARAN (Seksyen 1.2)	
7.	TARIKH PERJANJIAN KEMUDAHAN PEMBIAYAAN (Seksyen 2.2)	
8.	TARIKH PERJANJIAN BELIAN HARTA (Seksyen 2.2)	
9.	BUTIRAN KEMUDAHAN PEMBIAYAAN (Seksyen 1.2)	

JADUAL KEDUA

(hendaklah dibaca dan ditafsir sebagai bahagian penting Surat Ikatan Penyerahhakkan ini)

(Sekiranya Penyerahhak bukanlah pembeli pertama Harta Tersebut) Sila nyatakan butir-butir semua jualan, sub-jualan, penyerahhakkan dan penyerahhakkan semula (Seksyen 1.1)