

Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Umum

NAMA PENERBIT	: PT BANK CIMB NIAGA Tbk – UNIT USAHA SYARIAH
NAMA PRODUK	: PRODUK KPR SYARIAH – FIX
AKAD	: MURABAHAH – JUAL BELI
MATA UANG	: IDR – RUPIAH
JENIS PRODUK	: KPR iB AKAD MURABAHAH PEMBIAYAAN KONSUMEN
DESKRIPSI PRODUK	: Fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dan investasi bagi Nasabah Perorangan dengan prinsip jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan Nasabah yang mewajibkan Nasabah untuk melunasi hutang/kewajibannya.

FITUR UTAMA PEMBIAYAAN

PEMBIAYAAN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembelian (baru dan bekas) – <i>ready stock</i> <ul style="list-style-type: none"> • Rumah • <i>Apartement</i> • Ruko/rukan 2. Pembelian tanah kavling siap bangun 3. Multiguna/<i>Pembiayaan Beragunan Properti</i> (tersedia <i>underlying asset</i>/barang yang dibeli) 4. <i>Take over</i> 5. <i>Top up</i> (tersedia <i>underlying asset</i>/barang yang dibeli) 6. Renovasi (tersedia <i>underlying asset</i>/barang yang dibeli - RAB)
LIMIT PEMBIAYAAN	Rp. 100 juta sampai Rp. 30 miliar
METODE MARGIN	Tetap , Effective Annuities
MARGIN*	Mulai dari 7.50% efektif per tahun
JANGKA WAKTU	Maks 15 Tahun
JENIS AGUNAN	√ Rumah √ Apartement √ Ruko/rukan √ Tanah Kavling

* Dapat berubah sewaktu – waktu sebelum akad pembiayaan

MATRIX TUJUAN PEMBIAYAAN & JENIS AGUNAN

No	Tujuan Pembiayaan	Jenis Agunan			
		Rumah	Apartemen	Ruko / Rukan	Tanah Kavling
1	Pembelian	√	√	√	√
2	Refinancing / Multiguna	√	√	√	-
3	Renovasi Rumah	√	-	-	-
4	Take Over	√	√	√	-

5	Top Up	√	√	√	-
---	--------	---	---	---	---

MANFAAT

1. Margin dari KPR iB *Fix* bersifat *fix*/tetap/tidak dipengaruhi suku bunga pasar sehingga apabila suku bunga pasar mengalami kenaikan/penurunan maka margin Nasabah tidak mengikuti suku bunga pasar tersebut.
2. Dengan kepastian margin maka Nasabah mendapatkan kepastian angsuran selama jangka waktu pembiayaan.
3. KPR iB *Fix* membiayai bangunan yang *ready stock* sehingga Nasabah telah dapat menilai kesesuaian barang yang dibeli sudah sesuai keinginan Nasabah, secara fisik, spesifikasi, dan kualitasnya.
4. Pembiayaan hanya untuk pembelian barang saja.

RISIKO

1. Margin bersifat *fix* (tetap) sehingga tidak mempengaruhi suku bunga pasar risiko pasar jika suku bunga pasar mengalami perubahan naik dan turun, maka Nasabah tidak mengikuti perubahan suku bunga pasar tersebut.
2. Pelunasan dalam pembiayaan KPR iB *Fix* akad Murabahah seluruhnya dilakukan sebelum jatuh tempo, Nasabah akan membayar seluruh sisa harga jual (sisa pokok dan sisa margin yang belum dibayarkan).
3. Pelunasan dalam pembiayaan KPR iB *Fix* akad Murabahah sebelum jatuh tempo untuk pelunasan sebagian Nasabah dengan membayar pokok pelunasan beserta marginnya.
4. Jika Nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, maka akan dikenakan denda yang diperuntukkan sebagai dana sosial sesuai Fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.
5. Apabila pembayaran tersendat, maka dapat dikenakan biaya tambahan berupa ganti rugi – Ta'widh (misal: biaya penagihan, biaya restrukturisasi, biaya administrasi, biaya lelang, dan biaya lain-lain).
6. Jika kewajiban angsuran Nasabah menunggak, maka dapat berakibat pada penurunan kredibilitas Nasabah di dalam catatan Bank.
7. Risiko reputasi adalah tercatatnya riwayat pembiayaan pada Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) ketika Nasabah menunggak pembayaran.
8. Jika Nasabah terundang untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB), lalu Nasabah tidak hadir untuk melakukan proses Akta Jual Beli, maka sesuai Perjanjian Pembiayaan akan dikenakan biaya Ta'widh yaitu Biaya ganti rugi yang dikenakan Bank Syariah kepada Nasabah pembiayaan yang sengaja atau lalai melakukan sesuatu yang dapat merugikan pihak Bank, besaran Ta'widh akan diinformasikan oleh Bank kepada Nasabah.

BIAYA

ESTIMASI BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN

1. ADMINISTRASI : Nominal, setara 1.1% dari plafon pembiayaan
2. MATERAI : ± 15 Lembar @ Rp.10.000,- (Sepuluh Ribu Rupiah) / bervariasi sesuai jumlah dokumen khusus yang dibutuhkan
3. PENGIKATAN AGUNAN : Bervariasi mengikuti lokasi agunan dan informasi biaya melalui Notaris Kerjasama CIMB Niaga (antara lain: Akta Jual Beli (AJB), Balik Nama, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan

(SKMHT)/Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), cek sertifikat - Pendapatan Negara Bukan Pajak - PNBP)

4. APPRAISAL : Internal *Appraisal*: Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah)
External *Appraisal* (Kantor Jasa Penilaian Publik - KJPP) minimal Rp.1.332.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah)
- (tergantung jenis dan luas jaminan).

ESTIMASI BIAYA YANG TIMBUL INSIDENTAL

1. ASURANSI JIWA : Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung usia Nasabah dengan, jangka waktu pembiayaan dan plafon
2. ASURANSI KERUGIAN : Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung jangka waktu dengan pembiayaan jenis bangunan dan nilai bangunan
3. DENDA KETERLAMBATAN ANGSURAN : 0.15% dari angsuran tertunggak per hari
4. PELUNASAN DIPERCEPAT : Apabila Nasabah melunasi pembiayaan lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan, maka nilainya terdiri dari pokok + margin yang dilunasi atau sisa pokok + sisa margin untuk pelunasan sebagian atau sisa harga jual yang belum dibayarkan untuk pelunasan seluruhnya. Untuk pelunasan dipercepat sebagian dengan syarat minimal 3x (tiga kali) angsuran berjalan atau 10% (sepuluh persen) dari sisa pembiayaan
5. PENYIMPANAN DOKUMEN JAMINAN : Apabila Nasabah tidak mengambil dokumen jaminan selama lebih dari 30 hari sejak fasilitas pembiayaan lunas maka akan dikenakan biaya sebesar Rp.80.000,- (Delapan Puluh Ribu Rupiah)/bulan. Perhitungan biaya penyimpanan dokumen jaminan tersebut berlaku akumulatif setiap bulannya hingga dokumen tersebut diambil.

PERSYARATAN

Persyaratan yang harus dilengkapi:

No	JENIS DOKUMEN	KARYAWAN	WIRASWASTA	PROFESIONAL
1.	Form Aplikasi diisi lengkap dan ditandatangani	●	●	●
2.	Fotokopi KTP Suami & Istri	●	●	●
3.	Fotokopi Kartu Keluarga (KK)	●	●	●
4.	Fotokopi Akta Nikah	●	●	●
5.	Fotokopi NPWP	●	●	●
6.	Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji dari perusahaan	●		
7.	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	●	●	●
8.	Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan, SIUP, TDP		●	
9.	Fotokopi Surat Ijin Praktek/Ijin Operasi			●

Dokumen Jaminan:

DOKUMEN JAMINAN	BARU	BEKAS
Sertifikat (SHM/SHGB/SARUSUN)		●
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)		●
Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)		●
Surat Pesanan Rumah (SPR)	●	

SIMULASI

Contoh : Asumsi Simulasi Pembiayaan Pembelian & Biaya

HARGA PEROLEHAN BANK SETELAH UANG MUKA (POKOK PEMBIAYAAN BANK)	:	Rp.800.000.000,-
TOTAL MARGIN	:	Rp.179.020.079,- (setara 8.25% efektif per tahun)
HARGA JUAL BANK / TOTAL JUMLAH PEMBIAYAAN BANK	:	Rp.979.020.079,-
JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN	:	60 bulan
BIAYA ADMINISTRASI	:	Rp.8.800.000,- (setara 1.1% dari harga pokok pembiayaan)
PROVISI	:	Rp. 0,-
BIAYA MATERAI	:	Rp. 150.000,-
BIAYA APPRAISAL	:	Rp. 1.332.000,-
BIAYA ASURANSI JIWA PEMBIAYAAN	:	Rp. 7.500.000,-
BIAYA ASURANSI KERUGIAN	:	Rp. 1.500.000,-
ANGSURAN Per BULAN	:	Rp.16.317.001,-

NILAI OBJEK PEMBIAYAAN	UANG MUKA	POKOK PEMBIAYAAN	TOTAL MARGIN SESUAI TENOR	BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN & INSIDENTIL	TOTAL YANG DIBAYAR KONSUMEN *
Rp.1.000.000.000,-	Rp.200.000.000,- (20%)	Rp.800.000.000,-	Rp. 179.020.079,-	Rp. 19.282.000,-	Rp.998.302.079,-

* Total yang dibayarkan konsumen terdiri dari penambahan Jumlah Pokok Pembiayaan, Total Margin, Biaya Pengajuan Pembiayaan & Insidentil.

- Perhitungan diatas hanya simulasi/estimasi, bukan jaminan atau perkiraan yang sebenarnya.
- Biaya insidentil diatas masih berupa estimasi, seperti untuk asuransi jiwa pembiayaan. Penentuan biaya/harga premi tersebut terdiri dari beberapa faktor, misalnya: usia, jangka waktu pembiayaan dan jumlah pembiayaan. Penentuan biaya insidentil dari asuransi kerugian juga terdiri dari beberapa faktor, misalnya: jenis dan kondisi bangunan, lokasi objek bangunan serta jangka waktu pembiayaan terkait dengan keberadaan bangunan. Faktor tersebut juga mempengaruhi nilai/biaya premi yang akan dibayarkan nasabah.
- Biaya Notaris dan biaya pengikatan agunan juga masih berupa estimasi. Biaya pengikatan agunan atau biaya pemasangan Hak Tanggungan dipengaruhi oleh nilai atau jumlah pembiayaan dan biaya-biaya lain, seperti biaya jasa notaris yang akan diinformasikan/dapat ditanyakan ke Notaris yang telah terafiliasi dengan CIMB Niaga pada saat akad pembiayaan.
- Nilai biaya premi asuransi dan biaya notaris akan disampaikan dalam Surat Persetujuan Pembiayaan ke Nasabah sebagai Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) *Personal*.

INFORMASI TAMBAHAN

1. Kami siap melayani dan membantu dengan senang hati atas pertanyaan, permintaan, serta pengaduan Anda terkait produk dan layanan melalui Layanan CIMB Niaga [14041](tel:14041) / [+6221-29978888](tel:+6221-29978888) (luar negeri).
2. Jika Anda menerima e-mail mencurigakan atas nama kami, mohon untuk dapat diteruskan ke 14041@cimbniaga.co.id atau dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041.
3. Dalam rangka penerapan *Good Corporate Governance*, diminta kepada Nasabah untuk tidak memberikan suatu pemberian atau imbalan dalam bentuk apapun kepada Pejabat dan atau karyawan PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Hal ini berkaitan dengan proses pengajuan, persetujuan, dan pemberian pembiayaan.
4. Rekening pendebet, pemilihan, serta penggunaan asuransi harus berbasis Syariah, asuransi yang bekerjasama dengan Bank.
5. Diinformasikan terkait biaya-biaya bahwa petugas Bank dalam proses KPR tidak menerima uang tunai, pembayaran biaya terkait proses KPR, Calon Nasabah lakukan penyetoran ke rekening tabungan Calon

Nasabah di Bank CIMB Niaga & Bank akan mendebit dari rekening tabungan Syariah milik Nasabah yang ada di Bank CIMB Niaga.

6. Biaya – biaya yang akan dibebankan ke calon Nasabah akan mengacu pada informasi yang disebutkan pada Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Personal/Surat Persetujuan Pembiayaan
7. Transaksi sesuai prinsip Syariah & produk ini sesuai Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah & No: 111/DSN-MUI/IX/2017 dan Akad Jual Beli Murabahah.
8. Untuk **Pelunasan KPR/KPR iB seluruhnya** (penuh), **pendebitan** pelunasan akan diproses dari tanggal 1 sampai dengan tanggal 10 di Hari Kerja setiap bulannya & untuk **Pelunasan sebagian**, pendebitan akan dilakukan sesuai tanggal angsuran. Kedua kondisi tersebut memiliki cut-off time pukul 16:00 WIB.
9. Permohonan **Pelunasan Sebagian** diterima oleh Bank maksimal 2 minggu sebelum tanggal angsuran, akan diproses paling lambat 7 hari kerja setelah dokumen-dokumen diterima secara lengkap oleh Bank.
10. **Pengajuan permohonan percepatan pelunasan KPR untuk keseluruhan satu fasilitas (penuh)**, wajib telah diterima lengkap oleh Bank paling lambat pada tanggal 5 (lima) di hari kerja setiap bulannya. Apabila tanggal 5 jatuh pada hari libur atau hari dimana Bank tidak beroperasi, pengajuan Pelunasan untuk keseluruhan satu fasilitas (penuh) tersebut maksimal diterima oleh Bank pada hari kerja sebelum tanggal 5. Jika diterima atau pengajuan setelah tanggal tersebut, maka Bank akan memproses pada bulan berikutnya. Pelunasan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan ketentuan pada proses internal Bank maksimal 7 (tujuh) hari kerja. Nasabah dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041 atau kunjungi Kantor Cabang terdekat untuk pengajuan pelunasan.
11. Pengambilan jaminan/agunan dapat diambil H+5 hari kerja dengan sebelumnya Nasabah menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041 setelah pelunasan untuk membuat janji/jadwal dan cabang pengambilan.
12. Nasabah membawa materai Rp.10.000,- (Sepuluh Ribu Rupiah) sebanyak 2 (Dua) lembar saat pengambilan jaminan/agunan.
13. Nasabah untuk mendapatkan Salinan/kopi polis asuransi atau dokumen agunan atau dokumen yang terkait Perjanjian Pembiayaan, Nasabah dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga [14041](tel:14041) / [+6221-29978888](tel:+6221-29978888) (luar negeri), atau email ke 14041@cimbniaga.co.id atau kunjungi **Kantor Cabang terdekat**.
14. Untuk pengajuan & proses pelunasan seluruhnya dalam menghadapi Libur Bersama dan Libur Hari Raya Idul Fitri 2025, maka kami informasikan ketentuannya sbb :
 - Pengajuan pelunasan dengan dokumen lengkap di terima Bank melalui layanan nasabah telp. 14041 atau Customer Service Cabang terdekat, pada periode Maret sampai dengan tanggal **21 Maret 2025** maka di proses pendebitan pelunasan pada bulan April 2025 mulai tanggal **8 sampai 11 April 2025**.
 - Proses pelunasan dan pendebitan untuk pengajuan setelah tanggal **21 Maret 2025** akan dilakukan pada pada bulan **Mei 2025 (1- 10. Hari Kerja)**
 - Setelah dokumen lengkap beserta nomor tiket pengajuan, diterima petugas Bank memiliki **maksimal 7 hari kerja** untuk petugas Bank menghubungi nasabah.

DISCLAIMER

1. Bank dapat menolak atas permohonan pembiayaan Anda apabila tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
2. Anda diwajibkan untuk membaca dengan teliti atas informasi Produk dan Layanan Bank sebelum memutuskan untuk mengambil pembiayaan, Anda juga berhak bertanya kepada pegawai Bank atas Produk dan Layanan Bank.
3. Dokumen yang diberikan atas pengajuan pembiayaan kepada Bank, akan menjadi milik Bank tanpa terkecuali apabila disetujui atau ditolaknya pengajuan pembiayaan Anda.



PT Bank CIMB Niaga Tbk – Unit Usaha Syariah
berizin & diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan &
Bank Indonesia serta merupakan Peserta
Penjaminan LPS  LEMBAGA
PENJAMIN
SIKIPAN

Versi Dokumen
Maret 2025