Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Umum

NAMA PENERBIT	:	PT BANK CIMB NIAGA Tbk – UNIT USAHA SYARIAH
NAMA PRODUK	:	PRODUK KPR SYARIAH - XTRA MANFAAT
AKAD	:	MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (MMQ) – KERJASAMA
MATA UANG	:	IDR – RUPIAH
JENIS PRODUK	:	KPR Syariah AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) KREDIT KONSUMEN
DESKRIPSI PRODUK	:	Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah - Syariah (KPR iB) bagi Nasabah Perorangan dengan konsep Kerja Sama (*musyarakah)* atas kepemilikan aset properti/barang, yang mana modal/porsi Bank berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh Nasabah. Fasilitas pembiayaan ini dapat dihubungkan dengan maksimum 9 (sembilan) rekening tabungan sehingga bagi hasil tabungan dapat langsung dimanfaatkan untuk fasilitas pembiayaan terkait.

FITUR UTAMA PEMBIAYAAN

PEMBIAYAAN	1. Pembelian (baru dan bekas) – *indent* dan re*ady stock* • Rumah • *Apartement* • Ruko/rukan 2. Multiguna / *Refinancing* 3. *Take over* 4. *Top up* 5. Pembelian tanah kavling siap bangun
LIMIT PEMBIAYAAN	Rp. 100 juta sampai Rp.30 miliar
METODE MARGIN	Tetap dan atau mengambang (*floating*), Efektif Anuitas
MARGIN*	Mulai dari 2.99% 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 ujrah yang lebih murah dan *fix* (tetap) sampai dengan tahun tertentu.
2. Nasabah juga bisa mendapatkan ujrah mengambang dengan acuan dari awal atau setelah masa *fix* (tetap) selesai.
3. Di samping itu, Nasabah bisa menggunakan ujrah mengambang yang dibatasi *cap* maksimum setelah masa *fix* (tetap) berakhir.
4. Jika Nasabah berkeinginan ujrah tetap selama jangka waktu, dianjurkan menggunakan metode ujrah pasti *fix* (tetap), yang tidak dipengaruhi Acuan referensi imbal hasil /suku bunga pasar.
5. Pembiayaan KPR Xtra Manfaat iB dapat dihubungkan ke maksimum 9 (sembilan) rekening tabungan berakad Mudharabah.
6. Bagi hasil dari 9 (sembilan) rekening tabungan dapat digunakan secara langsung, setelah pemotongan pajak, dan ZIS (zakat, infak & sedekah) (jika ada), yang dimana sebelumnya bagi hasil tabungan masuk dahulu ke dalam masing-masing pemilik rekening yang dihubungkan, kemudian menentukan pilihan manfaat sebagai berikut:
   A. Pengambilalihan porsi Bank (porsi pokok) sehingga pembiayaan KPR iB Xtra Manfaat Nasabah akan lebih cepat lunas.
   B. Untuk membayar angsuran sewa sehingga angsuran sewa lebih ringan.
7. Tabungan yang dihubungkan tidak ditahan (blokir) sehingga tetap dapat digunakan untuk transaksi.
8. Pembiayaan multiguna dengan akad MMQ (*refinancing*), Nasabah dapat menggunakan dananya untuk kebutuhan konsumsi sesuai dengan prinsip syariah.

RISIKO

1. Jika menggunakan metode sewa *fix* (tetap) 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 Ujrah.
4. Ujrah 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 kepada penurunan kredibilitas Nasabah pada catatan Bank.
8. Risiko reputasi berupa catatan riwayat pembiayaan pada Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) ketika Nasabah menunggak pembayaran.
9. Pembelian hishshah - porsi Bank dipercepat akan dikenakan margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarannya ditentukan oleh Bank disepakati oleh Nasabah.
10. Jika KPR nasabah dengan posisi menunggak angsuran, maka Bagi Hasil dari Tabungan tidak dapat digunakan untuk manfaat KPR iB nya.
11. Pengajuan review Ujrah, akan ada biaya yang dibebankan Nasabah yaitu margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarannya ditentukan Bank diinformasikan dan disepakati oleh Nasabah. Besar biaya Margin atas pembelian porsi hishshah Bank dikali sisa porsi Bank (Outstanding porsi Bank)
12. Nasabah TIDAK MENDAPAT BENEFIT XTRA MANFAAT iB, apabila:
    a. Rekening tabungan **bukan** rekening Syariah Savers Xtra Manfaat iB akad Mudharabah.
    b. Tanggal angsur nasabah **dibulan yang sama** dengan tanggal pencairan.
    c. Nasabah **Tidak Lancar /Menunggak** (Kolektibilitas 2 catatan Bank dimulai dari H+1 dari tanggal angsur), selama menunggak tidak diberikan subsidi Bank.
    d. **Tanggal angsur**, di tanggal 1 sampai dengan tanggal 2 tiap bulannya.
    e. Rekening **tidak terhubung dengan** fasilitas KPR Xtra Manfaat iB.
    f. Penambahan rekening Saving Xtra Savers Manfaat iB (baik CIF sama atau berbeda) / maintained bundling di tengah bulan berjalan, penambahan rekening harus di tanggal angsur.
13. Khusus pelunasan dipercepat karena Take Over ke bank lain, biaya pelunasan sebesar min 5% dari sisa Outstanding porsi Bank yang dilunasi.
14. Pengajuan review Ujrah, akan ada biaya yang dibebankan Nasabah yaitu margin atas pembelian porsi hishshah Bank yang besarannya ditentukan Bank minimal 1% di setujui oleh Nasabah dikali sisa porsi Bank (Outstanding porsi Bank).
15. 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 melalukan sesuatu yang dapat merugikan pihak Bank, besaran Ta'widh akan diinformasikan oleh Bank kepada Nasabah.
16. Dalam hal terdapat keluhan dan /atau pengaduan terkait benefit Xtra Manfaat iB, maka Nasabah dapat mengajukan keluhan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak akad kepada pihak Bank.

BIAYA

ESTIMASI BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN

1.	ADMINISTRASI	:	Nominal, setara 1.1% dari plafon pembiayaan.
2.	METERAI	:	+ 15 Lembar @ Rp10.000,-/ Bervariasi sesuai jumlah dokumen khusus terkait akad yang dibutuhkan.
3.	PENGIKATAN AGUNAN	:	Bervariasi mengikuti lokasi agunan, informasi biaya melalui Notaris Kerja sama CIMB Niaga (antara lain : Biaya AJB balik nama, SKMHT/APHT, cek sertifikat, dan Pendapatan Negara Bukan Pajak-PNBP).

4. APPRAISAL : Internal Appraisal: Rp500.000,-
Eksternal Appraisal (Kantor Jasa Penilaian Publik - KJPP): min. 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, 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 disepakati 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 Rp80.000,- (Delapan Puluh Ribu Rupiah)/bulan. Penghitungan 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)		●
Ijin 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 PROYEKSI BAGI HASIL BANK	:	Rp 179.020.079,- (setara 8.25% efektif per tahun)
JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN	:	60 bulan
BIAYA ADMINISTRASI	:	Rp 8.800.000,- (setara 1.1% dari pokok pembiayaan)
BIAYA MATERAI	:	Rp 150.000,-
BIAYA APPRAISAL	:	Rp 500.000,-
BIAYA ASURANSI JIWA PEMBIAYAAN	:	Rp 7.500.000.-
BIAYA ASURANSI KERUGIAN	:	Rp 500.000,-
ANGSURAN Per BULAN	:	Rp 16.317.001,33

JUMLAH POKOK PEMBIAYAAN	TOTAL PROYEKSI BAGI HASIL BANK SESUAI TENOR	BIAYA PENGAJUAN PEMBIAYAAN & INSIDENTIL	TOTAL YANG DIBAYAR KONSUMEN*
Rp800.000.000,-	**Rp179.020.079,94**	**Rp17.450.000,-**	**Rp 996.470.079,94**

Total yang dibayar konsumen terdiri dari Jumlah Pokok Pembiayaan ditambah total proyeksi bagi hasil Bank ditambah biaya pengajuan & insidentil.

- Perhitungan di atas 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 nasabah, 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.
- Biaya Jasa 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 terafiliasai 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

1. Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) harus atas nama Nasabah.
2. 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.
3. Jika aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam keadaan disewakan kepada pihak ketiga, maka harus

dihentikan dahulu sewa menyewanya, sebelum akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.

4. Aset Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang dijaminkan tidak dapat ditukar.
5. Fasilitas *Top Up* dalam pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) berlaku maksimal 2 (dua) kali.
6. Pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dimana asset properti sebagai objek pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) saat dilakukan akad antara Bank dan Nasabah maka kondisi asset tersebut tidak dalam kondisi disewakan kepada pihak ke 3.
7. Biaya – biaya yang akan dikenakan ke calon Nasabah akan mengacu pada informasi yang disebutkan pada Ringkasan Informasi Produk dan Layanan (RIPLAY) Versi Personal/Surat Persetujuan Pembiayaan.
8. Proses pembayaran biaya KPR akan didebit dari Rekening Tabungan di CIMB Niaga atas nama Nasabah, kecuali untuk biaya Appraisal.
9. Nasabah dilarang melakukan penyetoran / transfer ke Rekening karyawan di PT Bank CIMB Niaga Tbk./Petugas Bank tidak menerima uang tunai maupun transfer ke Rekening atas nama Petugas Bank untuk pembayaran biaya KPR.
10. Dalam rangka penerapan *Good Corporate Governance*, dianjurkan kepada Nasabah untuk tidak memberikan imbalan dalam bentuk apapun kepada Pejabat dan/atau karyawan PT. Bank CIMB Niaga Tbk dengan proses pengajuan, persetujuan, maupun pemberian pembiayaan.
11. Rekening pendebitan & pemilihan serta penggunaan asuransi harus berbasis Syariah yang bekerja sama dengan Bank.
12. Produk ini sesuai prinsip Syariah sebagaimana Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
13. Untuk melihat informasi acuan Tingkat Rate Penjaminan dari Lembaga Penjamin Simpanan (LPS), dapat dilihat di https://www.lps.co.id .
14. 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.
15. 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.
16. **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.
17. 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.
18. Nasabah **membawa materai Rp.10.000**,- sebanyak 2 (dua) lembar saat pengambilan jaminan/agunan Kami siap melayani dan membantu dengan senang hati atas pertanyaan, permintaan, pengaduan Anda

terkait produk, dan layanan melalui Layanan CIMB Niaga 14041 / +6221-29978888 (luar negeri).

19. Jika Anda menerima e-mail, WA, SMS atau informasi yang mencurigakan atas nama CIMB Niaga, mohon untuk dapat diteruskan ke 14041@cimbniaga.co.id atau dapat menghubungi Layanan CIMB Niaga 14041.
20. Periode & besaran Bagi Hasil Tabungan serta saldo mengendap mengikuti ketentuan masing-masing Rekening Tabungan.
21. Subsidi Bank adalah bentuk apresiasi Bank kepada nasabah yang tercatat lancar, besaran subsidi Bank ditentukan hanya oleh Bank.
22. 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.
23. 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.

DISCLAMER

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.

CIMB NIAGA Syariah

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

Versi Dokumen
Maret 2025