

BAB III

PRODUK PEMBIAYAAN iB MULTIGUNA DALAM MENINGKATKAN PORTOFOLIO PEMBIAYAAN KONSUMEN PADA BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA

A. Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

1. Sejarah Berdiri PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.⁷⁰

⁷⁰ Bank Muamalat Indonesia, *Annual Report*, 2007, 4.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa.⁷¹ Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.⁷²

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 saham IDB di Bank Muamalat mencapai 32,74%, IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002

⁷¹ Bank Devisa adalah bank yang ditunjuk oleh bank Indonesia untuk melakukan usaha perbankan dalam valuta asing, misalnya jual beli, menerima simpanan valuta asing, menyelenggarakan lalu lintas pembayaran luar negeri. (Dumairi Nor, *Kamus Ekonomi Praktis*, Pasuruan: Pustaka Sidogiri, Muharram 1430 H), 114.

⁷²Bank Muamalat Indonesia, "Profil tentang Muamalat" dalam <http://www.muamalatbank.com/home/about/profile> (28 Mei 2013).

merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap *crew* Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.⁷³

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.⁷⁴ Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, Bank Muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).⁷⁵

Komitmen Bank Muamalat untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara maka Bank Muamalat juga didirikan diberbagai Propinsi yang ada di Nusantara, salah satunya yaitu berdirinya Bank Muamalat Cabang Surabaya dengan melalui proses pengajuan proposal ke Bank Indonesia. Dalam proses pemberian izin, Bank Indonesia mempertimbangkan performa pihak yang mengajukan dan juga melihat kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal, maupun kualitas pelayanan. Setelah semua persyaratan terpenuhi, BI menganggap layak untuk didirikannya PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Surabaya, yang diresmikan pada tanggal 16 Nopember 1994.⁷⁶

Bank Muamalat Indonesia memiliki 400 kantor cabang dan unit pelayanan, mulai dari cabang pembantu, kantor kas, dan gerai muamalat

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Bank Muamalat Indonesia, *Annual Report*, 2007, 13.

yang tersebar hampir diseluruh propinsi di Indonesia. Untuk kantor cabang diwilayah Jawa Timur sendiri terdapat empat kantor cabang,⁷⁷ sedangkan untuk di daerah Surabaya sendiri terdapat dua kantor cabang yang berada di Jl. Raya Darmo dan Jl. Mayjend Sungkono, selain kantor cabang tersebut terdapat satu kantor cabang pembantu terletak di Jl. KH. Mas Mansyur dan empat kantor kas yaitu kantor kas Dharmahusada, Wiyung, Manukan dan Rungkut.⁷⁸

2. Visi dan Misi Bank Muamalat

Visi Bank Muamalat adalah menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

Sedangkan Misi Bank Muamalat adalah menjadi *Role Model* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai bagi stakeholder.⁷⁹

3. Struktur Organisasi dan Job Description

Struktur organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. pada prinsipnya memiliki ciri-ciri khusus dibandingkan dengan struktur bank-bank konvensional. Ciri-ciri tersebut terletak pada adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang anggotanya terdiri dari ulama,

⁷⁷ Di Jawa Timur terdapat empat kantor cabang, yaitu dua kantor cabang di Surabaya (Darmo dan Sungkono), Kediri, Malang dan Jember.

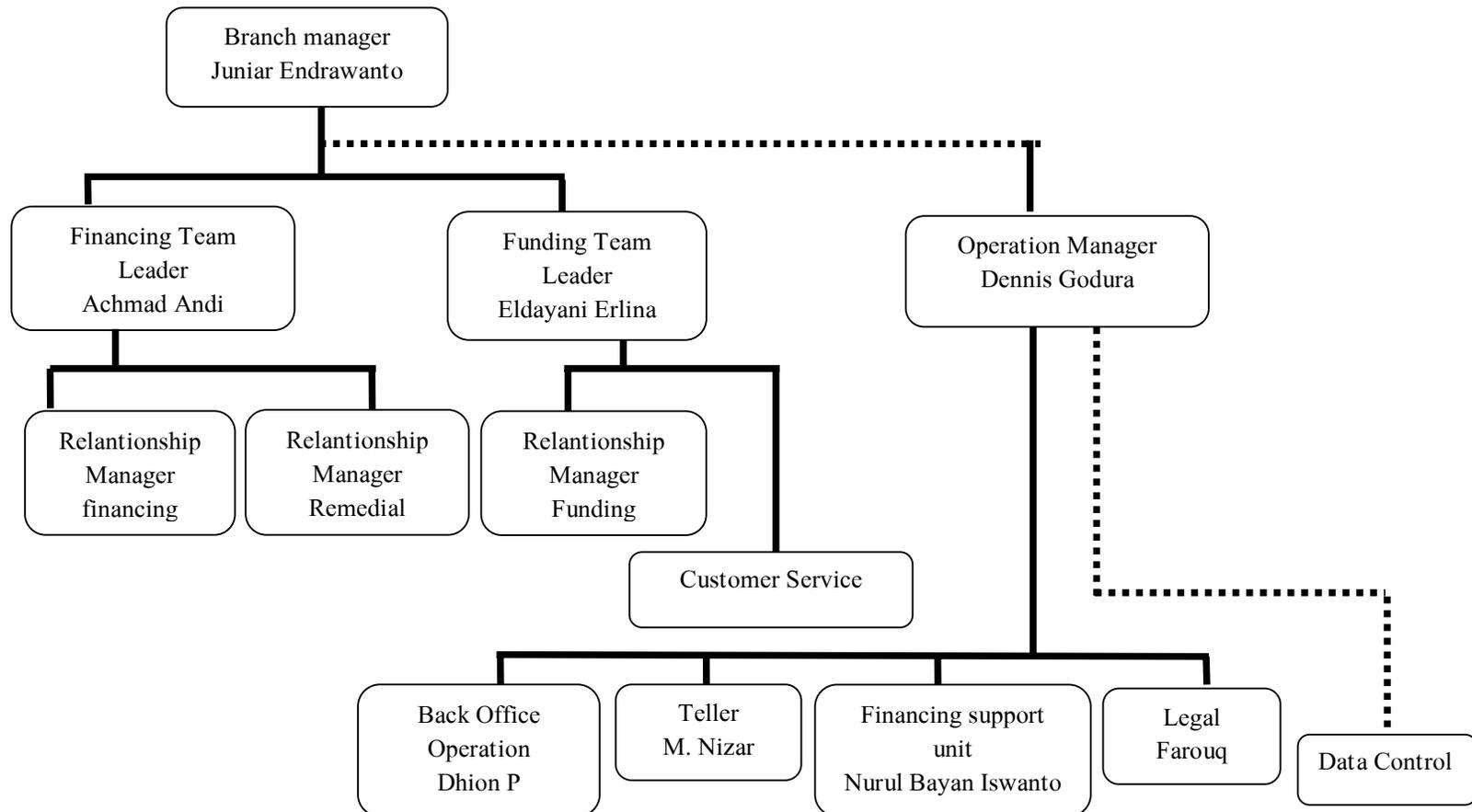
⁷⁸ Brosur Bank Muamalat Tentang Pembiayaan Hunian Syariah.

⁷⁹ *Ibid.*

cendekiawan dan praktisi perbankan. Fungsi pokok Dewan Pengawas Syariah ini antara lain adalah mengawasi semua produk, jasa dan kegiatan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. agar sesuai dengan syariat Islam. Sedangkan untuk pengelolaan usaha sehari-hari dilakukan oleh dewan direksi dibantu oleh masing-masing divisi yang ada.

Organizational Structure of PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.

Kantor Cabang Surabaya



a. *Job Description*

Sesuai dengan struktur organisasi di atas, untuk lebih mengetahui dan memahami fungsi dan tugas dalam setiap lini di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya, maka penulis uraikan sebagai berikut:

- 1) *Branch Manager*, tugasnya mensupervisi, mengkoordinir dan memonitor serta mengarahkan seluruh kegiatan operasional cabang, pemasaran dan pengembangan cabang, guna menjamin tercapainya target anggaran cabang baik secara kuantitatif maupun kualitatif.
- 2) *Financing Team Leader*, tugasnya merumuskan strategi, merencanakan dan mengelola seluruh kegiatan pemasaran produk-produk pembiayaan nasabah, guna memastikan tercapainya target pembiayaan maupun kualitas portfolio yang telah ditetapkan, sesuai target market yang selaras dengan rencana dan strategi perusahaan.
- 3) *Funding Team Leader*, tugasnya mengelola seluruh kegiatan pemasaran produk-produk pendanaan, kegiatan pelayanan dan penambahan jaringan, guna memastikan tercapainya target penghimpunan dana pihak ketiga, pelayanan yang maksimal dan tambahan jaringan, sesuai dengan target market yang selaras dengan rencana dan strategi perusahaan.
- 4) *Relationship Manager Financing*, tugasnya memperkenalkan, menjelaskan dan menawarkan produk pembiayaan BMI, mengenai

keuntungan dan keistimewaannya serta persyaratan dari produk tersebut kepada calon nasabah maupun nasabah baik secara langsung maupun melalui telepon, guna memastikan calon nasabah mengerti tentang produk pembiayaan serta prosedur pengajuan permohonannya.

- 5) *Relationship Manager Remedial*, tugasnya melakukan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah (yang tergolong ke dalam kolektibilitas 2, 3, 4, dan 5) yang meliputi *restructure*, *reschedule*, dan *reconditioning*, guna memastikan tercapainya perbaikan kualitas portofolio maupun target kesehatan bank yang ditetapkan, sesuai dengan rencana dan strategi perusahaan.
- 6) *Relationship Manager Funding*, tugasnya memperkenalkan, menjelaskan dan menawarkan produk penanaman dana di BMI, mengenai keuntungan dan keistimewaannya serta persyaratan dari produk tersebut kepada calon nasabah maupun nasabah baik secara langsung maupun melalui telepon, guna memastikan calon nasabah mengerti tentang produk tersebut dan prosedur pengajuan permohonannya.
- 7) *Customer Service*, tugasnya memberikan informasi kepada nasabah mengenai produk dan layanan BMI serta memberikan solusi terhadap permasalahan yang dihadapi nasabah terkait dengan produk dan layanan BMI.

- 8) *Back Office*, tugasnya membuat laporan keuangan, transaksi dengan Bank Indonesia diantara bank lainnya. Tugas-tugas pokok *back office* adalah Pelaksana dan penanggung jawab transaksi harian cabang non tunai, Pelaksanaan kliring dan transfer ke Bank Indonesia, Penyediaan data keuangan dan laporan perbankan dan Proses penyelesaian utang-piutang antara bank dalam satu wilayah kliring (wilayah yang menjalankan sistem kliring dalam satu wilayah tertentu).
- 9) *Teller*, tugasnya melayani transaksi tunai maupun non tunai, dalam mata uang rupiah dan valas.
- 10) *Support* dan *Legal* Pembiayaan, tugasnya *Support* dan *Legal* Pembiayaan bersama dengan *account manager* penanaman dana, mengadakan penilaian permohonan pembiayaan sehingga memenuhi kriteria dan persyaratannya. *Support* dan *legal* memproses calon debitur dalam kelayakan dan keabsahannya untuk mendapatkan pembiayaan, seperti kebenaran lampiran, usaha maupun penggunaan pembiayaan, taksasi jaminan, keabsahan jaminan dan lain-lain.⁸⁰

4. Produk dan Akad pada Bank Muamalat

Produk dan akad pada Bank Muamalat antara lain meliputi pendanaan dan penghimpunan dana:

⁸⁰ Data diperoleh dari Ibu Deby (Personalia) dalam bentuk file.

a. Produk-produk pembiayaan dan penghimpunan dana Bank Muamalat.⁸¹

1) Pendanaan

a) Giro Wadiah

(1) Giro Perorangan

(2) Giro Institusi

b) Tabungan

(1) Tabungan Muamalat

(2) Tabungan Muamalat Dollar

(3) Tabungan Muamalat Pos

(4) Tabungan Haji Arafah

(5) Tabungan Haji Arafah Plus

(6) Tabungan Muamalat Umroh

(7) TabunganKu

(8) Tabungan iB Muamalat Wisata

(9) Tabungan iB Muamalat Prima

(10) Bancaassurance

c) Deposito

(1) Deposito *Muḍārabah*

(2) Deposito Fulinves

d) Nisbah dan Hi-1000

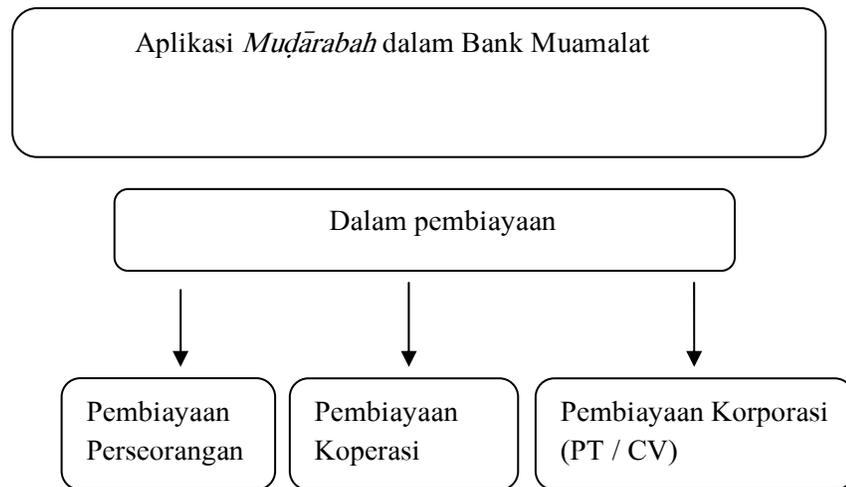
⁸¹ *Ibid.*

- e) Tarif
- 2) Pembiayaan
 - a) Konsumen
 - (1) Pembiayaan Hunian Syariah
 - (2) AutoMuamalat
 - (3) Dana Talangan Porsi Haji
 - (4) Pembiayaan Muamalat Umroh
 - (5) Pembiayaan Anggota Koperasi
 - (6) Pembiayaan iB Multiguna
 - b) Modal Kerja
 - (1) Pembiayaan Modal Kerja
 - (2) Pembiayaan LKM Syariah
 - (3) Pembiayaan Rekening Koran Syariah
 - c) Investasi
 - (1) Pembiayaan Investasi
 - (2) Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis
- b. Aplikasi Akad *Muḍārabah* pada Bank Muamalat

Aplikasi akad pada Bank Muamalat meliputi akad *Muḍārabah*, akad *Musyarakah*, yang termasuk juga pada pembiayaan dan penghimpunan dana.⁸²

⁸² *Ibid.*

- 1) Definisi akad *Muḍārabah* yaitu bentuk kerja sama antara dua atau lebih pihak di mana pemilik modal (*shāhibul mal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudhārib*) dengan suatu perjanjian di awal. Bentuk ini menegaskan kerja sama dengan kontribusi seratus persen modal dari pemilik modal dan keahlian dari pengelola.
- 2) Aplikasi akad *muḍārabah* pada Pembiayaan



3) Dalam Pembiayaan

a) Pembiayaan Perseorangan

- (1) Dana pengajuan minimal 50 juta rupiah.
- (2) Adanya jaminan berupa tanah, bangunan, ataupun kendaraan yang dibeli.

- (3) Merupakan salah satu pegawai perusahaan yang ingin melakukan usaha dengan sistem *muḍārabah*, dan sudah bekerja di perusahaan tersebut minimal 2 tahun.

b) Pembiayaan Koperasi

- (1) Semua hal yang berkaitan dengan koperasi harus diketahui secara jelas oleh pihak bank sebelum melakukan pembiayaan usaha.
- (2) Adanya data jaminan dari pihak koperasi sebelum bank memberikan dananya untuk dikelola oleh koperasi tersebut.
- (3) Laporan keuangan dari pembiayaan harus diketahui dan dilaporkan kepada pihak bank.
- (4) Adanya dokumen yang menunjang dan menguatkan usaha yang akan dilakukan.

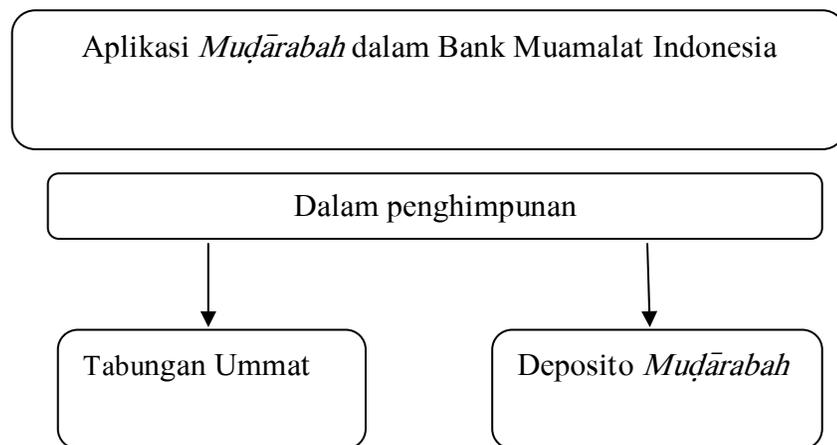
c) Pembiayaan Korporasi

- (1) Semua hal yang berkaitan dengan korporasi harus diketahui secara jelas oleh pihak bank sebelum melakukan pembiayaan usaha.
- (2) Adanya data jaminan dari pihak korporasi sebelum bank memberikan dananya untuk dikelola oleh korporasi tersebut.

(3) Laporan keuangan dari pembiayaan harus diketahui dan dilaporkan kepada pihak bank.

(4) Adanya dokumen yang menunjang dan menguatkan usaha yang akan dilakukan.

4) Aplikasi akad *Muḍārabah* pada penghimpunan dana



5) Dalam Penghimpunan Dana

(1) Tabungan Umat

Tabungan Ummat adalah sebutan untuk aplikasi *muḍārabah* dalam Bank Muamalat Indonesia untuk menghimpun dana dari masyarakat. Nisbahnya adalah 22 : 78, dimana 22% dari laba untuk nasabah dan 78% untuk pihak bank.⁸³

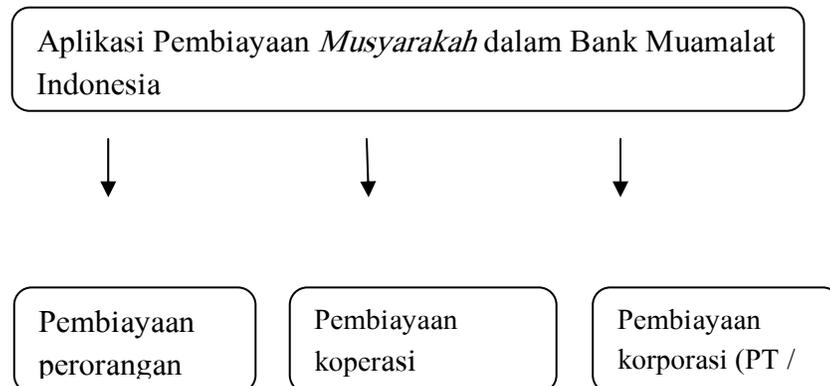
⁸³ *Ibid.*

(2) Deposito *Muḍārabah*

Deposito *Muḍārabah* adalah aplikasi *muḍārabah* dalam Bank Muamalat Indonesia untuk menghimpun dana dari masyarakat berupa deposito berjangka, jangka waktunya bervariasi, yaitu 1 bahkan sampai 12 bulan dengan nisbah bagi hasil 50 : 50.

c. Aplikasi Akad *Musyarakah* pada Bank Muamalat

- a. Bentuk umum dari usaha bagi hasil dimana dua orang atau lebih menyumbangkan pembiayaan dan manajemen usaha, dengan proporsi bisa sama atau tidak. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan antara para mitra dan kerugian akan dibagikan menurut proporsi modal.⁸⁴
- b. Aplikasi Pembiayaan *Musyarakah*



⁸⁴ *Ibid.*

- c. Pembiayaan Perseorangan
 - a) Dana pengajuan minimal 50 juta rupiah.
 - b) Adanya jaminan berupa tanah, bangunan, ataupun kendaraan yang dibeli.
 - c) Merupakan salah satu pegawai perusahaan yang ingin melakukan usaha dengan sistem *muḍārabah*, dan sudah bekerja di perusahaan tersebut minimal 2 tahun.
- d. Pembiayaan Koperasi
 - a) Semua hal yang berkaitan dengan koperasi harus diketahui secara jelas oleh pihak bank sebelum melakukan pembiayaan usaha.
 - b) Adanya data jaminan dari pihak koperasi sebelum bank memberikan dananya untuk dikelola oleh koperasi tersebut.
 - c) Laporan keuangan dari pembiayaan harus diketahui dan dilaporkan kepada pihak bank.
 - d) Adanya dokumen yang menunjang dan menguatkan usaha yang akan dilakukan.

- e. Pembiayaan Korporasi
 - a) Semua hal yang berkaitan dengan korporasi harus diketahui secara jelas oleh pihak bank sebelum melakukan pembiayaan usaha.
 - b) Adanya data jaminan dari pihak korporasi sebelum bank memberikan dananya untuk dikelola oleh korporasi tersebut.
 - c) Laporan keuangan dari pembiayaan harus diketahui dan dilaporkan kepada pihak bank.
 - d) Adanya dokumen yang menunjang dan menguatkan usaha yang akan dilakukan.
- d. Prinsip Operasional Bank dan Mekanisme Operasional Bank
 - a. Prinsip Operasional Bank

Dalam menjalankan usaha komersionalnya Bank Muamalat memiliki beberapa prinsip operasional yaitu:

1) Prinsip Bagi Hasil

Prinsip bagi hasil yang dimaksudkan adalah suatu prinsip yang meliputi tata kerja pembangunan hasil usaha antara pemodal dan pengelola dana. Pembagian hasil usaha dapat terjadi antara bank dan penyimpanan dana serta antara bank dengan nasabah penerima dana. Hasil usaha bank yang dibagikan kepada nasabah

penyimpanan dana adalah laba usaha bank yang dihitung selama periode tertentu.⁸⁵

Sedangkan hasil usaha nasabah penerima dana yang dibagi dengan bank adalah salah satu yang dihasilkan nasabah penerima dana dari salah satu usahanya yang secara utuh dibiayai bank. Bagi hasil ini dilakukan setelah melewati suatu periode tertentu, yang disepakati bersama dan setelah dikurangi pajak. Nasabah penerima dana, sesuai dengan perjanjian yang disepakati, diwajibkan untuk mengembalikan kreditnya secara mencicil/ seluruhnya saat jatuh tempo. Disamping itu, bank juga menyediakan jasa penitipan dana dalam bentuk simpanan giro yang sewaktu-waktu dapat ditarik kembali dengan cara pemindah bukuan dan pentransferan.

2) Prinsip Jual Beli dengan Margin Keuntungan

Maknanya adalah suatu prinsip yang menerapkan tata cara jual beli. Dalam prinsip ini bank mengangkat nasabah, sebagai bank untuk melakukan pembelian barang atas nama bank, selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah lain dengan sejumlah harga beli ditambah keuntungan bagi bank.

⁸⁵ *Ibid.*

3) Prinsip *Fee* (Jasa)

Prinsip *Fee* meliputi seluruh layanan non pembayaran yang diberikan oleh bank. Bentuk produk yang berdasarkan prinsip ini antara lain bank garansi, pembukaan L/C, inkaso, jual beli valuta asing dan jasa transfer.

b. Mekanisme Operasional

Mekanisme operasional Bank Muamalat sebagai bank bebas bunga dan sesuai dengan prinsip syariah iuran dana adalah sebagai berikut :

- 1) *Wadiah* (titipan)
- 2) *Muḍārabah* (investasi)
- 3) *Musyarakah* (usaha patungan)
- 4) *Murābahah* (Jual beli untuk pembiayaan investasi)
- 5) *Ijārah* (sewa menyewa)
- 6) *Wakalah* (*Transfer*, L/C)
- 7) *Kafālah* (Bank Garansi)
- 8) *Sharf* (Jual beli valuta asing)
- 9) *Qarḍ* (pinjaman uang)
- 10) *Istishna* (jual beli pesanan untuk industri)
- 11) *Salam* (Jual beli pesanan untuk agrobisnis)⁸⁶

⁸⁶ *Ibid.*

B. Produk Pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat Cabang Surabaya

Bank Muamalat Cabang Surabaya telah memberikan fasilitas kepada nasabah dengan beberapa skim pembiayaan dan jenis penggunaannya.

Ruang lingkup fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah pembiayaan.⁸⁷

a. Skim Pembiayaan dan Jenis Penggunaannya

- 1) Akad *murābahah*, skim ini digunakan untuk membiayai pembelian barang yang halal, selain pembiayaan tanah dan bangunan, pembiayaan mobil serta pembiayaan kepemilikan emas.
- 2) Akad *Ijārah*, skim ini digunakan untuk membiayai perolehan manfaat atas berbagai jasa dan barang yang dibolehkan secara syariah, selain pembiayaan ibadah haji dan umrah.
- 3) Akad *kafālah*, skim ini digunakan untuk pemberian jaminan/garansi bank (pihak pertama) atas pemenuhan kewajiban nasabah (pihak kedua) terhadap pihak ketiga; dimana bila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pada pihak ketiga sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya maka bank (sebagai pihak pertama atas nama pihak kedua) akan melakukan pemenuhan kewajiban (membayarkan sejumlah dana) kepada pihak ketiga sebagai pembiayaan yang harus diselesaikan oleh nasabah.

⁸⁷ Bank Muamalat Indonesia, *Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan iB Multiguna*, Bank Muamalat Indonesia, (Surabaya: Bank Muamalat Indonesia,tt).

b. Plafond Pembiayaan

Pembiayaan kepada nasabah pembiayaan iB Multiguna dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:⁸⁸

- 1) Limit minimal sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- 2) Limit maksimal sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 3) Maksimal pembiayaan 90% dari harga perolehan barang atau nilai manfaat jasa (sesuai SEBI terbaru).⁸⁹

c. Jangka Waktu Pembiayaan

Jangka waktu pembiayaan minimal 1 (satu) tahun hingga maksimal 8 (delapan) tahun, dari rincian seperti pada table di bawah ini:

Tabel 1:
Jangka Waktu Pembiayaan iB Multiguna Bank Muamalat.⁹⁰

No.	Pembiayaan	Jangka waktu pembiayaan
1.	Rp 10 juta – Rp 20 juta	2 tahun
2.	> Rp 20 juta - 30 juta	3 tahun
3.	> Rp 30 juta – Rp 100 juta	5 tahun
4.	> Rp 100 juta – Rp 500 juta	8 tahun

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13 Tahun 2011, (Jakarta: 30 Mei 2011).

⁹⁰ *Ibid.*

d. Persyaratan Pembiayaan

Persyaratan calon nasabah untuk pembiayaan iB Multiguna antara lain:⁹¹

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Cakap hukum dan tidak cacat hukum.
- c) Tidak tercatat dalam pembiayaan bermasalah di Bank Indonesia dan memiliki kolektibilitas lancar selama minimal 6 (enam) bulan terakhir.
- d) Usia minimal 21 tahun dan saat pembiayaan berakhir maksimal berumur 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wiraswasta/profesional).

Pembiayaan iB Multiguna adalah fasilitas pembiayaan konsumen berdasarkan akad *murābahah* atau akad *ijārah* multijasa atau *kafālah*, yang didukung oleh jaminan/agunan (*collateral*) berupa : hunian yaitu rumah, rumah susun (apartemen/flat/konominium), kios, rumah toko (ruko) atau rumah kantor (rukan), kendaraan bermotor, serta deposito. Sedangkan yang tidak diwajibkan adanya agunan (*collateral*) untuk nominal pembiayaan iB Multiguna maksimal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).⁹²

Pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat diberikan bagi masyarakat yang membutuhkan barang dan/atau jasa yang halal (dibolehkan secara syariah), berupa: pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Nurul Bayan Iswanto, Legal Officer, *Wawancara*, Surabaya, 01 April 2013.

akan barang/benda yang halal, selain tanah dan bangunan rumah tinggal, rumah susun (apartemen, rumah toko, rumah kantor) mobil dan emas. Adapun pembiayaan yang dibolehkan antara lain: motor roda dua, bahan-bahan bangunan, barang elektronik, perabotan rumah tangga. Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan manfaat atas berbagai jasa yang dibolehkan secara syariah, selain pembiayaan ibadah haji dan umrah.⁹³

Rukun pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat Cabang Surabaya antara lain:⁹⁴

1. Rukun dan Ketentuan Akad *Murābahah* antara lain:

a. Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah apabila seizin walinya.

b. Objek Jual Beli harus memenuhi ketentuan :

- 1) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal;
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai;
- 3) Barang tersebut dimiliki oleh penjual;

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ Bank Muamalat Indonesia, *Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan iB Multiguna*.

- 4) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan;
- 5) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian);
- 6) Barang tersebut dapat diketahui kuantitasnya (dikuantifisir/ditakar/ ditimbang) dengan jelas;
- 7) Barang tersebut dapat diketahui kualitasnya dengan jelas sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian);
- 8) Harga barang tersebut jelas;
- 9) Barang yang diakadkan secara fisik ada di tangan penjual.

c. *Ijab Qabul*/serah terima

Ijab Qabul adalah pernyataan dan ekspresi saling ridha/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

2. Rukun dan ketentuan akad *ijārah* antara lain:⁹⁵

- a. Pelaku, yang terdiri dari atas pemberi sewa/pemberi jasa/*lessor/mu'jir* dan penyewa/pengguna jasa/*lessee/musta'jir*, harus cakap hukum dan baligh.

⁹⁵ *Ibid.*

b. Objek Akad Ijārah

Objek akad *ijārah*, berupa : manfaat aset/*ma'jur* dan pembayaran sewa; atau manfaat jasa dan pembayaran upah, harus memenuhi ketentuan :

- 1) Manfaat aset/jasa adalah sebagai berikut :
 - a) Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
 - b) Harus yang bersifat dibolehkan secara syariah (tidak diharamkan);
 - c) Manfaat dapat dialihkan secara syariah;
 - d) Dapat dilakukan identifikasi fisik (dikenali secara spesifik) untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa, Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas.
- 2) Sewa dan upah, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa atau pengguna jasa kepada pemberi sewa atau pemberi jasa sebagai pembayaran atas manfaat aset atau jasa yang digunakannya.
 - a) Harus jelas besarannya dan diketahui oleh para pihak yang berakad;
 - b) Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan obyek akad;

- c) Bersifat fleksibel (dapat berbeda nilai sewa/upahnya untuk ukuran waktu, tempat, jarak serta lain-lainnya yang berbeda).
- 3) *Ijab Qabul*/serah terima.
3. Rukun dan Ketentuan Akad *Kafālah* antara lain:⁹⁶
- a. Pelaku
 - 1) Pihak Penjamin (*Kafīl*):
 - a) Baligh (dewasa) dan berakal sehat.
 - b) Berhak penuh untuk melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (ridha) dengan tanggungan *kafālah* tersebut.
 - c) Pihak Orang yang berhutang (*Ashīl*, *Makful ‘anhu*)
 - (1) Sanggup menyerahkan tanggungannya (utang).
 - (2) Dikenal oleh penjamin.
 - d) Pihak Orang yang Berpiutang (*Makful Lahū*)
 - (1) Diketahui identitasnya.
 - (2) Dapat hadir pada waktu akad atau memberikan kuasa.
 - 2) Obyek Penjaminan (*Makful Bihi*)

⁹⁶ *Ibid.*

- (1) Merupakan tanggungan pihak/orang yang berhutang, baik berupa uang, benda, maupun pekerjaan.
 - (2) Bisa dilaksanakan oleh penjamin.
 - (3) Harus merupakan utang mengikat, yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan.
 - (4) Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya.
 - (5) Tidak bertentangan dengan syari'ah.
- 3) Ijab qabul/serah terima.

Nasabah harus memenuhi kreteria (*Risk Creteria Acceptance*) yang ditetapkan bank, terbatas pada resiko-resiko aspek hukum dan aspek keuangan.⁹⁷

a. Aspek hukum, meliputi:

- 1) Warga negara Indonesia (WNI).
- 2) Cakap hukum dan tidak cacat hukum.
- 3) Usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan terakhir usia minimal 55 tahun (bagi pegawai) dan maksimal 60 tahun (bagii profesional/wiraswasta).

⁹⁷ Nurul Bayan Iswanto, Legal Officer, *Wawancara*, Surabaya, 01 April 2013.

b. Aspek Keuangan, meliputi:

Nasabah adalah pegawai (PNS/TNI/Polri/BUMN/BUMD/Swasta) yang menerima penghasilan tetap (*trend income earner*), wiraswasta atau profesional (dokter, notaris, dll) yang penghasilnya dapat dibuktikan kebenarannya.

Ketentuan tentang pekerjaan dan penghasilan calon nasabah pembiayaan.⁹⁸

1) Pekerjaan

- a) Pegawai yaitu status pegawai tetap dengan minimal masa kerja 1 tahun (termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap) di perusahaan saat ini.
- b) Wiraswasta atau profesional yaitu memiliki pengalaman di bidang usahanya minimum 2 tahun berturut-turut, dibuktikan oleh izin usaha/praktek dan telah beroperasi secara menguntungkan.

1) Penghasilan

a) Penghasilan pegawai

- (a) Penghasilan pegawai yang diakui adalah gaji pokok diakui sebesar 100%.

⁹⁸ Bank Muamalat Indonesia, *Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan iB Multiguna*.

- (b) Tunjangan yang bersifat tetap dan tidak tetap.
 - b) Penghasilan wiraswasta/profesional dapat diverifikasi kebenarannya, baik dari mutasi rekening keuangan usaha di bank atau bank lain maupun dari pembukuan usaha/catatan transaksi usaha calon nasabah.
 - c) Diperkenankan *join income* penghasilan nasabah (sebagai pegawai atau wiraswasta/profesional) dengan penghasilan istri/suami nasabah.
- 2) Nasabah baik sebagai pegawai maupun sebagai wiraswasta/profesional, wajib memiliki rekening giro/tabungan bank sebagai rekening penampung gaji atau rekening mutasi usaha.
- 3) *Cash ratio (CR)*
- a) Pegawai
 - (a) Negeri sipil (PNS), maksimal 35% dari *take home pay (THP)*
 - (b) Pegawai swasta/BUMN meliputi; maksimal 34% dari THP < Rp 10 juta,

maksimal 40% dari THP \geq Rp 10 juta
s/d < Rp 20 juta, dan maksimal 50% dari
THP \geq Rp 20 juta.

- b) Wiraswasta/profesional
- (a) Maksimal 40% dari total penghasilan bersih usaha atau total profesional fee < Rp 30 juta.
- (b) Maksimal 50% dari total penghasilan usaha \geq Rp 30 juta.

Apabila nasabah menerima pembiayaan dari bank atau lembaga pembiayaan lain maka presentase *cash ratio* adalah total dari seluruh total pembiayaan nasabah terhadap *take home pay* pegawai atau terhadap total penghasilan bersih usaha wiraswasta/profesional sampai dengan masa pembiayaan berakhir.

Adapun persyaratan dokumen yang harus dipenuhi bagi calon nasabah pembiayaan adalah sebagaimana terlihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 2 :
Persyaratan Dokumen Calon Nasabah Pembiayaan.⁹⁹

No.	Jenis dokumen	Pekerjaan
-----	---------------	-----------

⁹⁹ *Ibid.*

		Pegawai	Pekerja Profesi	Wiraswasta
1	Asli formulir aplikasi diisi lengkap dan benar	✓	✓	✓
Dokumen pribadi :				
2	fotokopi KTP calon nasabah dan suami istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi kartu keluarga (KK)	✓	✓	✓
4	Fotocopi surat nikah/cerai	✓	✓	✓
5	Fotokopi NPWP pribadi/SPT pribadi	✓	✓	✓
Dokumen penghasilan/keuangan				
6	Asli slip gaji terakhir dan/atau surat keterangan penghasilan	✓	✓	✓
7	Fotokopi rekening giro/tabungan pribadi 3 (tiga) bulan terakhir	✓	✓	✓
8	Fotokopi laporan keuangan perusahaan (neraca dan laporan laba rugi) dan/atau fotokopi bukti/catatan transaksi bisnis	✓	✓	✓
9	Fotokopi akta pendirian perusahaan (beserta perubahan) dan ijin-ijin usaha: TDP dan SIUP	✓	✓	✓
10	Fotokopi ijin-ijin praktek profesi	✓	✓	✓
Dokumen agunan (pembiayaan > Rp 100 juta)				
11	Asli sertifikat tanah	✓	✓	✓
12	Asli bukti pemilik kendaraan bermotor	✓	✓	✓
13	Asli bilyet giro	✓	✓	✓

Catatan transaksi bisnis hanya diminta apabila diperlukan oleh anggota komite ataupun *financing risk*

officer/staff untuk mendukung proses analisa. SIUP tidak berlaku bagi perusahaan yang dikecualikan sesuai dengan keputusan Menteri Perdagangan yang berlaku.

Ketentuan pembiayaan iB Muamalat Multiguna yang tidak diwajibkan agunan/jaminan kebendaan antara lain:¹⁰⁰

- a. Nominal pembiayaan iB Multiguna maksimal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - b. Nasabah wajib menyetorkan seluruh gaji dan/atau memutasikan seluruh penghasilan usahanya ke rekening atau tabungan bank.
- 1) Pembayaran Ansuran
- a) *Autodebet (standing instruction)* atas rekening giro/tabungan bank penampung uang gaji dan/atau penghasilan usaha nasabah. *Autodebet* tersebut diwajibkan atas pembiayaan iB Muamalat Multiguna dengan nominal maksimal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang tidak menyertakan agunan (*collateral*).

¹⁰⁰ *Ibid.*

- b) Bagi karyawan, tanggal pembayaran angsuran pembiayaan iB multiguna wajib disesuaikan dengan tanggal pembayaran gaji karyawan.
- 2) Pelunasan pembiayaan dan pemberian *muqasah*.

a) Pelunasan Pembiayaan

Pelunasan pembiayaan akan berdampak terhadap jaminan yang diberikan, yaitu pelepasan jaminan/agunan. Dalam rangka memperkecil resiko yang mungkin timbul akibat adanya pelepasan jaminan maka perlu ditetapkan persyaratan mengenai pengeluaran dokumen jaminan yang harus dipenuhi sebelum jaminan dokumen dilepaskan. Persyaratan tersebut adalah:

- (1) Bukti pelunasan pembiayaan.
 - (2) Nasabah menyerahkan bukti penerimaan jaminan.
 - (3) Memastikan bahwa jaminan tersebut bukan jaminan yang digunakan sebagai agunan bagi fasilitas pembiayaan lain.
 - (4) Dipastikan bahwa yang mengambil jaminan adalah nasabah dan pemilik jaminan.
- b) Pemberian *muqasah* margin kepada nasabah.

Ketentuan pelaksanaan pemberian *muqasah* margin bagi nasabah:

- (1) Pemberian *muqasah* margin dapat dipertimbangkan jika pelunasan dilakukan setelah terjadi pembayaran angsuran minimal 12 kali.
- (2) Pemberian *muqasah* margin kepada nasabah pembiayaan tidak dapat diperjanjikan pada masa awal pembiayaan. *Muqasah* tersebut dapat diberikan pada nasabah dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a) Adanya surat permohonan dari nasabah.
 - b) Mendapatkan persetujuan komite pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku terkait pemberian *muqasah*.
- 3) Agunan/jaminan pembiayaan (*collateral*)
 - a) Untuk nominal Pembiayaan iB Multiguna
 - (1) Maksimal Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tidak diwajibkan adanya agunan kebendaan dan/atau agunan tunai.

- (2) Diatas Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diwajibkan adanya agunan kebendaan (*collateral*) berupa:
 - (a) Benda tetap, berupa tanah dan bangunan
 - (b) Benda bergerak, berupa kendaraan bermotor (mobil dan/atau motor) dan deposito
- b) Pengikatan agunan:
- (1) Meskipun untuk Pembiayaan iB Multiguna dengan nilai maksimal Rp 100.000.000,- (seratus juta) tidak diwajibkan adanya agunan (*collateral*) namun bila di pandang perlu akan adanya agunan maka pengikatan agunan tersebut cukup dengan pengikatan dibawah tangan.
 - (2) Pengikatan agunan (termasuk agunan berupa deposito dari bank lain) untuk nilai Pembiayaan iB Multiguna di atas Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) wajib notariil; kecuali perjanjian gadai deposito bank cukup dengan pengikatan dibawah tangan.
- c) Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dokumen kepemilikan atas agunan yaitu: sertifikat tanah dan bangunan (hak milik, hak guna bangunan, hak milik

atas satuan rumah susun), bukti pemilik kendaraan bermotor dan bilyet deposito-wajib disimpan di bank.

- d) Sertifikat tanah dan bangunan, bukti pemilik kendaraan bermotor dan bilyet deposito yang diagunkan harus nama nasabah dan/atau istri/suami nasabah.
- e) Bagi pembiayaan yang didukung oleh jaminan, nilai likuidasi agunan minimal sebesar : $110\% \times \text{plafond pembiayaan yang disetujui}$.

4) *Princing*

Pricing Pembiayaan iB Muamalat Multiguna ditetapkan mengacu kepada jenis pembiayaan :

- a) Pembiayaan dengan agunan (*secured loan*) atau pembayaran gaji melalui BMI *: ALCO
- b) Pembiayaan tanpa agunan (*unsecured loan*) atau pembayaran gaji selain BMI : $\text{ALCO} + 6\%$
keterangan:

*disertai surat pernyataan resmi dari pihak perusahaan yang berwenang bahwa selama masa pembiayaan pembayaran gaji melalui BMI dan tidak akan dipindah ke pihak lain

C. Portofolio Pembiayaan Konsumen pada Bank Muamalat Cabang Surabaya

Sebelum adanya pembiayaan iB Multiguna, Bank Muamalat melakukan pembiayaan konsumen yang meliputi pembiayaan KPR, pembiayaan modal kerja dan investasi. Pada tahun 2012 Bank Muamalat telah melakukan perubahan dalam pembiayaan yakni dengan melakukan beberapa segmen untuk pembiayaan dan Bank Muamalat Cabang Surabaya baru membuka Produk Pembiayaan iB Multiguna Bank Muamalat Cabang Surabaya pada tahun 2013.¹⁰¹ Dengan adanya produk pembiayaan iB Multiguna akan membantu kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya.¹⁰²

Data portofolio pembiayaan konsumen Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo, seperti terlihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3 :
Portofolio Pembiayaan Konsumen Bank Muamalat Cabang Surabaya¹⁰³

Tahun	<i>Murābahah</i>	<i>Musyārahah</i>
2009	7.196.500.000	71.985.096.500
2010	8.573.500.000	76.899.746.803
2011	12.178.500.000	112.522.716.380
2012	59.344.659.143	155.911.844.273

¹⁰¹ Perubahan yang dilakukan bank untuk memberikan layanan kepada calon nasabah pembiayaan dilakukan pada tahun 2013 dengan melakukan beberapa segmen untuk pembiayaan pada Bank Muamalat Cabang Surabaya. Perubahan ini ditandai dengan adanya nasabah yang ingin melakukan pembiayaan sesuai dengan kebutuhannya.

¹⁰² Hafid Hasan, Back Office, *Wawancara*, Surabaya, 24 Mei 2013.

¹⁰³ *Ibid.*

Peningkatan portofolio Bank Muamalat secara nasional meningkat sebesar 30,40%. Portofolio pembiayaan konsumen pada Bank Muamalat diharapkan atau diproyeksikan dapat menyumbang peningkatan sekitar 5% secara nasional, untuk cabang wilayah surabaya peningkatan masih dikatakan minimum. Dan belum bisa diketahui berapa persen perolehan peningkatan untuk portofolio pembiayaan, bank Muamalat diproyeksikan dapat menyumbang peningkatan untuk portofolio pembiayaan konsumen.

Pembiayaan akad *murābahah* dan pembiayaan akad *musyārakah* mengalami peningkatan dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2012. Pada tahun 2010 peningkatan tidak begitu banyak dibanding dengan peningkatan pada tahun 2012. Pada tahun 2009 telah mengalami peningkatan sebanyak 7.196.500.000. dan peningkatan yang sangat tinggi pada akhir tahun 2012 sebesar 59.344.659.143.¹⁰⁴ Total dari data pembiayaan pada akhir tahun 2012 sebesar Rp. 924.990.352.745,68 dengan jumlah nasabah sebesar 2275.¹⁰⁵

Pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat baru terealisasi pada tahun 2013. Adanya pembiayaan ini akan membantu nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam waktu beberapa bulan ini Bank Muamalat tercatat ada dua nasabah yang melakukan pembiayaan iB Multiguna yaitu untuk pembiayaan pendidikan sekolah pilot dengan plafond 400 juta dan pembiayaan implan. Dengan adanya pembiayaan ini dan banyaknya permintaan dari para nasabah pembiayaan maka diharapkan produk pembiayaan iB Multiguna

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Laporan Tahunan Pembiayaan dan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya.

dapat meningkat dari sisi *number of account* dan *number of value* yang akan meningkatkan portofolio pembiayaan konsumen.¹⁰⁶

Dari data tersebut bisa kita lihat bahwa pertumbuhan jumlah pembiayaan di Bank Muamalat dari tahun ke tahun mengalami peningkatan dengan cepat.

Dari study kasus yang ada pada Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo tentang pembiayaan antara lain:

Kasus pertama yaitu nasabah “X” adalah seorang pegawai negeri sipil yang ingin mengajukan pembiayaan iB Multiguna di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya dengan plafond Rp 400.000.000,- pembiayaan ini untuk membiayai pendidikan sekolah pilot, dengan menggunakan akad *ijārah* dan menggunakan jaminan berupa tanah sebagaimana di tentukan oleh pihak bank. Dengan porsi/*share* 95% : 5%, sebesar (Rp. 380.000.000,- dari bank dan Rp. 20.000.000,- dari nasabah). Dari pembiayaan untuk pendidikan pilot sebesar Rp. 44.000.000,- Setelah bank melakukan proses analisa pembiayaan kepada nasabah dengan segala ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Muamalat, maka ansuran perbulan sebesar Rp. 4.416.666,67,- selama 96 bulan (8 tahun).

Dari akad tersebut diketahui sebagai berikut:

Pembiayaan pendidikan pilot	Rp. 400.000.000,-
Pembiayaan bank	Rp. 380.000.000,-
Uang muka	Rp. 20.000.000,-

¹⁰⁶ Eka, Marketing, *Wawancara*, Surabaya, 08 Mei 2013.

Margin 11%	Rp. 44.000.000,-
Ansuran Perbulan	Rp. 4.416.666,67 (Jumlah ansuran + <i>margin</i>)

Kasus kedua yaitu nasabah “Y” adalah seorang pegawai swasta yang ingin mengajukan pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat Cabang Surabaya untuk membiayai perabotan rumah tangga sebesar Rp. 50.000.000,- dengan porsi/*share* 20% dari nasabah dan untuk 80% dari bank (Rp. 40.000.000,- dari bank dan Rp. 10.000.000,- dari nasabah), maka dibuatkanlah akad *Murābahah*, dengan *margin* 7% dalam jangka waktu selama 24 bulan. Setelah dilakukan proses analisa pembiayaan dengan segala ketentuan yang ada di Bank Muamalat, ditetapkan total ansuran sebesar Rp. 43.500.000,- dan ansuran perbulan sebesar Rp. 1.812.500,-

Dari akad tersebut diketahui sebagai berikut:

Harga Barang	Rp. 50.000.000,-
Pembiayaan	Rp. 40.000.000,-
Uang Muka	Rp. 10.000.000,-
Margin	Rp. 3.500.000,-(7% dari harga barang)
Total ansuran	Rp. 43.500.000,-(jumlah ansuran + margin)
Ansuran perbulan	Rp. 1.812.500,-(total ansuran / 24 bulan)

Kasus ketiga yaitu study kasus yang diambil adalah pembiayaan rumah, sebelum adanya pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat Cabang Surabaya, yaitu nasabah “XX” adalah seorang wiraswasta yang ingin membeli rumah dengan harga Rp. 110.000.000,-. akan tetapi bapak X tidak mempunyai dana yang cukup, oleh karna itu bapak X mengajukan pembiayaan pada Bank Muamalat. Dengan pembiayaan dari bank sebesar Rp. 98.000.000,- Maka dibuatkahlah akad pembiayaan *murāhahah* atas rumah tersebut dengan margin 11% dari harga rumah tersebut, dengan uang muka sebesar Rp. 12.000.000,-.

Dari akad tersebut di atas diketahui sebagai berikut:

Harga rumah sebesar	Rp. 110.000.000,-
Pembiayaan dari bank sebesar	Rp. 98.000.000,-
Uang muka	Rp.12.000.000,-
<i>Margin/princing</i>	Rp.12.100.000(11% dari harga rumah)
Total ansuran	Rp.110.100.000,- (jumlah pembiayaan + <i>Princing</i>)
Ansuran perbulan	Rp.1.146.875,- (total ansuran / 96 bulan)