

BAB IV

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

**A. Produk Pembiayaan iB Multiguna dalam Meningkatkan Portofolio Pembiayaan
Konsumen pada Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo**

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas pembiayaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.¹⁰⁷

Berdasarkan data yang diperoleh, Bank Muamalat Cabang Surabaya memberikan pembiayaan kepada calon nasabah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya.

Bank Muamalat Cabang Surabaya sebelum memberikan pembiayaan pada calon nasabah pembiayaan, telah melakukan beberapa langkah untuk memberikan pembiayaan, langkah yang pertama yaitu persiapan pembiayaan sampai dengan pencairan dana kepada nasabah pembiayaan.¹⁰⁸

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/kondominium), kios, rumah toko (ruko) atau rumah

¹⁰⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

¹⁰⁸Nurul Bayan Iswanto, Legal Officer, *Wawancara*, Surabaya, 01 April 2013.

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). 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 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.

Data yang diperoleh dari lapangan, pembiayaan iB Multiguna Cabang Surabaya mengacu pada tiga akad yaitu akad *murābahah*, akad *ijārah* dan akad *kafālah*. Menurut DSN MUI bahwa akad *murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya pada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dari data di atas, bahwa pembiayaan iB Multiguna dengan menggunakan akad *murabahah* sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) huruf d. Pembiayaan iB Multiguna dengan menggunakan jaminan, yang dijelaskan dalam PBI (Peraturan Bank Indonesia) pasal 9 ayat (1) huruf f adalah bank dapat meminta

nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai oleh bank.

Dari penjelasan di atas bahwa akad yang digunakan oleh Bank Muamalat dengan produk iB Multiguna mengacu pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu akad *murābahah*.

Akad kedua yang digunakan pada Bank Muamalat Cabang Surabaya tentang produk iB Multiguna adalah akad *ijārah* yaitu skim untuk membiayai perolehan manfaat atas berbagai jasa dan barang yang diperoleh secara syariah. Dasar acuan yang digunakan adalah Fatwa MUI Nomor. 09/DSN MUI/IV2000, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang acuan sebagai penerbitan PBI, yakni akad *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁰⁹

Akad yang ketiga pada produk iB Multiguna Bank Muamalat Cabang Surabaya yaitu akad *kafālah* yakni 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

¹⁰⁹ Atang Abd hakim, *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Perundang-Undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 253.

sejumlah dana) kepada pihak ketiga sebagai pembiayaan yang harus diselesaikan oleh nasabah.

Dari pengertian akad *kafālah* yang digunakan oleh bank muamalat tentang produk iB Multiguna sesuai dengan teori akad *kafālah* yakni kesanggupan untuk memenuhi hak yang telah menjadi kewajiban orang lain, kesanggupan untuk mendatangkan barang yang ditanggung atau untuk menghadirkan orang yang mempunyai kewajiban terhadap orang lain.¹¹⁰

Bank Muamalat Cabang Surabaya memberikan fasilitas kepada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya. Dengan itu, Bank Muamalat Cabang Surabaya memberikan fasilitas pembiayaan iB Multiguna. Dalam hal ini, nasabah yang ingin melakukan pembiayaan harus memenuhi beberapa persyaratan dari pihak bank tentang ketentuan-ketentuan untuk memperoleh pembiayaan iB Multiguna. Untuk memperoleh pembiayaan, pihak bank telah melakukan analisis pembiayaan yang meliputi 5C, yakni *Character, Capital, Colleteral, Capacity, Conditional of Economy*.

Jadi Bank Muamalat Cabang Surabaya mengeluarkan Produk iB Multiguna dengan menggunakan tiga akad yakni akad *murābahah*, akad *ijārah* dan akad *kafālah*, dari ketiga akad yang digunakan pada Bank Muamalat Cabang Surabaya sesuai dengan keputusan yang ditetapkan oleh MUI dengan acuan

¹¹⁰ Dumairi Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2008), 137.

tentang Undang-Undang Perbankan Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Menurut M. Syafi'i Antonio, pembiayaan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi yaitu untuk peningkatan usaha.
- 2) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹¹¹

Pembiayaan iB Multiguna pada bank Muamalat Cabang Surabaya termasuk pembiayaan konsumtif yakni pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Pelaksanaan jangka waktu pembiayaan produk iB Multiguna Cabang Surabaya minimal 1 (satu) tahun hingga maksimal 8 (delapan) tahun. Untuk jangka waktu 2 tahun dengan pembiayaan Rp 10 juta hingga Rp 20 juta, selanjutnya untuk pembiayaan kurang dari Rp 100 juta sampai Rp 500 juta dengan jangka waktu 8 tahun.

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

¹¹¹Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, 160.

Aspek hukum, meliputi: warga negara Indonesia (WNI), cakap hukum dan tidak cacat hukum, dan usia minimal 21 tahun dan pada saat pembiayaan terakhir usia minimal 55 tahun (bagi pegawai) dan maksimal 60 tahun (bagi profesional/wiraswasta). 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.¹¹²

Nasabah yang ingin melakukan pembiayaan iB Multiguna harus memenuhi beberapa kriteria yang ditentukan oleh pihak bank yang mencakup aspek hukum dan aspek keuangan, hal ini akan membuktikan bahwa nasabah dalam melakukan pembiayaan bisa memberi kepercayaan kepada pihak bank dalam hal ansuran pembayaran setiap bulanya.

Nasabah yang sudah mempersiapkan hal-hal atau persyaratan untuk pembiayaan iB Multiguna akan diperiksa oleh bagian *Account Manager (AM)*, keputusan pembiayaan, yaitu proses keputusan pembiayaan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support Division* atau *Risk Management Division*, dan kewenangan memutuskan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *Financing Support Division* atau *Risk Management Division*.

¹¹² Nurul Bayan Iswanto, Legal Officer, *Wawancara*, Surabaya, 01 April 2013.

Apabila disetujui, plafond pembiayaan diatas 150 juta dilakukan pencetakan memorandum persetujuan, tetapi apabila plafond pembiayaan di setujui maka langsung dilakukan pencetakan *Offering Letter*.

Sebaliknya apabila pembiayaan ditolak, *Account Manager* (AM) melakukan pencetakan *Rejection Letter* dan menyerahkan *Rejection Letter* tersebut kepada nasabah.

Selanjutnya yaitu cek list sebelum dropping, antara lain: tahapan cek list sebelum dropping dilakukan oleh operasional pembiayaan, pada tahapan ini OP melakukan cek list dokumen yang ada selama proses pembiayaan berlangsung. Persetujuan pencairan, antara lain: Tahapan ini dilakukan oleh Operational Manager. Pada tahapan ini OM melakukan *approval* persetujuan untuk dropping dana ke rekening nasabah.

Bank muamalat memberikan fasilitas kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya, dalam hal ini nasabah banyak permintaan atas bank sehingga bank memberikan fasilitas produk iB Multiguna yang pembiayaanya sangat mudah dan pada akhirnya akan diminati banyak calon nasabah.

Sebelum adanya pembiayaan iB Multiguna, bank muamalat melakukan pembiayaan konsumen yang meliputi pembiayaan KPR, pembiayaan modal kerja dan investasi. Pembiayaan iB Multiguna pada bank muamalat cabang

Surabaya baru terealisasi pada tahun 2013. Dengan adanya produk pembiayaan iB Multiguna akan membantu kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya.¹¹³

Dari keterangan bapak Hafid bahwasanya bank sebelum memberikan fasilitas pembiayaan iB Multiguna telah banyak memberikan fasilitas pembiayaan lain, seperti halnya pembiayaan hunian syariah yang banyak diminati sekitar tahun 2007.

Pada tahun 2009 portofolio pembiayaan dengan akad *murābahah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo mencapai Rp 7.196.500.000, pembiayaan pada tahun ini telah berhasil mempercayakan kepada nasabah yang ingin melakukan pembiayaan, dikarenakan dari sisi eksternal dampak krisis yang berimbas pada sector riil yang akan memperlambat alselerasi pertumbuhan bisnis, tetapi bank muamalat telah melewati beberapa langkah yakni pengendalian penyaluran pembiayaan dan memperkuat struktur asset. Akhirnya bank muamalat cabang Surabaya berhasil menumbuhkan aset yang didukung oleh dana pihak ketiga (DPK).

Peningkatan portofolio pembiayaan konsumen pada tahun 2010 dengan akad *murābahah* Bank Muamalat Cabang Surabaya mencapai Rp 8.573.500.000 peningkatan ini diwarnai dengan mengembangkan segmen bisnis ritel dan konsumen secara intensif dan berupaya untuk mengembangkan portofolio bisnis pada segmen korporasi, pembiayaan ini meningkat di banding dengan

¹¹³ Hafid Hasan, Back Office, *Wawancara*, Surabaya, 24 Mei 2013.

pembiayaan pada tahun 2009. Peningkatan ini ditandai dengan berhasilnya mengembangkan portofolio pada segmen korporasi.

Sedangkan untuk pembiayaan tahun 2011 pada Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo mencapai Rp 12.178.500.000 pembiayaan dari tahun ke tahun pada bank muamalat cabang Surabaya mengalami peningkatan dengan banyaknya minat para nasabah untuk melakukan pembiayaan, bank telah menyeimbangkan antara portofolio bisnis segmen ritel dan korporasi dengan menekankan pada segmen ritel.

Peningkatan portofolio pembiayaan konsumen pada Bank Muamalat Cabang Surabaya tahun 2012 mencapai Rp 59.344.659.143 peningkatan ini di tandai dengan banyaknya peningkatan dari segmen pembiayaan konsumen. Pada tahun ini Bank muamalat telah menjadi bank penyelenggara untuk menyalurkan pembiayaan pemilikan rumah, selain itu juga bank muamalat cabang Surabaya juga melayani segmen konsumen kendaraan bermotor, pembiayaan ini disalurkan melalui skema pembiayaan kepada mitra perusahaan.

Pada tahun 2013 Bank Muamalat Cabang Surabaya Darmo telah merealisasikan produk pembiayaan iB Multiguna, adanya pembiayaan ini sangat 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 perabotan rumah tangga.¹¹⁴ Dengan adanya produk pembiayaan baru pada Bank Muamalat yaitu produk pembiayaan iB Multiguna pada Bank Muamalat akan meningkatkan portofolio pembiayaan konsumen.

Dari data yang diperoleh pembiayaan pada Bank Muamalat Cabang Surabaya baru dilakukan berbagai segmen untuk pembiayaan, dengan itu pada tahun 2013 Bank Muamalat Cabang Surabaya baru merealisasikan pembiayaan iB Multiguna, berbeda dengan tahun sebelumnya pembiayaan pada Bank Muamalat telah memberikan semua pembiayaan sesuai dengan kebutuhan para nasabah pembiayaan.

Keunggulan dari produk pembiayaan iB Multiguna adalah produk yang unggul di kalangan menengah ke bawah dengan fasilitas berbagai kebutuhan para nasabah, sedangkan kelemahan dari produk pembiayaan iB Multiguna adalah kegiatan pembiayaan ini hanya untuk pembiayaan yang ditentukan oleh bank.

Dari data study kasus yang ada untuk pembiayaan pendidikan pilot dengan plafond Rp. 400.000.000,- dengan menggunakan jaminan berupa tanah dan menggunakan akad *ijārah*.

Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah pembiayaan untuk pendidikan pilot sebesar Rp. 400.000.000,- akad yang di gunakan adalah akad *ijārah* yakni akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui

¹¹⁴ Eka, Marketing, *Wawancara*, Surabaya, 08 Mei 2013.

pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milikiyyah*) atas barang itu sendiri. Jadi pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah pembiayaan berupa sewa. Pembiayaan dengan jumlah Rp. 400.000.000,- dengan menggunakan jaminan berupa tanah yang ditentukan oleh bank selanjutnya bank menganalisis jaminan tersebut yaitu dengan membandingkan dengan harga pasar berapa nilai jaminan tersebut, dalam pembiayaan ini masa angsuran yang dilakukan nasabah selama 8 tahun, selanjutnya apabila persyaratan itu telah terpenuhi dan kesepakatan itu telah dilakukannya kedua belah pihak antara bank dengan nasabah pembiayaan maka dikatakan pembiayaan itu telah disetujui dan dana akan di dropping oleh bank melalui rekening nasabah.

Dengan adanya produk ini bank memberikan fasilitas kepada nasabah dengan memenuhi kebutuhannya. Pelaksanaan pembiayaan ini mudah untuk dilakukan bagi nasabah yang kekurangan dana dan ingin melakukan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhannya.