

Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Umum

NAMA PENERBIT	: PT BANK CIMB NIAGA Tbk – UNIT USAHA SYARIAH
NAMA PRODUK	: PRODUK KPR SYARIAH - FLEXI
AKAD	: MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) – KERJASAMA
MATA UANG	: IDR - RUPIAH
JENIS PRODUK	: KPR Syariah AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PEMBIAYAAN KONSUMEN
DESKRIPSI PRODUK	: Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah - Syariah (KPR iB) bagi Nasabah Perorangan dengan konsep kerjasama (<i>musyarakah</i>) atas kepemilikan aset properti/barang yang mana modal/porsi Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh Nasabah.

FITUR UTAMA PEMBIAYAAN

PEMBIAYAAN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembelian (baru dan bekas) – <i>indent</i> dan <i>ready stock</i> <ul style="list-style-type: none"> • Rumah • <i>Apartement</i> • Ruko/rukan 2. Multiguna / <i>Refinancing</i> 3. <i>Take over</i> 4. <i>Top up</i> 5. Pembelian Tanah Kavling siap bangun
LIMIT PEMBIAYAAN	Rp. 100 juta sampai Rp.30 miliar
METODE MARGIN	Tetap dan atau mengambang (<i>floating</i>), Efektif Anuitas
MARGIN*	Mulai dari 3.25% efektif per tahun
JANGKA WAKTU	Maks 25 Tahun
JENIS AGUNAN	√ Rumah √ Apartement √ Ruko/rukan √ Tanah

* 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. Nasabah akan mendapatkan metode ujarah yang lebih murah dan *fix* (tetap) sampai dengan tahun tertentu.
2. Nasabah juga bisa mendapatkan ujarah mengambang dengan acuan dari awal atau setelah masa *fix* (tetap) selesai.
3. Di samping itu, Nasabah juga bisa menggunakan ujarah mengambang yang dibatasi *cap* maksimum setelah masa *fix* (tetap) berakhir.
4. Jika Nasabah berkeinginan ujarah tetap selama jangka waktu tertentu, dapat menggunakan metode ujarah pasti *fix* (tetap), dan tidak dipengaruhi dengan Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar.
5. Pembiayaan multiguna dengan akad MMQ (*refinancing*), Nasabah dapat menggunakan dananya untuk berbagai kebutuhan konsumsi sesuai prinsip Syariah.

RISIKO

1. Jika menggunakan metode sewa *fix* selama tenor pembiayaan maka harga sewa dan imbal hasil tetap, tidak dipengaruhi oleh turun dan naiknya acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar.
2. Jika menggunakan metode sewa *floating* (mengambang) maka harga sewa dapat dikaji ulang setiap bulan dan jika acuan referensi imbal hasil/suku bunga pasar mengalami kenaikan, maka Bank dapat mengkaji ulang dan menaikkan imbal hasil dan/atau harga sewa, begitu pula sebaliknya.
3. Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar mempengaruhi Ujarah.
4. Ujarah mengambang dapat dipengaruhi oleh fluktuasi Acuan referensi imbal hasil/suku bunga pasar dan mengakibatkan angsuran Anda bisa menjadi lebih besar dari sebelumnya.
5. Adanya biaya tambahan, yaitu ganti rugi – Ta'widh jika Nasabah wanprestasi dari perjanjian pembiayaan (misal: pembayaran macet, restrukturisasi, penagihan dsb yang akan diinformasikan oleh Bank).
6. Jika Nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, maka akan dikenakan denda yang akan diperuntukkan sebagai dana sosial sesuai Fatwa No.17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.
7. Jika Nasabah menunggak kewajiban angsuran maka dapat berakibat pada penurunan kredibilitas Nasabah di dalam catatan Bank.
8. Risiko reputasi adalah tercatatnya riwayat pembiayaan pada Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) ketika Nasabah menunggak pembayaran.
9. Pembelian hishshah - porsi Bank dipercepat akan dikenakan margin penjualan dari hishshah porsi Bank yang dibeli, lalu margin Bank disepakati Bank dan Nasabah.
10. Pengajuan review Ujarah, akan ada biaya yang dibebankan Nasabah yaitu margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarnya ditentukan Bank minimal 1% di setujui oleh Nasabah dikali sisa porsi Bank (Outstanding porsi Bank).
11. Khusus pelunasan dipercepat karena Take Over ke Bank lain, biaya pelunasan sebesar min 5% dari sisa Outstanding porsi Bank yang dilunasi.
12. 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 lalaimelakukan 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,- / Bervariasi sesuai jumlah dokumen khusus yang dibutuhkan.
3. PENGIKATAN AGUNAN : Bervariasi mengikuti lokasi agunan, informasi biaya melalui Notaris Kerjasama CIMB Niaga (antara lain: Biaya AJB balik nama, SKMHT/APHT, cek sertifikat, dan Pendapatan Negara Bukan Pajak- PNBP).
4. APPRAISAL : Internal *Appraisal*: Rp.500.000,-
External *Appraisal* (Kantor Jasa Penilaian Publik - KJPP) minimal Rp.1.665.000,-(tergantung jenis dan luas jaminan).

ESTIMASI BIAYA YANG TIMBUL INSIDENTAL

1. ASURANSI JIWA : Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung usia nasabah, jangka waktu pembiayaan, dan plafon.
2. ASURANSI KERUGIAN : Premi sesuai tarif asuransi yang besarnya tergantung jangka waktu pembiayaan jenis bangunan dan nilai bangunan.
3. DENDA KETERLAMBATAN ANGSURAN : 0.15% dari angsuran tertunggak per hari.
4. PELUNASAN DIPERCEPAT : Apabila Nasabah melunasi sebagian maupun seluruh porsi pembiayaan Bank lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan maka akan dikenakan margin pembelian porsi dana Bank minimal 5% dari pembiayaan/porsi yang dilunasi, ketentuan ini tercantum di Surat Persetujuan Pembiayaan sebagai Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Personal yang di sepakati dan ditanda tangani nasabah. Untuk pelunasan dipercepat sebagian dengan syarat minimal 3x (tiga kali) angsuran berjalan.
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**

NILAI AKTIVA/HARGA RUMAH	:	Rp.1.000.000.000,-
UANG MUKA (DP)/PORSI NASABAH	:	Rp. 200.000.000,- (20%)
POKOK PEMBIAYAAN/PORSI BANK	:	Rp. 800.000.000,- (80%)
TOTAL UJRAH	:	Rp. 161.821.533,- (setara 7.50% efektif per tahun)
JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN	:	60 bulan
PROVISI	:	Rp. 0,-
BIAYA ADMINISTRASI	:	Rp. 8.800.000,-(setara 1.1% dari pokok pembiayaan)
BIAYA MATERAI	:	Rp 150.000,-
BIAYA APPRAISAL	:	Rp. 1.665.000,-
BIAYA ASURANSI JIWA PEMBIAYAAN	:	Rp. 7.500.000,-
BIAYA ASURANSI KERUGIAN	:	Rp. 1.500.000,-
ANGSURAN Per BULAN	:	Rp. 16.030.359,-

JUMLAH POKOK PEMBIAYAAN/PORSI BANK	TOTAL BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN & INSIDENTIL	TOTAL UJRAH SESUAI TENOR	TOTAL YANG DIBAYARKAN KONSUMEN*
Rp.800.000.000,-	Rp. 19.615.000,-	Rp. 161.821.533,-	Rp. 981.436.533,-

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

- Perhitungan diatas hanya simulasi/estimasi, bukan jaminan atau perkiraan yang sebenarnya.
 - Biaya insidentil di atas 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*.

INFO TAMBAHAN

- Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) harus atas nama Nasabah.
- Dalam fasilitas *refinancing*/multiguna jika aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) atas nama orang tua atau orang lain maka harus dilakukan pengalihan hak ke atas nama Nasabah terlebih dahulu, sebelum penandatanganan akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).
- Jika aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam keadaan disewakan kepada pihak ke tiga maka harus dihentikan terlebih dahulu sewa menyewanya sebelum akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.

4. Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang dijaminakan tidak dapat ditukar.
5. Pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dimana asset property sebagai objek pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) saat akan dilakukan akad antar Bank dan Nasabah maka kondisi asset tersebut tidak dalam kondisi disewakan oleh pihak ke 3.
6. 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.
7. 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 Pembiayan.
8. Kami siap melayani dan membantu dengan senang hati atas pertanyaan, permintaan, pengaduan Anda terkait produk, dan layanan melalui: Layanan CIMB Niaga [14041](tel:14041) / [+6221-29978888](tel:+6221-29978888) (luar negeri).
9. Jika Anda menerima email mencurigakan atas nama kami, mohon untuk dapat diteruskan ke 14041@cimbniaga.co.id atau dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041.
10. Dalam rangka penerapan *Good Corporate Governance*, dianjurkan kepada Nasabah untuk tidak memberikan suatu imbalan dalam bentuk apapun kepada pejabat dan atau karyawan PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan proses pengajuan, persetujuan, maupun pemberian pembiayaan.
11. Proses pembayaran biaya terkait pemberian KPR akan didebet dari Rekening Tabungan Nasabah.
12. Rekening pendebitan, pemilihan, penggunaan asuransi harus berbasis Syariah, serta asuransi yang bekerjasama dengan Bank.
13. Produk ini sesuai prinsip Syariah sebagaimana Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
14. Untuk melihat informasi acuan Tingkat Rate Penjaminan dari Lembaga Penjamin Simpanan (LPS), dapat dilihat di <https://www.lps.go.id>.
15. 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.
16. 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.
17. **Pengajuan permohonan Pembelian Porsi Bank Dipercepat (percepatan pelunasan) KPR untuk keseluruhnya 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. Pembelian Porsi Bank Dipercepat (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.
18. 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.
19. Nasabah membawa materai Rp.10.000,- sebanyak 2 (dua) lembar saat pengambilan jaminan/agunan
20. Nasabah untuk mendapatkan Salinan/kopi polis asuransi atau dokumen agunan atau dokumen yang terkait Perjanjian Pembiayaan, Nasabah dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041 / +6221-29978888 (luar negeri), atau email ke 14041@cimbniaga.co.id 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 &
Bank Indonesia serta merupakan Peserta
Penjaminan LPS

Versi Dokumen
Juli 2025