

## Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Umum

NAMA PENERBIT	: PT BANK CIMB NIAGA Tbk – UNIT USAHA SYARIAH
NAMA PRODUK	: PRODUK KPR iB FIX
AKAD	: MURABAHAH – JUAL BELI
MATA UANG	: IDR – RUPIAH
JENIS PRODUK	: PEMBIAYAAN KONSUMEN
DESKRIPSI PRODUK	: Fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah 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

#### TUJUAN

1. Pembelian (baru dan bekas) – *ready stock*
  - Rumah
  - *Apartment*
  - Ruko/rukan
2. Pembelian tanah kavling siap bangun
3. Multiguna/*Pembiayaan Beragunan Properti* (tersedia *underlying asset*/barang yang dibeli)
4. *Take over*
5. *Top up* (tersedia *underlying asset*/barang yang dibeli)
6. Renovasi (tersedia *underlying asset*/barang yang dibeli - RAB)

LIMIT PEMBIAYAAN : Rp. 100 juta sampai Rp.30 miliar

METODE MARGIN : Tetap

Efektif Anuitas

MARGIN\* : Mulai dari 7.99% efektif per tahun

JANGKA WAKTU : Maksimum 15 tahun

JENIS AGUNAN :  Rumah  *Apartment*  Ruko/rukan  Tanah

\* *Dapat berubah sewaktu – waktu sebelum akad pembiayaan*

### 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 (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.

## BIAYA

### ESTIMASI BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN

- |    |                   |                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | ADMINISTRASI      | : Nominal, setara 1% dari plafon Bank                                                                                                                                                                 |
| 2. | MATERAI           | : ± 15 Lembar @ Rp.10.000,- / bervariasi sesuai jumlah dokumen khusus yang dibutuhkan                                                                                                                 |
| 3. | PENGIKATAN AGUNAN | : Bervariasi mengikuti lokasi agunan dan informasi biaya melalui Notaris Kerjasama CIMB Niaga (antara lain: Biaya AJB balik nama, SKMHT/APHT, cek sertifikat - Pendapatan Negara Bukan Pajak - PNBPN) |
| 4. | APPRAISAL         | : Internal <i>Appraisal</i> : Rp.500.000,-<br>External <i>Appraisal</i> (Kantor Jasa Penilaian Publik - KJPP) minimal Rp.1.332.000,- (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.8.000.000,- (setara 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. 18.482.000,-	Rp.997.502.079,-

\* 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](mailto: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 mendebet 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 15 di Hari Kerja setiap bulannya & untuk **Pelunasan sebagian**, pendebitan akan dilakukan sesuai tanggal angsuran. Kedua kondisi tersebut memiliki cut-off time pukul 15:00 WIB.
9. Untuk **Pengajuan Pelunasan** dilakukan 7 Hari Kerja **sebelum tanggal pendebitan**, Nasabah dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041 atau kunjungi Kantor Cabang terdekat

## 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  
Serta Merupakan Peserta Penjaminan LPS

Versi Dokumen  
September 2023