

**PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN
GUNA MEMINIMALISIR RISIKO DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH
(Studi Kasus Pada Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) BINAMA
Tlogosari Semarang)**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1)
Dalam Ilmu Ekonomi Islam**



**Disusun Oleh:
ACHMAD FAUZI
Nim: 082411001**

**FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGRI WALISONGO
SEMARANG
2012**

Prof. Dr. H. Mujiono, MA
Jl. Prof. Hamka No. 4 Ringinsari, Ngaliyan Semarang

Drs. H. Wahab Zaenuri, MM
Bangetayu Wetan RT 2/1 Genuk, Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

A.n. Sdr. Achmad Fauzi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah

IAIN Walisongo Semarang

Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami meneliti dengan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Achmad Fauzi

NIM : 082411001

Jurusan : Ekonomi Islam

Judul : **Analisis Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring pembiayaan Guna Meminimalisir Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang)**

Selanjutnya kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 25 November 2012

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Mujiono, MA
NIP: 19590215 198503 1 005

Pembimbing II



Drs. H. Wahab Zaenuri, MM
NIP: 19690908 200003 1 001



DEPARTEMEN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH

Jl. Prof. Dr. Hamka KM 02 Ngaliyan Telp. (024) 7601291 Semarang

PENGESAHAN

Nama : Achmad Fauzi
NIM : 082411001
Jurusan : Ekonomi Islam
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring pembiayaan Guna Meminimalisir Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang)

Telah dimunafasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang dinyatakan lulus pada tanggal:

26 Desember 2012

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana (Strata Satu/S1) dalam Ilmu Ekonomi Islam.

Semarang, 25 Desember 2012

Sekretaris Sidang,

Drs. H. Wahab Zaenuri, MM
NIP. 19690908 200003 1 001

Ketu Sidang,

Moh. Arifin, S. Ag., M. Hum
NIP. 19711012 199703 1 002



Penguji I,

Drs. H. Musahadi, M. Ag
NIP. 19690709 199403 1 003

Penguji II,

Dr. H. Muchlis, M. Si
NIP. 19610117 198803 1 002

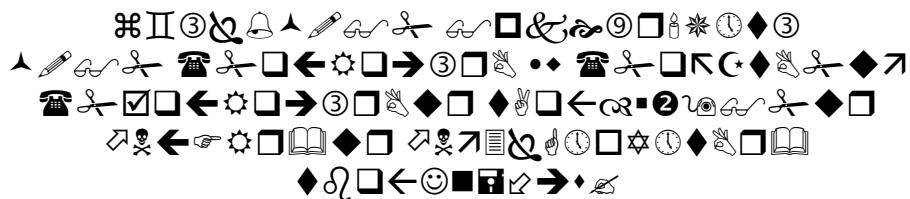
Pembimbing I

Prof. Dr. H. Mujiono, MA
NIP: 19760615 200501 1 005

Pembimbing II

Drs. H. Wahab Zaenuri, MM
NIP: 19690908 200003 1 001

MOTTO



Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.

(Qs. Al Anfal [8]: 27)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya (Revisi terbaru)*, Semarang: CV Asy Syifa', 2000, hlm. 264

PERSEMBAHAN

Bagaimanapun hasilnya, inilah yang mampu aku persembahkan bagi orang-orang yang selalu menyertai kehidupanku, ku persembahkan karyaku ini untuk:

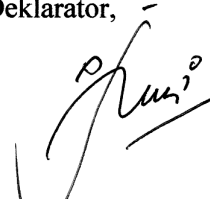
1. Bapak (Diroh) dan Ibu (Tianah) yang sangat sangat aku cintai, sayangi dan aku hormati, yang semoga aku bisa membahagiakan beliau walaupun tidak mungkin aku bisa membalas berjuta pengorbanan yang telah beliau berikan.
2. Kakaku (Ali Roza'i) yang aku jadikan contoh, yang telah memberi kasih sayang, motifasi, yang selalu aku reportkan baik moril maupun spiritual, beserta Mba' Aaat. Adik-adiku (Siti Umayah, Khoerotun Nisa dan Faeyza Sahil Alani) yang aku sayang.
3. Keluarga besar Almarhum Mbah Sutejo dan keluarga besar Mbah Sumarno sebagai sesepuh dalam keluarga besarku.
4. Dwi Santika yang selama ini mengisi ruang hatiku dan orang yang telah banyak andil dalam perubahan hidupku, tanpa dia aku takan bisa seperti saat ini.
5. Teman-teman EI A 08.
6. Almamater IAIN Walisongo Semarang.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, melainkan informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 26 November 2012

Deklarator,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Achmad Fauzi', written over a horizontal line.

ACHMAD FAUZI
NIM. 082411001

ABSTRAK

Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) merupakan badan usaha yang salah satu usahanya adalah menghimpun dana dari anggota/calon anggota dan menyalurkan kembali kepada anggota/calon anggota dalam bentuk pembiayaan. Seperti halnya bank syari'ah, kegiatan KJKS adalah melakukan penghimpunan dan penyaluran dana. Prosedur pembiayaan adalah gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Seseorang yang berhubungan dengan pembiayaan harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat. Berbicara mengenai pembiayaan tidak terlepas dari fungsi dan aktifitas KJKS karena meskipun terdapat bermacam produk yang ditawarkan KJKS, pembiayaan masih merupakan prioritas kegiatan operasional KJKS. Dalam pemberian pembiayaan terdapat beberapa unsur risiko. Penyelewengan mudah timbul sejak pembiayaan itu disalurkan oleh KJKS kepada anggota/calon anggota sampai dengan pembiayaan itu dibayar lunas oleh anggota/calon anggota. Oleh karena itu tugas KJKS tidak hanya berhenti pada pemberian pembiayaan saja akan tetapi KJKS masih harus melakukan pengawasan mulai dari pembiayaan itu diberikan sampai dengan pembiayaan dibayar lunas oleh anggota/calon anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah “Bagaimana pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan yang dilakukan oleh KJKS BINAMA terhadap pembiayaan murabahah”.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field Research*). Selanjutnya data-data dikumpulkan dengan menggunakan metode interview, wawancara dan dokumentasi dan kemudian dianalisis dengan metode Deskriptif Analisis.

Adapun hasil penelitian ini adalah: pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan yang dilakukan KJKS BINAMA terhadap pembiayaan murabahah melalui dua cara yaitu dengan pengawasan langsung dan pengawasan administratif. Dalam pengawasan langsung pelaksanaan pengawasannya adalah dengan mengunjungi langsung tempat usaha atau tempat jaminan anggota/calon anggota dilapangan, sedangkan dalam pengawasan administratif pelaksanaannya dengan mengawasi dan memonitoring dokumen-dokumen yang terkait dengan anggota/calon anggota dari mulai permohonan sampai pencairana pembiayaan. Dari data yang telah diolah dan dianalisis yaitu tentang perbandingan jumlah pembiayaan murabahah yang disalurkan terhadap pembiayaan bermasalah di KJKS BINAMA dapat dikatehui bahwa tingkat NPF sudah melebihi 5% di tahun 2011, dari keadaan tersebut KJKS BINAMA harus meningkatkan

pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah yang telah disalurkan demi meminimalkan pembiayaan bermasalah yang ada.

Kata kunci: Pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum, Wr.Wb.

Dengan memanjatkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Guna Meminimalisir Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada Koperasi Jasa Keuangan Syari’ah (KJKS) BINAMA Semarang)”**.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan program setudi Strata Satu (S1) guna memperoleh gelar Sarjana S1 Jurusan Ekonomi Islam pada Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam kesempatan ini perkenalkanlah penulis menyampaikan terimakasih dan rasa hormat sedalam-dalamnya atas bantuan, dorongan, dan saran sehingga skripsi ini dapat selesai. Penulis samapaikan rasa terimakasih kepada:

1. Allah SWT selaku penguasa alam semesta.
2. Almamater IAIN Walisongo Semarang sebagai kampus dimana penulis mendapat ilmu dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam.
3. Bapak Prof. Dr. Muhibbin, M. Ag selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Dr. Imam Yahya, M. Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah.
5. Bapak Dr. Ali Murtadlo, M. Ag selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam.
6. Bapak Prof. Dr. H. Mujiono, MA selaku Dosen pembimbing I dan Bapak Drs. H. Wahab Zaenuri, MM selaku Dosen pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam menyusun skripsi hingga selesai.
7. Segenap Dosen Fakultas Syari’ah yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis berada di bangku perkuliahan.
8. Segenap karyawan Fakultas Syari’ah yang telah meberikan pelayanan terbaik kepada penulis dan kepada mahasiswa lain.

9. KJKS BINAMA Semarang yang telah bersedia menjadi objek penelitian.
10. Bapak Adi Prabowo selaku bagian pembiayaan KJKS BINAMA Semarang yang telah baik sekali melayani penulis dalam wawancara dan hal-hal lain yang kaitanya dengan data yang dibutuhkan peneliti dari KJKS BINAMA.
11. Kepada Semua Staf dan Karyawan KJKS BINAMA Semarang yang telah melayani dan menyambut peneliti dengan baik pada saat penelitian dilaksanakan dari awal hingga akhir di KJKS BINAMA Semarang.
12. Kedua Orang Tua penulis, Bapak Diroh dan Ibu Tianah yang merupakan segalanya bagi penulis.
13. Kakak Ali Roza'i beserta Mba' Aat, adik Siti Umayah dan Khoerotun Nisa yang semuanya merupakan motifasi penulis.
14. Dwi Santika yang selalu ada dalam setiap aktifitas penulis.
15. Teman-teman seperjuangan di kelas EI A '08 yang the best.
16. Teman-teman satu kontrakan (Davit, Ajis Cirebon, Irfan, Bowo, Misbah, Warmet, Aziz'07) yang telah saling berbagi.
17. Teman-teman dekat penulis (Alwi, Wafa, Ifan, Bang CL, Siswoyo) yang telah membantu kehidupan penulis selama kuliah di IAIN.
18. Teman-teman di tempat kerja, Bos Chandra (Eng Sell), Mu2n, Pak Har, Mas Kabul, Mas Pungki, dan petner kerja yang selalu menemani diluar jam kuliah penulis.
19. Teman-teman KKN angkatan ke-58 Posko 14 Desa Toko Kec. Penawangan Kab. Grobogan Tahun 2012 yang telah bersama memberdayakan masyarakat disana.
20. Dan bagi semua pihak yang telah membantu penulis baik moril maupun sepiritual dan yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga segala bantuan, dukungan dan do'anya kepada penulis Allah membalasnya dengan kebaikan yang berlimpah. Semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca umumnya. Amien.

Wassalamu'alaiikum. Wr.Wb.

Semarang, 26 November 2012

Penulis,

Achmad Fauzi

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAKSI	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis penelitian	12
2. Objek penelitian	12
3. Sumber data	13
4. Metode pengumpulan data	14
5. Metode analisis data	15
F. Sistematika Penulisan	17

BAB II	: TINJAUAN UMUM TENTANG KOPERASI JASA KEUANGAN SYARI'AH, PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN, SERTA RISIKO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH	
A.	Profil koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS)	19
1.	Definisi KJKS	19
2.	Sejarah KJKS	20
3.	Dasar hukum KJKS	23
4.	Visi dan Misi KJKS	25
5.	Prinsip operasional KJKS	26
6.	Struktur organisasi KJKS	28
7.	Produk-produk KJKS	30
B.	Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan	39
1.	Definisi pengawasan dan monitoring	39
2.	Fungsi dan tujuan pengawasan dan monitoring Pembiayaan	40
3.	Jenis pengawasan dan monitoring pembiayaan	43
4.	Pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan	47
5.	Proses pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan	48
C.	Risiko Dalam Pembiayaan Murabahah	48
1.	Definisi pembiayaan murabahah	48
2.	Dasar hukum pembiayaan murabahah	52
3.	Rukun dan syarat pembiayaan murabahah	55
4.	Jenis-jenis murabahah	56
5.	Prosedur pembiayaan murabahah	58
6.	Risiko dalam pembiayaan murabahah	66
7.	Pengelolaan risiko	71

D. Penanganan pembiayaan bermasalah	78
1. Penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>).....	78
2. Persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>)	78
3. Penataan kembali (<i>restructuring</i>)	79

BAB III: IMPLEMENTASI PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN GUNA MEMINIMALISIR RISIKO DALAM PEMBIAYAAN MUARABAHAH DI KJKS BINAMA TLOGOSARI SEMARANG

A. Profil KJKS BINAMA Tlogosari Semarang.	
1. Sejarah KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	80
2. Visi dan Misi KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	81
3. Wilayah Kerja dan Struktur Organisasi KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	82
4. Produk-produk KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	83
a. Produk pengerahan dana	84
b. Produk penyaluran dana	91
5. Pengelolaan Usaha dan Kinerja KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	93
a. Pengelolaan usaha KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	93
b. Sistem kinerja KJKS BINAMA Tlogosari Semarang ..	94
6. Strategi pengembangan bisnis KJKS BINAMA Tlogosari semarang	94
7. Persoalan-persoalan yang dihadapi KJKS BINAMA Tlogosari semarang	98
B. Pelaksanaan Pengawasan Dan Monitoring Pembiayaan Murabahah Pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang	99
1. Prosedur pembiayaan murabahah di KJKS BINAMA Tlogosari semarang	99
2. Pengelolaan kolektibilitas di KJKS BINAMA	106

3. Risiko pembiayaan murabahah yang pernah dialami dan penanganannya oleh KJKS BINAMA 109
4. Pelaksanaan Pengawasan Dan Monitoring Pembiayaan Murabahah Pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang... 112

BAB IV: ANALISIS MENGENAI PELAKSANAAN PENGAWASAN DAN MONITORING PEMBIAYAAN MURABAHAH, DAN PENGELOLAAN RISIKO PADA KJKS BINAMA TLOGOSARI SEMARANG

- A. Analisis Mengenai Pelaksanaan Pengawasan dan Monitoring Pembiayaan Murabahah 117
 1. Analisis prosedur pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang 117
 2. Analisis pelaksanaan pengawasan dan monitoring pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang 121
- B. Analisis penanganan risiko pembiayaan murabahah pada KJKS BINAMA Tlogosari Semarang 127

BAB V: PENUTUP

- A. KESIMPULAN 133
- B. SARAN 134
- C. PENUTUP 135

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Table 1 Proses pemberian pembiayaan	60
Tabel 2 Pembiayaan Murabahah Yang Di Salurkan Oleh KJKS BINAMA Semarang	92
Tabel 3 Pembiayaan Yang Diterima KJKS BINAMA Semarang Dari Lembaga/Institusi	96
Tabel 4 Data Perkembangan Keuangan KJKS BINAMA Semarang Dari Tahun 2006 – 2011	98
Tabel 5 Pengelolaan Kolektibilitas KJKS BINAMA Semarang.....	106
Tabel 6 Realisasi Tingkat Kolektibilitas Pembiayaan KJKS BINAMA Semarang	108
Tabel 7 Pembiayaan Murabahah Bermasalah	109
Tabel 8 Perbandingan Jumlah Pembiayaan Bermasalah Terhadap Jumlah Pembiayaan Murabahah	124

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Struktur Organisasi KJKS	28
Gambar 2 Jenis-jenis Murabahah	57
Gambar 3 Skema Bai' al-Murabahah.....	66
Gambar 4 Proses Manajemen Risiko	73
Gambar 5 Skema Pengajuan Pembiayaan Murabahah	105