

LEMBARAN PENDEDAHAN PRODUK (LPP)

(PERINGATAN: Anda diingatkan untuk membaca dan memahami terma dan syarat dalam Lembaran Pendedahan Produk ini sebelum menandatangani di bawah. Sekiranya terdapat terma dan syarat dalam Lembaran Pendedahan Produk ini yang tidak difahami oleh anda, anda disarankan untuk mendapatkan nasihat daripada pihak berkecuali dan/atau berbincang lebih lanjut dengan wakin ejen Bank sebelum menandatangani di bawah).

VERSI BAHASA MALAYSIA

Bank : **Affin Islamic Bank Berhad**
 Produk : **AFFIN Home-i SJKP-MADANI**

1. Apakah produk ini?

AFFIN Home-i SJKP-MADANI ialah pembiayaan perumahan yang ditawarkan kepada pelanggan berpendapatan tetap dan tidak tetap untuk pembelian pertama hartanah kediaman bernilai sehingga RM300,000 untuk penghunian pelanggan sendiri dan kemudahan ini dijamin oleh Syarikat Jaminan Kredit Perumahan Berhad ("SJKP Bhd").

2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

- **Tawarruq**
 Konsep Syariah yang terpakai untuk produk di atas ialah *Tawarruq*. *Tawarruq* terdiri daripada dua kontrak jual beli di mana Pelanggan membeli Komoditi daripada Bank pada harga jualan lebih tinggi (Harga Jualan Bank) secara bayaran tertunda dan seterusnya menjual Komoditi kepada Pembekal Komoditi secara tunai pada Harga Belian Bank dengan objektif untuk mendapatkan wang tunai.
- **Wakalah**
 Di bawah kemudahan ini, Bank akan menggunakan mekanisme dwi-agensi di bawah konsep *Wakalah*. Pelanggan melantik Bank sebagai ejen Pelanggan untuk membeli Komoditi daripada Bank dan seterusnya menjual Komoditi tersebut kepada Pembekal Komoditi lain bagi pihak Pelanggan untuk melengkapkan transaksi *Tawarruq*.
- **Wa'd**
 Pelanggan akan melaksanakan Akujanji Pembelian berdasarkan konsep *Wa'd*. Di bawah Akujanji Pembelian tersebut, Pelanggan berjanji untuk membeli daripada Bank komoditi patuh Syariah tertentu ("Komoditi" terdiri daripada minyak sawit mentah (MSM), getah atau mana-mana komoditi lain) seperti yang dinasihatkan oleh Pembekal Komoditi pada Harga Jualan Bank.

3. Apakah yang saya perolehi daripada produk ini?

Kelayakan	• Warganegara Malaysia. • Pembelian rumah kali pertama. • Terpakai untuk Individu sahaja. • Berumur 18 tahun dan ke atas.
Kadar Keuntungan Siling (KKS)	• Ini merujuk kepada kadar keuntungan maksimum yang dicajkan ke atas Pelanggan sepanjang tempoh pembiayaan. Walaupun terdapat kenaikan dalam Kadar Asas Standard (KAS), kadar keuntungan akan berhenti pada kadar siling maksimum yang dinyatakan di dalam perjanjian kemudahan. • KKS maksimum: 12.00% setahun
Margin Pembiayaan	Sehingga 100% + 20% (MRTT/Kos Pemindahan) <u>Nota:</u> <i>Margin pembiayaan sebenar akan ditentukan oleh pihak Bank berdasarkan kepada jenis hartanah, lokasi dan kapasiti pembayaran pemohon.</i>
Tempoh Pembiayaan	Maksimum adalah 35 tahun atau sehingga umur 70 tahun (yang mana lebih awal)
Kadar Keuntungan (Baki Bulanan)	Kadar Asas Standard + 1.55% setahun. <u>Nota:</u> • Kadar keuntungan akan ditentukan pada masa permohonan. • Sila layari AffinAlways.com untuk Kadar Asas Standard (KAS) terkini. • Sebarang promosi atau pakej istimewa bagi produk ini akan dimaklumkan kepada Pelanggan oleh pihak Bank melalui pelbagai saluran komunikasi. • Ambil perhatian bahawa Kadar Keuntungan Efektif akhir akan dimaklumkan kepada anda dalam Surat Tawaran.
Harga Jualan Bank	$p * n \div \left[\frac{((1 + r/1200)^n) - 1}{(r/1200) ((1 + r/1200)^n)} \right]$ p = Harga Belian Bank r = Kadar Keuntungan Siling n = Bilangan Tempoh Pembiayaan (dalam bulan)
Tempoh Terkunci (Lock-in)	Tidak berkenaan.

**Kemudahan
Pengeluaran
Semula**

Tidak berkenaan.

4. 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.

5. Apakah senario yang mungkin mencetuskan perubahan dalam KAS?

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

6. Penanda aras Kos Dana (COF) terdahulu dalam tempoh 3 tahun yang lepas:

Sila rujuk AffinAlways.com untuk data sejarah terkini.

Pergi ke PERIBADI > Pinjaman dan Pembiayaan > Perumahan/ Premis Perniagaan/ Kegunaan Peribadi (Gadai Janji) > AFFIN Home-i SJKP-MADANI > Maklumat Penting > Panduan Pengguna mengenai Kadar Rujukan.

7. Apakah kewajipan saya?

- Semasa tempoh di mana hartanah sedang dalam pembinaan, anda dikehendaki untuk membayar keuntungan yang setimpal dengan jumlah yang telah dibayar sepanjang tempoh Kemudahan tersebut dan membayar amaun ansuran setelah selesai pembinaan hartanah tersebut.
- Sekiranya pemotongan gaji yang dilakukan oleh majikan/pemindahan dana automatik daripada akaun gaji yang masih dikekalkan dengan pihak Bank belum dimulakan, anda bertanggungjawab untuk membayar ansuran bulanan tepat pada masanya dan hendaklah dibayar seperti yang dinyatakan di dalam Surat Tawaran.

Contoh:

Jumlah yang dibiayai : RM 300,000.00
Margin Pembiayaan : 100%
Tempoh Pembiayaan : 30 tahun
Kadar Keuntungan Efektif : KAS + 1.55% setahun

Kewajipan:

Ansuran bulanan: **RM1,529.00**

Ansuran bulanan dan jumlah bayaran anda akan berbeza-beza jika KAS berubah.

	KAS hari ini 3.00% setahun	Jika KAS meningkat sebanyak 1%	Jika KAS meningkat sebanyak 2%
Ansuran bulanan untuk 30 tahun (RM)	1,529.00	1,713.00	1,907.00
Jumlah keuntungan pada akhir tempoh 30 tahun (RM)	250,433.00	316,605.00	386,189.00
Jumlah bayaran pada Akhir tempoh 30 tahun (RM)	550,433.00	616,605.00	686,189.00

PENTING:

- Semua pengiraan dan maklumat di atas adalah untuk tujuan ilustrasi sahaja.
- Sila rujuk laman web kami di AffinAlways.com untuk KAS terkini.
- Berdasarkan ilustrasi di atas, amaun ansuran bulanan akan dinaikkan/diturunkan selaras dengan kenaikan/penurunan KAS dan perubahan tersebut akan ditunjukkan pada bulan berikutnya. Anda boleh mengemukakan permintaan bertulis kepada pihak Bank dan pihak Bank boleh mempertimbangkan untuk mengekalkan pembayaran bulanan yang sama walaupun terdapat kenaikan pada KAS, dengan syarat bahawa amaun tersebut cukup untuk membayar keuntungan bulanan. Jumlah perbezaan dalam amaun ansuran bulanan akan dikumpulkan sehingga akhir tempoh Kemudahan.
- Pada tempoh matang Kemudahan, anda harus membayar baki belum jelas sepenuhnya atau pihak Bank dengan pertimbangannya, memberikan lanjutan tempoh Kemudahan untuk memudahkan penyelesaian melalui pembayaran ansuran bulanan yang dipersetujui. Sekiranya tempoh Kemudahan yang diberikan telah dilanjutkan melebihi usia persaraan, anda tetap wajib membayar ansuran bulanan tersebut. Namun, anda boleh memilih bila-bila masa untuk menyelesaikan sepenuhnya Kemudahan setelah mencapai usia persaraan.

8. Apakah yuran dan caj yang saya perlu bayar?

Jenis Yuran/Caj	Butiran Yuran/Caj
Duti Setem	Seperti yang termaktub di dalam Akta Setem 1949 (Pindaan 1989).
Yuran Broker	Yuran Broker adalah yuran yang akan dikenakan untuk setiap transaksi <i>Tawarruq</i> dilakukan oleh pihak Bank. Pengenaan yuran Broker adalah seperti berikut: PKS dan Individu – yuran adalah sebanyak RM5.00 bagi setiap RM1.0 juta (asas pro-rata).

Jenis Yuran/Caj	Butiran Yuran/Caj
Yuran guaman berkaitan dokumen pembiayaan	Pelanggan hendaklah membayar semua yuran guaman dan sebarang perbelanjaan sampingan yang berkaitan dengan kemudahan (termasuk tetapi tidak terhad kepada perkara berkaitan dengan penyediaan, setem dan pendaftaran sebarang dokumen sekuriti dan penyerahan dan pengeluaran caveat). Sekuriti dokumentasi pembiayaan akan diuruskan oleh panel peguam Bank. Sekiranya Pelanggan melantik peguam cara yang bukan panel Bank, garis panduan pemohonan sebagai peguam cara bukan panel Bank yang disediakan oleh pihak Bank haruslah dipatuhi dan kelulusan sepenuhnya adalah mengikut budi bicara pihak Bank. Walau bagaimanapun, untuk mengelak sebarang kelewatan dalam dokumentasi atau proses, perlantikan peguam cara daripada panel Bank adalah sangat digalakkan.
Yuran Pemprosesan (setiap permohonan)	Tiada caj
Penyata Penebusan (setiap akaun dan setiap permintaan)	RM50.00
Yuran mendapatkan Sekuriti Dokumen (setiap permintaan - untuk set lengkap dokumen)	RM30.00
Yuran Penstrukturian/ Penjadualan Semula	Tiada caj
Penyata pembiayaan tambahan (setiap permintaan)	RM10.00
Surat pengesahan bagi pengeluaran KWSP	RM20.00

Nota:

- (i) Yuran Broker adalah tertakluk pada perubahan dari semasa ke semasa seperti yang disebut oleh pembekal komoditi.
- (ii) Kami akan memaklumkan kepada anda sekurang-kurangnya dua puluh satu (21) hari kalendar sebelum tarikh kuat kuasa pelaksanaan, sekiranya terdapat sebarang perubahan dalam yuran dan caj yang terpakai kepada Kemudahan pembiayaan anda.
- (iii) Seperti terma dan syarat lain yang terkandung di dalam Surat Tawaran.

9. Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi kewajipan saya?

- Apabila Jumlah Hari Tertunggak Kemudahan adalah sembilan puluh satu (91) hari, Bank akan menyemak semula Kadar Keuntungan Efektif (mana-mana yang berkenaan) di dalam Surat Tawaran kepada Kadar Keuntungan Efektif + 0.64% setahun dikira ke atas jumlah pokok tertunggak, atau kadar lain atau asas pengiraan kadar berdasarkan keperluan kawal selia.
Kadar pembiayaan akan kembalikan kepada kadar kontrak, apabila Jumlah Hari Tertunggak berkurang kepada sembilan puluh (90) hari dan ke bawah.
Pihak Bank akan memberi notis bertulis tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh efektif ansuran bulanan yang disemak.
- Kadar Keuntungan Efektif yang telah disemak di atas adalah tertakluk pada Kadar Keuntungan Siling.
- Jika anda menghadapi masalah untuk melaksanakan kewajipan pembiayaan anda, hubungi kami awal untuk membincangkan pembayaran alternatif. Kelewatan di pihak anda boleh menyebabkan akibat berikut:
 - (i) Kami mempunyai hak untuk menolak sebarang baki kredit dalam akaun anda yang dikekalkan dengan kami untuk menyelesaikan baki belum jelas dalam akaun Kemudahan ini di mana kami akan memberitahu anda terlebih dahulu sekurang-kurangnya tujuh (7) hari kalendar.
 - (ii) Kami boleh meneruskan tindakan undang-undang jika anda gagal untuk memberi maklum balas terhadap notis-notis peringatan. Hartanah anda mungkin dirampas. Anda perlu menanggung semua kos yang berkaitan dengan perampasan tersebut. Sekiranya terdapat kurangan (*shortfall*) di antara harga jualan hartanah dan amaun tertunggak selepas hartanah anda dijual, anda bertanggungjawab untuk menyelesaikan baki (jika ada).
 - (iii) Tindakan undang-undang terhadap anda boleh mempengaruhi penilaian kredit anda yang akan menyebabkan pembiayaan menjadi lebih sukar atau mahal kepada anda.

Caj Ganti Rugi (*Ta'widh*)

- Sebelum tarikh matang Kemudahan tersebut
Satu jumlah yang bersamaan dengan satu peratus (1%) setahun ke atas ansuran tertunggak hingga tarikh pembayaran penuh:

$$= \text{Ansuran tertunggak} \times 1\% \times \frac{\text{bilangan hari tertunggak}}{365}$$

- Selepas tarikh matang Kemudahan tersebut
Satu jumlah yang bersamaan dengan kadar semasa harian semalaman Kadar Pasaran Wang antara bank Secara Islam (IIMM) pada baki belum jelas i.e. Harga Jualan tertunggak ditolak *ibra* '(jika ada):

$$= \text{Baki belum jelas} \times \text{kadar semasa IIMM} \times \frac{\text{bilangan hari tertunggak}}{365}$$

- Ia akan bermula daripada tarikh pembayaran pertama kali dimungkirkan sehingga tarikh bayaran sebenar walaupun Kemudahan ditamatkan atas apa jua sebab.
- Caj ganti rugi pada kadar yang disebutkan di atas akan dibayar oleh anda selepas dan sebelum sebarang penghakiman atau perintah mahkamah.
- Walau apa pun jumlah caj ganti rugi yang dikenakan, ia diakui dengan jelas dan bersetuju bahawa amaun caj ganti rugi tersebut tidak akan dikompai lagi.

Sila rujuk kepada kewajipan lain seperti yang dinyatakan di dalam Surat Tawaran.

10. Bagaimana sekiranya saya menyelesaikan sepenuhnya pembiayaan sebelum tempoh matang?

Pihak Bank tidak mengenakan tempoh tertutup (*lock-in*) untuk Kemudahan ini dan tiada yuran yang dikenakan bagi penyelesaian awal sebelum tempoh matang. Pihak Bank akan memberi rebat (*ibra*) yang bersamaan dengan Keuntungan Tertunda semasa waktu penyelesaian:

Formula Rebate (*ibra*):

$$\text{Rebat (*ibra*)} = \text{Keuntungan Tertunda} - \text{Kos Anggaran Yang Munasabah Yang Ditanggung Oleh Bank}$$

Nota:

- Keuntungan Tertunda = Jumlah Keuntungan Dipersetujui – Keuntungan Terakru
- Jumlah Keuntungan Dipersetujui = Harga Jualan Bank – Harga Belian Bank
- Keuntungan Terakru dikira berdasarkan Kadar Keuntungan Efektif atas prinsipal tertunggak yang digunakan

11. Adakah saya memerlukan sebarang perlindungan takaful?

- **Takaful Bertempoh Mengurangkan Gadai Janji (MRTT) adalah opsyenal tetapi amat digalakkan.**
Sekiranya berlaku kematian atau hilang upaya kekal, pihak Takaful akan membayar semua amaun baki belum jelas kemudahan pembiayaan anda dengan pihak Bank. Ini akan meringankan beban pembayaran bagi waris atau keluarga terdekat anda.
- **Takaful Kebakaran Wajib**
Bank boleh memberikan sebut harga kepada anda untuk sebarang takaful kebakaran wajib yang ditawarkan oleh panel pengendali takaful Bank sendiri. Walau bagaimanapun, anda bebas untuk menggunakan perkhidmatan pengendali takaful lain.

12. Apakah risiko utama?

Kadar keuntungan bagi pembiayaan ini adalah terapung dan bersandar kepada KAS. Kadar Keuntungan mungkin akan berubah bergantung kepada kadar rujukan. Kenaikan dalam kadar keuntungan mungkin mengakibatkan bayaran bulanan yang lebih tinggi/lanjutan tempoh pembiayaan.

Nota:

Sekiranya anda menghadapi masalah untuk memenuhi kewajipan Kemudahan anda, sila hubungi dan berbincang dengan pihak kami.

13. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan dalam maklumat peribadi saya?

- Adalah penting untuk anda untuk memaklumkan kepada kami mengenai sebarang perubahan dalam maklumat anda bagi memastikan semua surat-menyurat sampai tepat pada masanya kepada anda.
- Selaras dengan dasar/garis panduan Affin Islamic Bank Berhad dan dokumen sekuriti standard, sebarang perubahan pada butiran peribadi perlulah secara bertulis dan ditandatangani dengan sewajarnya oleh Pelanggan dan dialamatkan kepada Affin Islamic Bank Berhad.

14. Di manakah saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?

- Sekiranya anda mempunyai kesukaran dalam membuat pembayaran, anda hendaklah menghubungi kami dengan kadar segera untuk berbincang mengenai alternatif pembayaran.

Alamat:	No Hubungan	
Jabatan Pengurusan Kualiti Aset 401 & 501, Block C, Kelana Business Centre, Jalan SS7/2, 47301 Kelana Jaya, Selangor Darul Ehsan.	Waktu Operasi: 8:45 pg. – 5:45 ptg. (Isnin– Khamis) 8:45 pg. – 4:45 ptg. (Jumaat)	03-8230 2828

- Sekiranya anda ingin membuat aduan mengenai produk atau perkhidmatan yang disediakan oleh kami, anda boleh mengisi “e-Borang untuk membuat maklumbalas/aduan pelanggan” yang boleh didapati di laman web di AffinAlways.com yang akan dihantar ke Pengurusan Maklum Balas Pelanggan & Resolusi. Anda juga boleh menghubungi kami di:

Alamat: Pengurusan Maklum Balas Pelanggan & Resolusi Level 9, Menara AFFIN, Lingkaran TRX, Tun Razak Exchange, 55188 Kuala Lumpur	No. Hubungan	03-8230 2222
	Waktu Operasi:	8:00 pg. – 12:00 mlm. (Isnin – Ahad)
	E-mel	yourvoice@affingroup.com
	Laman Web	https://www.affingroup.com https://www.affinalways.com

- Sebagai alternatif, anda boleh mendapatkan khidmat Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK), sebuah agensi yang ditubuhkan oleh Bank Negara Malaysia untuk menyediakan perkhidmatan percuma mengenai pengurusan kewangan, kaunseling kredit, pendidikan kewangan dan penstrukturan semula hutang untuk individu dan Perusahaan Kecil dan Sederhana (PKS). Anda boleh menghubungi AKPK di:

Alamat: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) Level 5 and 6, Menara Aras Raya (dahulunya dikenali sebagai Menara Bumiputra-Commerce), Jalan Raja Laut, City Centre 50350 Kuala Lumpur.	AKPK maklumat talian	03-2616 7766
	No. Faks	03-2616 7601
	Waktu Operasi	9:00 pg. – 5:00 ptg. (Isnin – Jumaat)

- Sekiranya pertanyaan atau aduan anda tidak diselesaikan secara memuaskan oleh pihak kami, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia Link atau BNMLINK di:

Alamat: BNMLINK Bank Negara Malaysia P.O. Box 10922 (Peti Surat 10922) 50929 Kuala Lumpur	No. Telefon	1-300-88-5465
	Waktu Operasi:	9:00 pg. – 5:00 ptg. (Isnin – Jumaat)
	No. Faks	03-2174 1515
	Borang Web eLINK	https://bnmlink.bnm.gov.my

15. Di manakah saya boleh mendapatkan maklumat lanjut?

Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan berkenaan pembiayaan, sila hubungi kami di cawangan Bank yang berhampiran atau hubungi Pusat Panggilan kami di talian 03-8230 2222 atau layari laman web kami di AffinAlways.com untuk maklumat lebih lanjut.

16. Pakej pembiayaan lain yang disediakan

- AFFIN Home Invest-i
- AFFIN Business Premises Invest-i
- AFFIN Home Build-i
- AFFIN Tawarruq Home Refinancing-i
- AFFIN Tawarruq Business Premises Refinancing-i
- AFFIN Extra Plus-i
- AFFIN Credit Plus-i
- AFFIN Tawarruq Cash Line-i

NOTA PENTING:

HARTANAH ANDA MUNGKIN AKAN DIRAMPAS SEKIRANYA ANDA TIDAK MEMBUAT PEMBAYARAN UNTUK PEMBIAYAAN ANDA DAN ANDA PERLU MENANGGUNG SEMUA KOS DAN PERBELANJAAN YANG DITANGGUNG OLEH PIHAK BANK YANG BERKAITAN DENGAN TINDAKAN PERAMPASAN PIHAK BANK.

Saya/Kami dengan ini mengakui bahawa terma utama lembaran pendedahan produk ini, khususnya, terma yang memberi kesan kepada kewajipan saya/kami, telah dijelaskan dengan jelas kepada saya/kami oleh staf, wakil atau ejen Bank.

NAMA : _____

TANDATAN : _____

TARIKH : _____

Maklumat yang dinyatakan di dalam lembaran pendedahan ini sah dari **27 NOVEMBER 2024**

**LPP ini perlu diisi oleh Pegawai Jualan Bank*