

**IMPLEMENTASI PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA iB  
HASANAH DENGAN AKAD *MURĀBAḤAH BIL WAKĀLAH*  
PADA BNI SYARIAH KCP CILACAP**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
(FEBI) IAIN Purwokerto untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh  
gelar Ahli Madya (A.Md)

Oleh :

**ISTI NURHAYATI**  
NIM : 1423204104

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PUWOKERTO  
2017**

## DAFTAR ISI

|  |              |
|--|--------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                           | <b>i</b>     |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>              | <b>ii</b>    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                      | <b>iii</b>   |
| <b>HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>            | <b>iv</b>    |
| <b>HALAMAN KATA PENGANTAR.....</b>                   | <b>v</b>     |
| <b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....</b> | <b>viii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                               | <b>xv</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>                             | <b>xviii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                            | <b>xix</b>   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>                         | <b>xx</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                | <b>xxi</b>   |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                 | <b>xxii</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                             |              |
| A. Latar Belakang Masalah.....                       | 1            |
| B. Rumusan Masalah .....                             | 7            |
| C. Tujuan dan Maksud Penulisan Tugas Akhir .....     | 7            |
| D. Manfaat Penelitian.....                           | 8            |
| E. Metode Penelitian Tugas Akhir.....                | 9            |
| 1. Jenis Penelitian .....                            | 9            |
| 2. Lokasi dan Waktu Penelitian .....                 | 10           |
| 3. Sumber Data .....                                 | 10           |
| 4. Teknik Pengumpulan Data .....                     | 11           |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 5. Objek dan Subjek Penelitian ..... | 13 |
| 6. Teknik Analisis Data .....        | 13 |
| F. Sistematika Penulisan .....       | 14 |

## **BAB II LANDASAN TEORI**

|   |    |
|---|----|
| A. Kajian Teori .....                               | 16 |
| 1. Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....                | 16 |
| a. Pengertian.....                                  | 16 |
| b. Landasan Hukum Pembiayaan <i>Murābahah</i> ..... | 17 |
| c. Landasan Syariah .....                           | 18 |
| d. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i> .....          | 20 |
| e. Legalitas <i>Murābahah</i> .....                 | 22 |
| 2. <i>Wakālah</i> .....                             | 26 |
| a. Pengertian.....                                  | 26 |
| b. Landasan Syariah .....                           | 27 |
| c. Rukun dan Macam <i>Wakālah</i> .....             | 28 |
| d. Syarat <i>Wakālah</i> .....                      | 30 |
| 3. <i>Murābahah bil Wakālah</i> .....               | 32 |
| B. Penelitian Terdahulu .....                       | 36 |

## **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

|   |    |
|---|----|
| A. Gambaran Umum BNI Syariah KCP Cilacap.....     | 39 |
| 1. Sejarah dan Perkembangan PT. BNI Syariah ..... | 39 |
| 2. Visi dan Misi BNI Syariah.....                 | 41 |

|   |    |
|---|----|
| 3. Profil Bank BNI Syariah KCP Cilacap.....   | 43 |
| 4. Struktur Organisasi BNI Syariah KCP Cilacap.....   | 43 |
| 5. Fungsi dan Tugas anggota BNI Syariah<br>KCP Cilacap .....  | 44 |
| 6. Sistem Operasional dan Produk-produk<br>BNI Syariah KCP Cilacap .....  | 47 |
| B. Hasil dan Pembahasan .....   | 59 |
| 1. Hakikat Pembiayaan Griya iB Hasanah.....   | 59 |
| 2. Tinjauan Tentang Akad <i>Murābahah bil Wakālah</i> .....   | 76 |
| a. Akad <i>Murābahah</i> .....  | 76 |
| b. Akad <i>Wakālah</i> .....  | 81 |
| c. Akad <i>Murābahah bil wakālah</i> .....  | 85 |
| 3. Implementasi Akad <i>Murābahah bil wakālah</i> pada produk<br>Griya iB Hasanah di BNI Syariah KCP Cilacap..... | 88 |

#### **BAB IV PENUTUP**

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 96 |
| B. Saran .....      | 97 |

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

#### **RIWAYAT HIDUP**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Berkembangnya bank-bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Para tokoh yang terlibat dalam kajian tersebut adalah Karnaen A. Perwata atmadja, M. Dawam Rahardjo, A.M, Saefuddin, M.Amien Azis, dan lain-lain. Beberapa uji coba pada skala yang relatif terbatas telah diwujudkan. Diantaranya adalah Baitul Tamwil-Salman, Bandung, yang sempat tumbuh mengesankan. Di Jakarta juga dibentuk lembaga serupa dalam bentuk koperasi, yakni koperasi Ridho Gusti. Akan tetapi, prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990. Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 menyelenggarakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 22-25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Munas IV MUI, dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja yang disebut Tim Perbankan MUI, bertugas melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2001), hlm. 25.

Perbankan yang ada di awal-awal kemerdekaan sampai adanya deregulasi perbankan pada tahun 1998 merupakan bank yang secara keseluruhan mendasarkan pengelolaannya pada prinsip bunga (*interest*). Seiring dengan banyaknya tuntutan dari masyarakat yang menghendaki suatu lembaga keuangan yang bebas dari bunga (*riba*), maka dibutuhkan rangkaian upaya secara yuridis dan kelembagaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Secara hukum telah terakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang secara implisit telah membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil.<sup>2</sup> Namun terjadi perubahan atas Undang-Undang tersebut dan lahirlah UU No. 10 Tahun 1998.

Kemudian sistem perbankan syariah dirasa perlu memiliki peraturan tersendiri maka peraturan mengenai perbankan syariah diatur secara khusus dalam suatu Undang-Undang yaitu UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Penetapan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 pada tanggal 16 Juli 2008 merupakan rangkaian kemajuan dalam sumber hukum positif berbasis syariah di Indonesia.<sup>3</sup> Dalam UU No. 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 1 dan 2 dijelaskan bahwa: 1. Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. 2. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari

---

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 80.

<sup>3</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik Praktik Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 91.

masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>4</sup>

Sebagai lembaga intermediasi, maka bank syariah di samping melakukan kegiatan penghimpunan dana secara langsung kepada masyarakat dalam bentuk simpanan juga akan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan (*financing*). Instrumen bunga yang ada dalam bentuk kredit digantikan dengan akad-akad tradisional Islam atau yang sering disebut perjanjian dengan prinsip syariah. Penerapan dari akad-akad tradisional Islam ke dalam produk pembiayaan bank salah satunya adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli. Jenis pembiayaan berdasarkan akad jual beli ini dibedakan menjadi tiga macam, yaitu : *murābahah*, pembiayaan *salām* dan pembiayaan *istishnā*.<sup>5</sup>

*Murābahah* yaitu pembelian barang oleh bank untuk nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi dengan pembayaran ditangguhkan dalam jangka di bawah satu tahun. Skema pembiayaan *murābahah* yaitu: (1) Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang, dalam tahap ini antara bank dan nasabah melakukan negosiasi dalam : a. Teknis dan spesifikasi baarang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah. b. Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh. c. Jangka waktu pembiayaan, penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari

---

<sup>4</sup> UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

<sup>5</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2014), hlm. 161.

harga barang yang akan dibeli serta jangka waktu perjanjian akan berpengaruh pada *mark-up price* atau *profit margin* yang akan diambil oleh bank. (2) Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada *supplier* sesuai yang telah disepakati pada negosiasi, kemudian *supplier* bersama-sama dengan pihak bank mengirim barang kepada nasabah. Setelah barang terkirim kepada nasabah dan terdapat syarat nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian formal, maka dalam aspek ini disebut telah terjadi asas formalisme. (3) Nasabah membayar keuntungan (*ribhun*) dan cicilan harga pokok barang yang dibeli. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan pada negosiasi, dan barang sudah menjadi milik nasabah sebagaimana pada jual beli.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan hal ini Fatwa Dewan Syariah Nasional: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* menyatakan sebagai berikut : “Jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank”. Dari fatwa ini jelas bahwa bank syariah tidak diperkenankan untuk melakukan akad *murābahah* kalau barangnya tidak ada, karena timbul *gharar* (ketidakjelasan barang yang diperjualbelikan). Hal ini jelas hadisnya yang mengatakan tidak diperkenankan untuk menjual burung yang masih terbang, menjual ikan dalam lautan dan menjual akan binatang dalam kandungan. Saat bank syariah menyerahkan uang sebagai wakil bank syariah,

---

<sup>6</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, hlm. 192-193.



maka akad yang dipergunakan adalah akad *wakālah*. Setelah barang ada, baru dilakukan akad *murābahah*.<sup>7</sup>

*Wakālah* atau *wikalah* berarti *at-tahfidh* (penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat). Sedangkan secara terminologi, *wakālah* adalah akad pemberian kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa.<sup>8</sup> Landasan syariah dalam transaksi *wakālah* dapat dilihat dari al-Qur'an sebagai berikut :

....فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ....

..... Maka suruhlah salah seorang diantara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu itu. (QS. Al-Kahfi: 19)

قَالَ اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ عَلَيْمُ

Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir). Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga lagi berpengalaman. (QS. Yusuf: 55)<sup>9</sup>

Dalam praktek perbankan, khususnya di BNI Syariah ada beberapa jenis pembiayaan salah satunya adalah pembiayaan BNI Syariah Griya iB Hasanah. BNI Syariah (Griya iB Hasanah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya

---

<sup>7</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), hlm. 215. (Online) <https://www.scribd.com/mobile/document/331129136/E-BOOK-PRODUK-PERBANKAN-SYARIAH-Wirosa-LPFE-Usakti-2011-pdf>, diakses pada Sabtu 4 Maret 2017 pukul 15.33 WIB

<sup>8</sup> Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 269.

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 194.

disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Keunggulan dari pembiayaan ini adalah :

(a) Proses lebih cepat dengan persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah. (b) Maksimum Pembiayaan Rp.5 Milyar. (c) Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kavling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan kemampuan pembayaran. (d) Uang muka ringan yang dikaitkan dengan penggunaan pembiayaan. (e) Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas. (f) Pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis atau dapat dilakukan di seluruh Kantor Cabang BNI Syariah maupun BNI Konvensional.<sup>10</sup>

Produk Griya iB Hasanah merupakan produk unggulan di BNI Syariah KCP Cilacap, ini dapat dilihat dari jumlah nasabah pembiayaan produk Griya iB Hasanah sebagai berikut:

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan

| Produk Pembiayaan     | Jumlah nasabah |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2016 (Jan-Des) | 2017 (Jan-Mei) |
| Griya iB Hasanah      | 55 orang       | 15 orang       |
| <i>Murabahah</i> Emas | 6 orang        | 4 orang        |
| Multiguna             | 5 orang        | 3 orang        |
| CCF                   | -              | 1 orang        |

Sumber Data : BNI Syariah KCP Cilacap

---

<sup>10</sup> <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> diakses pada Senin, 6 Maret 2017 pukul 12.20 WIB

Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa dalam melakukan proses pembiayaan Griya iB Hasanah, nasabah dapat menggunakan akad *murābahah* murni ataupun akad pembiayaan *murābahah* dengan *wakālah* (*murābahah bil wakālah*). Manfaat yang diperoleh apabila nasabah menggunakan akad *murābahah bil wakālah* yaitu nasabah dapat membeli sendiri rumah yang sesuai dengan kriteria dan keinginan nasabah dengan diberikannya surat *wakālah* dari pihak bank kepada nasabah. Penggunaan akad *wakālah* ini dapat meminimalisir risiko apabila terjadi nasabah komplain terhadap rumah yang dibeli, karena nasabah telah membeli rumah yang sesuai keinginan dan sesuai kriteria nasabah sendiri yang bersangkutan melalui akad *wakālah* tersebut.<sup>11</sup>

Dengan melihat uraian latar belakang masalah di atas, penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian sesuai dengan permasalahan tersebut di atas. Adapun judul yang diambil adalah **“IMPLEMENTASI PRODUK PEMBIAYAAN GRIYA iB HASANAH DENGAN AKAD *MURĀBAḤAH BIL WAKĀLAH* DI KCP BNI SYARIAH CILACAP.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang akan di bahas pada penelitian ini adalah “Bagaimana implementasi pembiayaan *Murābahah bil wakālah* di BNI KCP Syariah Cilacap?”

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Asep Hidayat, *Operational and Support Assistant* BNI Syariah KCP Cilacap, pada 24 Februari 2017.

### **C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir**

Maksud penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui bagaimana Implementasi pembiayaan *Murābahah bil wakālah* di BNI Syariah KCP Cilacap. Dalam hal ini, penulis mencoba untuk membandingkan antara teori-teori yang diperoleh di bangku kuliah dengan praktek yang terjadi di lembaga keuangan perbankan syariah, yaitu dengan melakukan observasi secara langsung di BNI Syariah KCP Cilacap. Selain itu juga dapat menambah pengetahuan khususnya untuk penulis sendiri dan atau untuk pembaca pada umumnya.

Tujuan penulisan Laporan Tugas Akhir adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya. Disamping itu juga untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis hasil penelitian yaitu Implementasi Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad *Murābahah bil Wakālah* di BNI Syariah KCP Cilacap, serta memperoleh pemahaman, manfaat dan informasi secara teori maupun dalam praktek lapangan.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Bagi Penulis**

Sebagai alat dalam mengimplementasikan teori–teori yang telah diperoleh selama kuliah. Dan juga menambah pengetahuan di bidang ekonomi Islam khususnya perbankan syariah, terkait dengan mekanisme pembiayaan di bank syariah.

## 2. Bagi Akademik

Memberikan kontribusi sebagai wacana yang diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi civitas akademik tentang penerapan pembiayaan *murābahah bil wakālah*.

## 3. Bagi Bank Syariah

Sebagai sumbangan informasi bagi pihak bank antara praktek dan teori mengenai pembiayaan *murābahah* dan akad *wakālah*.

## 4. Bagi Pihak Lain

Dapat dijadikan bahan bacaan dan literatur penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **E. Metode Penelitian Tugas Akhir**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional berarti kegiatan ini dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal sehingga terjangkau oleh penalaran manusia, empiris berarti dapat diamati oleh indera manusia dan sistematis berarti menggunakan langkah-langkah yang bersifat logis.<sup>12</sup>

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*).

Penelitian lapangan (*field research*) dapat juga dianggap sebagai

---

<sup>12</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 2.

pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah.<sup>13</sup> Dalam hal ini peneliti berangkat ke lapangan yaitu di BNI Syariah KCP Cilacap.

## 2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian akan dilakukan di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap yang berlokasi di Jalan S. Parman, Ruko Pelangi No. 10E, Cilacap Tengah, mulai tanggal 1 Februari sampai dengan 28 Februari 2017.

## 3. Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer atau data tangan pertama adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>14</sup> Dalam hal ini data diperoleh dari BNI Syariah KCP Cilacap mengenai implementasi produk pembiayaan griya iB hasanah dengan akad *murābahah bil wakālah*.

---

<sup>13</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hlm. 26.

<sup>14</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

b. Data Sekunder

Data sekunder atau data tangan kedua adalah data yang diperoleh oleh pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Data sekunder biasanya berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.<sup>15</sup> Dalam hal ini data-data berkaitan dengan Implementasi Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Akad *murābahah bil wakālah*, seperti himpunan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), buku tentang perbankan syariah dan wawancara yang dapat mendukung serta menguatkan data peneliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data dapat dilakukan dengan *interview* (wawancara), kuesioner (angket), observasi (pengamatan), dan gabungan ketiganya.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

a. Observasi

Teknik observasi disini ada dua macam yaitu teknik observasi langsung dan teknik observasi tidak langsung. Teknik observasi langsung yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subyek yang diselidiki baik pengamatan itu dilakukan di dalam situasi

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 91.

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 137.

sebenarnya maupun dilakukan di dalam situasi buatan, yang khusus diadakan.<sup>17</sup>

Observasi yang dilakukan oleh peneliti yaitu peneliti langsung mengamati objek yang diteliti dengan mendatangi langsung PT. BNI Syariah KCP Cilacap. Hal ini guna mengetahui keadaan sebenarnya di lokasi penelitian yang berkaitan dengan Implementasi Produk Pembiayaan dengan Akad *Murābahah bil Wakālah* di BNI Syariah KCP Cilacap.

b. Wawancara

Penulis mengadakan wawancara dengan pihak – pihak di lokasi penelitian yang dianggap berkompeten dan representatif dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>18</sup>

Dalam menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara, penulis melakukan wawancara dengan Adam Geo Harmada selaku *Operational and Service Head*, wawancara dengan Rozi Cahyadi selaku petugas *Processing* dan wawancara dengan Asep Hidayat selaku petugas *Operational & Support Assistant / Admin Pembiayaan*.

---

26. <sup>17</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1996), hlm.

<sup>18</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 186.



c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen ini bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>19</sup> Dokumen yang diperoleh oleh penulis yaitu arsip-arsip, dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan Griya iB Hasanah dari bank serta formulir dan brosur dari bank. Selain dokumen dari bank penulis juga memperoleh dokumentasi dari buku yang berkaitan dengan perbankan syariah, internet, dan lain-lain.

5. Objek dan Subjek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *Murābahah bil wakālah* sedangkan perusahaan yang dijadikan sebagai subjek penelitian yakni PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cilacap yang berlokasi di Jalan S. Parman, Ruko Pelangi No. 10E, Cilacap Tengah, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif dimana dapat dipahami bahwa menganalisis dengan deskriptif kualitatif adalah memberikan predikat kepada variabel yang diteliti sesuai dengan kondisi sebenarnya.<sup>20</sup> Analisis data menjadi pegangan penelitian. Data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Dengan demikian laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data

---

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 240.

<sup>20</sup> Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta:PT Rineka Cipta, 2000), hlm.

tersebut mungkin berasal dari naskah, wawancara, catatan lapangan, foto, *videotape*, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya.<sup>21</sup> Metode ini penulis gunakan untuk mendeskripsikan data data tentang Implementasi Produk Pembiayaan dengan Akad *Murābahah bil Wakālah* pada BNI Syariah KCP Cilacap.

#### **F. Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Sistematika penulisan laporan tugas akhir ini disusun dalam empat bab, dimana setiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Sistematika penulisan merupakan uraian secara garis besar mengenai hal-hal pokok yang dibahas, guna mempermudah dalam memahami dan melihat hubungan suatu bab dengan yang lainnya. Adapun uraian pada setiap bab adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penulisan laporan tugas akhir, lokasi dan waktu penelitian laporan tugas akhir, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI yang meliputi tentang teori-teori dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul atau tema yang diangkat dalam penulisan tugas akhir.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum BNI Syariah KCP Cilacap meliputi sejarah, visi misi, tujuan, struktur organisasi dan produk-produk bank tersebut. Serta

---

<sup>21</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 11.

menjelaskan tentang implementasi produk pembiayaan griya iB Hasanah dengan akad *Murābahah bil Wakālah* di BNI Syariah KCP Cilacap.

BAB IV PENUTUP yang mencakup kesimpulan dari pembahasan, saran dan kata penutup sebagai akhir dari pembahasan.

Bagian akhir dari tugas akhir ini memuat daftar pustaka, lampiran-lampiran, dan daftar riwayat hidup.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan di BNI Syariah KCP Cilacap pada produk pembiayaan Griya iB Hasanah menggunakan akad *murābahah bil wakālah*. Akad *murābahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Untuk meminimalisir risiko, sebelum melakukan akad *murābahah* di BNI Syariah KCP Cilacap juga menggunakan akad tambahan yaitu akad *wakālah*. Akad *wakālah* ini merupakan akad pemberian kuasa kepada nasabah untuk membeli objek pembiayaan atas nama Bank sesuai dengan isi perjanjian.

Mekanisme pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad *murābahah bil wakālah* yang pertama dilakukan adalah akad *wakālah* terlebih dahulu kemudian akad *murābahah*. Penerapan ini sudah sesuai dengan teori namun masih ada beberapa yang tidak sesuai seperti pada saat nasabah melakukan akad *wakālah* pihak bank tidak serta menyerahkan uang kepada nasabah, dan pada saat *wakālah* nasabah juga menyerahkan uang muka nasabah itu sendiri langsung kepada developer yang seharusnya uang muka tersebut diberikan kepada bank terlebih dahulu.

## **B. Saran-Saran**

### **1. Bagi Bank**

Diharapkan bagi pihak Bank BNI Syariah KCP Cilacap untuk lebih memperbaiki sistem dalam pembiayaan produk griya iB Hasanah yang menggunakan akad *murābahah bil wakālah*. Untuk memperbaiki sistem dalam pemberian pembiayaan tersebut maka Bank BNI Syariah seharusnya ketika nasabah mengajukan pembiayaan *murābahah* dan telah disetujui oleh bank kemudian nasabah menyerahkan uang muka tersebut kepada bank.

Selain itu pihak bank BNI Syariah diharapkan untuk lebih meningkatkan dan menambah lagi Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkompeten dalam bidang Perbankan Syariah. Ataupun memberikan materi-materi mengenai Perbankan Syariah lebih mendalam secara teori kepada pegawai saat ini.

### **2. Bagi Akademisi**

Saran yang dapat penulis berikan untuk akademisi, diharapkan penelitian ini dapat dilanjutkan oleh penelitian lain dengan subyek dan sudut pandang yang berbeda, tentunya terkait dengan tema tugas akhir ini. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat meneliti selain dari produk pembiayaan Griya iB Hasanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto, Suharsimi. 2000. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Ashshofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syariah Teoritik Praktik Kritik*. Yogyakarta: Teras.
- Departemen Agama. 2011. *Al-Qur'an Transliterasi Per Kata dan Terjemah Per Kata*. Jawa Barat: Cipta Bagus Segara.
- Ghazaly, Abdul Rahman dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hasan, Nurul Ichsan. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Referensi GP Press Group.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mardani. 2014. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mujahidin, Ahmad. 2010. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Naja, Daeng. 2011. *Akad Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press. Alfabet.
- Usman, Rachmadi. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widodo, Sugeng. 2014. *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*. Yogyakarta: Kaukaba.
- Brosur produk pembiayaan PT. BNI Syariah, Tahun 2017.
- Buku Panduan Perusahaan BNI Syariah KCP Cilacap.

Dokumen BNI Syariah KCP Cilacap.

Profil Perusahaan PT. BNI Syariah.

UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Hanak, Fasya Maritsa. 2015. *Manajemen Pembiayaan Murabahah Pada Produk Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Purwokerto*. Tugas Akhir. IAIN Purwokerto.

Ma'rifatun, Yulis Triyaningsih. 2015. *Mekanisme Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad Murabahah di BSM KCP Banjarnegara*. Tugas Akhir. IAIN Purwokerto.

Rizqiyah, Fitri. 2015. *Implementasi akad Murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri (BSM) KCP Temanggung*. Tugas Akhir. IAIN Purwokerto.

Widodo, Nanda Tri. 2015. *Manajemen Pembiayaan Murabahah pada sektor Usaha Mikro di Bank Syariah Mandiri KCP Temanggung*. Skripsi IAIN Purwokerto.

Wiroso. 2009. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti. Diakses dari <https://www.scribd.com/mobile/document/331129136/E-BOOK-PRODUK-PERBANKAN-SYARIAH-WIROSO-LPFE-USAKTI-2011-pdf>.

Yarmunida, Miti. *Wakalah Dalam Akad Murabahah*, Jurnal Ilmiah (Online), [http://www.academia.edu/26695945/WAKALAH\\_DALAM\\_AKAD\\_MURABAHAH](http://www.academia.edu/26695945/WAKALAH_DALAM_AKAD_MURABAHAH).

<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>

<http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>

<http://www.bnisyariah.co.id/visi-dan-misi>