

**PELAKSANAAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH SEBAGAI UPAYA MEMINIMALKAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KJKS BINAMA**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah

Disusun oleh:

**ANA MAIYAH**

**NIM: 112503022**

**PROGRAM D3 PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

**2014**



**PENGESAHAN**

Nama : Ana Maiyah  
NIM : 112503022  
Judul : **PELAKSANAAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
SEBAGAI UPAYA MEMINIMALKAN PEMBIAYAAN BERMASALAH  
DI KJKS BINAMA**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

**5 JUNI 2014**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2013/2014.

Semarang, 5 Juni 2014

**Ketua Sidang**


  
**Taufiq Hidayat, Lc., MIS.**  
NIP. 19720307 200604 1 002



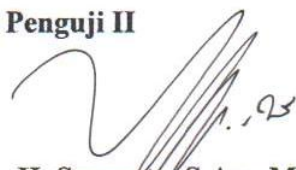
**Sekretaris Sidang**

  
**Johan Arifin, S.Ag., MM.**  
NIP. 19710908 200212 1 001

**Penguji I**

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

**Penguji II**

  
**H. Suwanto, S.Ag., MM.**  
NIP. 19700302 200501 1 003

**Pembimbing**

  
**Johan Arifin, S.Ag., MM.**  
NIP. 19710908 200212 1 001

Johan Arifin, S.Ag., MM.

Perum BPI Blok D No. 1 Ngaliyan Semarang

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Persetujuan Naskah Tugas Akhir  
a.n. Sdri Ana maiyah

Kepada Yth.

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Walisongo Semarang**

Di Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir Saudara:

Nama : Ana maiyah

NIM : 112503022

Judul : PELAKSANAAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH SEBAGAI  
UPAYA MEMINIMALKAN PEMBIAYAAN BERMASALAH


Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 23 Mei 2014

Pembimbing



**Johan Arifin, S.Ag., MM.**  
NIP. 19710908 200212-1 001

## MOTTO

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَتَنْظُرُوْا نَفْسَكُمْ مَّا قَدَّمْتُمْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۚ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا

تَعْمَلُوْنَ ﴿١٨﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S AL-HASYR: 18)*

## **DEKLARASI**

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

Semarang, Mei 2014

Penyusun,

**Ana Maiyah**

**112503022**

## ABSTRAK

Tugas Akhir dengan judul **PELAKSANAAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH SEBAGAI UPAYA MEMINIMALKAN PEMBIAYAAN BERMASALAH** di latar belakang oleh pembiayaan bermasalah yang rentan terjadi ketika pembiayaan telah direalisasikan, hal ini bisa terjadi disebabkan kurangnya pengawasan. Salah satu upaya untuk mengatasi pembiayaan bermasalah adalah melakukan pengawasan terhadap nasabah pembiayaan. Pengawasan pembiayaan sangat penting dilakukan oleh lembaga keuangan syariah yaitu khususnya bagi KJKS untuk menghindari risiko yang mungkin terjadi. Oleh karena itu pembiayaan yang telah diberikan perlu diawasi terus menerus sampai waktunya dibayar lunas oleh debitur.

Oleh karena itu peran KJKS BINAMA harus lebih ditingkatkan mengingat KJKS BINAMA merupakan lembaga perantara keuangan yang memberikan jasa keuangan kepada masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah. Mengingat bahwa kegiatan KJKS BINAMA dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat mengandung risiko kerugian dalam pelaksanaannya dan dapat berimbas pada kesehatan KJKS BINAMA itu sendiri. Maka pengawasan pembiayaan *murabahah* sangat penting sebagai upaya meminimalkan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu, dalam Tugas Akhir ini akan dibahas mengenai bagaimana pelaksanaan pengawasan *murabahah* sebagai upaya meminimalkan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh KJKS BINAMA. Untuk memperoleh data primer dan sekunder yang dikumpulkan penulis menggunakan deskriptif analisis.

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan pengawasan pembiayaan yang dilakukan KJKS BINAMA cukup baik, hal ini bisa dilihat dari kegiatan pengawasan sebelum pemberian pembiayaan, setelah pemenuhan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah. KJKS BINAMA melakukan pengawasan dengan dua cara yaitu dengan pengawasan langsung dan pengawasan administratif. Dalam pengawasan langsung pelaksanaan pengawasannya adalah dengan mengunjungi langsung ke tempat usaha atau tempat jaminan anggota di lapangan, sedangkan dalam pengawasan administratif pelaksanaannya dengan mengawasi dokumen-dokumen yang terkait dengan anggota dari mulai permohonan sampai dengan pencairan pembiayaan.

Dengan adanya pengawasan dalam pembiayaan *murabahah* yang dilakukan KJKS BINAMA diharapkan akan meminimalkan pembiayaan bermasalah dan KJKS BINAMA semakin berkembang.

## **PERSEMBAHAN**

Tugas Akhir ini penulis persembahkan kepada:

1. Almater tercinta Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba wawasan keilmuan tentang perbankan syariah.
2. Orang tua tercinta Bapak (Makhfudz) dan Ibu (Umi zahroh) tercinta yang telah sabar, penuh kasih sayang, serta senantiasa tulus ikhlas membesarkan, mendidik dan mengajarkan tentang banyak hal, dan ketulusan do'anya yang menyertaiku dalam menjalani kehidupan ini.
3. Kakak-kakak saya dan adek-adek saya yang telah memberikan semangat dan do'anya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
4. Mas yang jauh disana terimakasih atas doa dan dukungannya.
5. Sahabat saya (Nia, Sari, Aida, Fitri, Ifan, Irin) yang senantiasa berbagi senang, sedih dan duka bersama semoga persahabatan kita akan kekal abadi.  
Amiin...
6. Teman-teman angkatan 2011 serta keluarga besar D3 Perbankan Syariah.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjangan dan tauladan Rasulullah Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya.

Alhamdulillah atas rahmat, nikmat dan karunia kekuatan yang diberikan Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“PELAKSANAAN PENGAWASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH SEBAGAI UPAYA MEMINIMALKAN PEMBIAYAAN BERMASALAH”** Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Isntitut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

Terselesainya Tugas Akhir ini tidak dapat dilepaskan dari semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini baik berupa materiil, spiritual, nasehat, saran, dan lain sebagainya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang.
3. H. Muchamad Fauzi, S.E., M.M., selaku Kepala Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang, beserta jajarannya.



4. Johan Arifin, S. Ag., MM., selaku Sekretaris Jurusan D3 Perbankan Syariah dan selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.
6. Segenap Dewan Direksi KJKS BINAMA Semarang yang telah memberikan izin untuk penelitian.
7. Dan terima kasih juga untuk semua pihak yang telah membantu terselesainya penulisan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis cantumkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulis Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 23 Mei 2014

Penulis

Ana Maiyah  
112503021

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	iv
DEKLARASI .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar belakang .....	1
B. Rumusan masalah.....	4
C. Tujuan penelitian.....	5
D. Manfaat penelitan .....	5
E. Metode penelitian .....	5
F. Sistematika penulisan .....	8
BAB II GAMBARAN UMUM KJKS BIMANA	
A. Sejarah KJKS BINAMA.....	10
B. Visi dan Misi .....	11
C. Sistem Kinerja KJKS BINAMA .....	12
D. Kantor Pelayanan dan Struktur Organisasi KJKS BINAMA .....	12

	E.	Produk-produk KJKS BINAMA .....	15
BAB III		PEMBAHASAN	
	A.	Pengertian Pembiayaan .....	21
	B.	Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	30
	C.	Pengawasan Pembiayaan .....	35
	D.	Pembiayaan Bermasalah .....	47
	E.	Analisis .....	53
BAB IV		PENUTUP	
	A.	Kesimpulan .....	56
	B.	Saran .....	57
	C.	Penutup .....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR PUSTAKA

Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008.

Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Arifin, Zainul, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syaria'ah*, Jakarta: Alfabeta  
Anggota IKAPI, 2006.

Company profile KJKS BINAMA

Firdaus, Rahmat & Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*,  
Bandung: Alfabeta, 2008.

Formulir permohonan pembiayaan KJKS BINAMA

[http://www.bi.go.id/id/tentang-bi/uu-bi/Documents/UU\\_21\\_08\\_Syariah.pdf](http://www.bi.go.id/id/tentang-bi/uu-bi/Documents/UU_21_08_Syariah.pdf)

Ibrahim, Ahmad Abu Sin, *Manajemen Syari'ah*, Jakarta: PT RajaGrafindo  
Persada, 2006.

Ifham, Ahmad Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta:  
Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo  
Persada, 2005.

———, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Rajawali Pers, 2010.

Lampiran *brosur* KJKS BINAMA

Muhammad, *Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.

Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2002.

P, Sondang Siagian, *Manajemen Stratejik*, Jakarta: Bumi Aksara, 1995.

Rivai, Veihzal, *Islamic Financial Managemen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,  
2008.

Syafei, Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001.

Soewadji, Jusuf, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012.

Syafi'i, Muhammad Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Wawancara dengan Bapak Danang Widjanarko pada tanggal 16 Mei 2014.

[www. Bapepam. Go. Id/syariah/fatwa/index.html](http://www.Bapepam.Go.Id/syariah/fatwa/index.html).