

**PERANAN PENGENDALIAN INTERNAL DALAM MENUNJANG  
EFEKTIVITAS SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(KPR iB) DI BTN SYARIAH CIREBON**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Islam (SE.I)  
Pada Jurusan Muamalah Ekonomi Perbankan Islam (MEPI) Fakultas Syariah  
IAIN Syekh Nurjati Cirebon**



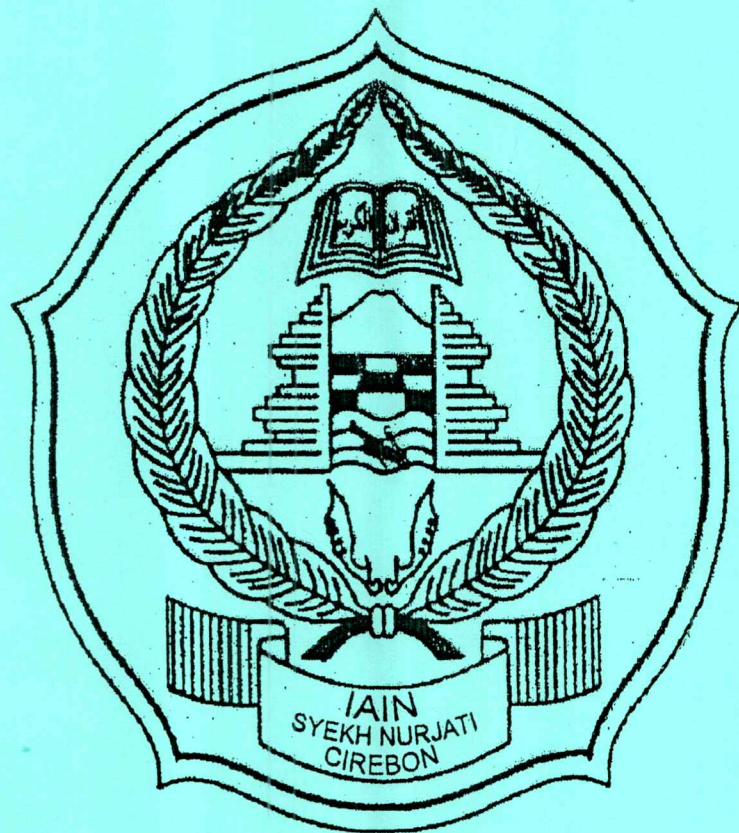
*Di Susun Oleh:*

**HERU HAERUDDIN**

**NIM: 59320139**

**FAKULTAS SYARIAH  
KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
IAIN SYEKH NURJATI  
CIREBON**

**2013**



## **IKHTISAR**

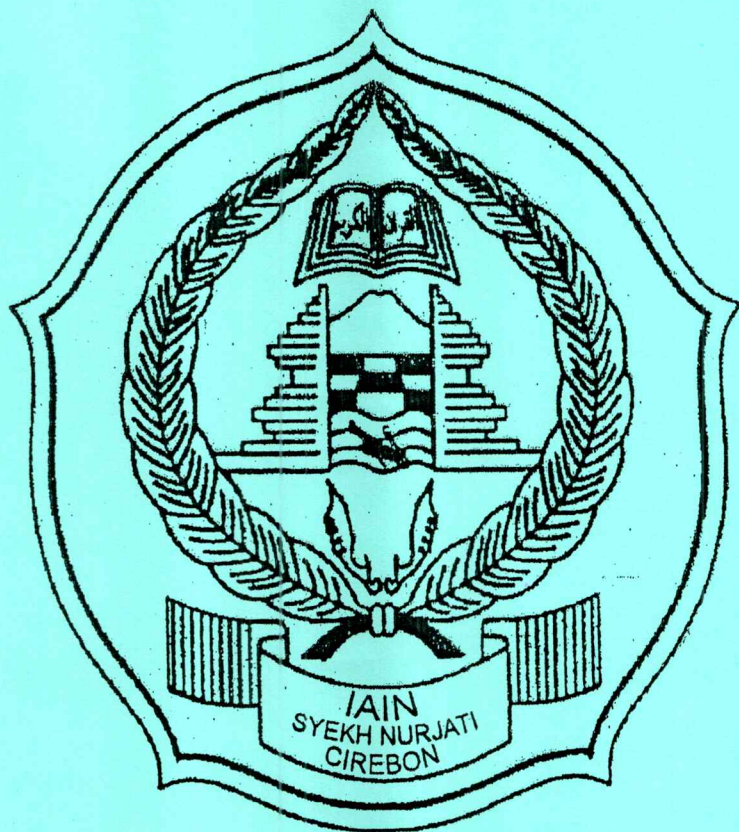
### **Heru Haeruddin:“PERANAN PENGENDALIAN INTERNAL DALAM MENUNJANG EFEKTIVITAS SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR iB) DI BTN SYARIAH CIREBON”**

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah dari Bank BTN Konvensional, dimana Bank tersebut terkenal dengan Bank dengan Bisnis properti yang unggul. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) merupakan salah satu produk dari BTN Syariah yang menerapkan sistem jual beli rumah dengan akad sesuai prinsip dan kaidah-kaidah hukum islam. Pemberian Kredit Pemilikan Rumah tentunya memiliki resiko yang tidak sedikit, adanya kredit macet bahkan gagal kredit merupakan resiko yang tidak dapat dihindarkan. Dengan adanya pengendalian internal suatu perusahaan di harapkan produk BTN Syariah yaitu pemberian KPR iB kepada nasabah berjalan dengan lancar dan sesuai prosedur yang di tentukan.

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah BTN syariah telah menerapkan sistem pengendalian internal, bagaimanakah sistem pemberian KPR iB di BTN Syariah Cirebon, serta mencari tahu peranan pengendalian internal dalaam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit tersebut yang di lihat dari besarnya NPF (Non Performing Financing) BTN Syariah 3 tahun terakhir.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode kualitatif deskriptif yaitu suatu metode penelitian dengan tujuan menggambarkan dan mengolah data yang dikumpulkan dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian yang dilakukan ini adalah BTN Syariah telah menerapkan prosedur pengendalian intern yaitu telah menerapkan, pemisahan tugas yang cukup, otorisasi yang pantas, dokumen yang memadai, pengendalian fisik akses dan pengecekan independen atas pemberian kredit pemilikan rumah di BTN Syariah Cirebon, pemberian KPR iB BTN Syariah Cirebon pun dinilai telah efektif dimana hanya memiliki Non Performing Financing kurang dari 1% selama 3 tahun terakhir, yaitu masing-masing sebesar 0,68%, 0,86% dan 0,65%. Ini di pastikan BTN Syariah Cirebon merupakan Bank sehat karena batas maksimal NPF bank sehat adalah 2%.



**PERSETUJUAN**

**PERANAN PENGENDALIAN INTERNAL DALAM MENUNJANG  
EFEKTIFITAS SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
(KPR iB) DI BTN SYARIAH CIREBON**

**HERU HAERUDDIN**  
59320139

**Menyetujui**

**Pembimbing I**



**Ridwan Widagdo, M.Si**  
NIP. 1973 0304 200710 1002

**Pembimbing II**



**Dewi Fatmasari, M.Si**  
NIP.1973 0107 200901 2001

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Muamalah - Ekonomi Perbankan Islam**



**Sri Rokhmasari, M.Si**  
NIP. 1973 0806 199903 2003

## NOTA DINAS

Kepada Yth,  
Ketua Jurusan Muamalah- Ekonomi Perbankan Islam  
IAIN Syekh Nurjati Cirebon  
Di Tempat

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari

Nama : HERU HAERUDDIN

NIM : 59320139

Judul Skripsi : **“PERANAN PENGENDALIAN INTERNAL DALAM  
MENUNJANG EFEKTIFITAS SISTEM PEMBERIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR iB) DI BTN SYARIAH CIREBON”**

Kami sepakat bahwa skripsi tersebut sudah dapat di ajukan pada Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon Untuk di Munaqosahkan.

Cirebon, April 2013

**Pembimbing I**



**Ridwan Widagdo, M.Si**  
NIP. 1973 0304 200710 1002

**Pembimbing II**



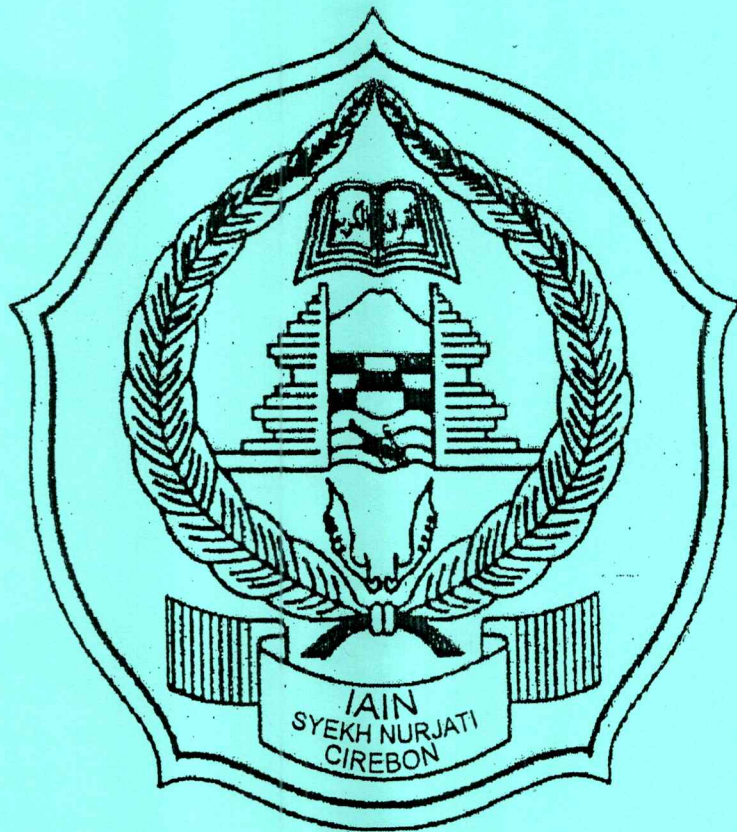
**Dewi Fatmasari, M.Si**  
NIP.1973 0107 200901 2001

Mengetahui

Ketua Jurusan Muamalah - Ekonomi Perbankan Islam



**Sri Rokhlinasari, M.Si**  
NIP. 1973 0806 199903 2003



## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “Peranan Pengendalian Internal Dalam Menunjang Efektifitas Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) Di BFN Syariah Cirebon” Oleh HERU HAERUDDIN, Nomor Pokok: 59320139, Telah diujikan dalam Sidang Munaqosah IAIN Syekh Nurjati Cirebon, pada tanggal 23 April 2013.

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam pada Fakultas Syariah, Jurusan Mualamah - Ekonomi Perbankan Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Cirebon, 23 April 2013


### Sidang Munaqasah

Ketua,  
Merangkap Anggota



  
Sri Rohklynasari, M.Si  
NIP. 1973 0806 199903 2003

Sekretaris,  
Merangkap Anggota


  
Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag  
NIP. 1975 0601 200501 1008

### Anggota

Penguji I

  
Eef Saefulloh, M.Ag  
NIP. 1976 0312 200312 1003

Penguji II

  
Sri Rohklynasari, M.Si  
NIP. 1973 0806 199903 2003



## PERNYATAAN OTENTITAS SKRIPSI

*Bismillahirrahmanirrahim,*

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**PERANAN PENGENDALIAN INTERNAL DALAM MENUNJANG EFEKTIVITAS SITEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR iB) DI BTN SYARIAH CIREBON**” beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan.

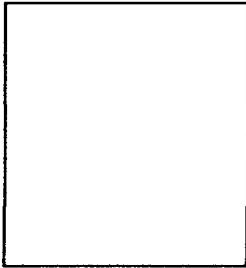
Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas klaim terhadap keaslian karya saya.

Cirebon, April 2013  
Yang membuat pernyataan



**HERU HAERUDDIN**  
59320139

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : Heru Haeruddin  
Tempat Tanggal lahir : Kuningan, 27 September 1992  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Kebangsaan : Indonesia  
Alamat : Wilayah 2 Pakuon RT 002 RW 002 Desa Silebu,  
Kecamatan Pancalang, Kabupaten Kuningan.  
Nama Orang Tua : Bapak (H. Emon Sulaeman)  
Ibu (Hj. Mimin Aminah)  
Riwayat Pendidikan :

1. Tahun 1997 MI Manbaul 'Ulum Desa Silebu
2. Tahun 2003 Melanjutkan ke SMP Islam Ainurrafiq Bojong Kuningan.
3. Tahun 2006 melanjutkan ke SMA N 1 Mandirancan Kuningan
4. Pada tahun 2009 melanjutkan ke IAIN Syekh Nurjati Cirebon Fakultas Syariah, Jurusan Ekonomi Perbankan Islam

## *Motto*

**“.....Ada kekuatan-kekuatan dahsyat yang tak tak terduga yang bisa timbul pada samudra, pada gunung berapi dan pada pribadi yang tahu benar akan tujuan hidupnya”**

**(Dramoedia Ananta Toer)**

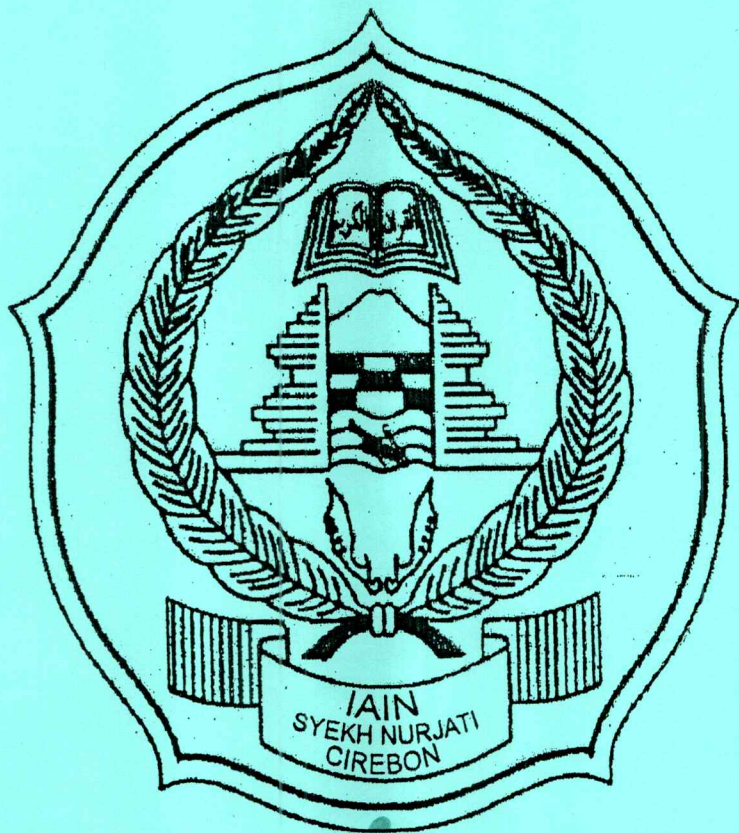
“(Mimpi) adalah satu kata yang tak ada artinya jika tidak disertai kata (Aksi), semua orang bisa bermimpi bahkan sehebat mungkin, tapi hanya sebagian dari mereka yang mau beraksi untuk mewujudkan mimpinya”

(Heru Haeruddin, 2013)

# PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT. Terimakasih atas semua Anugerah, Berkah, dan Nikmat yang telah Engkau berikan kepada Hambamu selama ini.
2. Mamah dan Bapak ku yang tercinta, tersayang, terkasih, tersegalanya. Terimakasih atas segala yang telah engkau berikan kepada Anakmu ini, terimakasih atas lantunan Do'a yang selalu kalian panjatkan, terimakasih atas air mata dan perjuangan selama ini dalam mendidik anakmu, aku tanpa mu butiran debu. You Shine Bright More Than a Diamond.
3. Untuk kakak-kakak ku yang selalu memberikan Motivasi berharga dalam perjalanan hidup ini, terimakasih atas dukungan dan semangat yang kalian berikan dalam penyusunan skripsi ini. thanks buat A Ikin, Ceu Neni, Teh Susi.
4. Buat ke dua adik Unyu ku, Ibet dan Ade Aam. Kalian adalah sumber energi penyemangatku agar bisa menjadi kakak yang terbaik buat kalian.
5. Buat keponakan yang ganteng-ganteng dan cantik, Rezky, Ni'ma, Tateng Ziad, Nayla, terimakasih atas pola tingkah kalian yang lucu nya kebangetan yang bisa seketika menghilangkan cape dan penat.
6. Buat sahabat-sahabatku terbaik, yang nyebelin tapi selalu ngangenin, buat Bisri, Elin, Ulis, Azmi, Darmadi, dan teman-teman Mepi 2 angkatan 2009 semuanya. Kalian adalah salah satu bagian terbaik dalam hidup ini.
7. Kawan-kawan Beswan Djarum, kalian bagaikan saudara yang datang tak terduga, kebersamaan dengan kalian yang begitu indah biarkan singkat namun selalu berkesan.
8. Buat Pak Ridwan Widagdo dan Bu Dewi Fatmasari, ke dua dosen pembimbing yang luar biasa, akhirnya aku lulus bisa nyampe target berkat kalian, terimakasih.
9. Untuk kalian semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih untuk semuanya.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu 'alaikum Wr.Wb*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi Rabbi Allah SWT yang telah memebriakan ribuan nikmat dan karunianya kepada hamba sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“PERANAN PENGENDALIAN INTERN DALAM MENUNJANG EFEKTIVITAS SISTIM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR IB) DI BTN SYARIAH CIREBON”**

Sholawat beserta salam pula semoga tetap tercurah limpahkan ke haribaan Nabi Agung Muhammad SAW, kepada keluarganya, sahabatnya dan para pengikutnya.

Skripsi ini di tulis dalam upaya melengkapi syarat untuk mencapai derajat Sarjana Strata-1, dan lebih dari itu sesungguhnya penelitian ini merupakan rangkuman dari proses pembelajaran yang telah ditempuh selama masa perkuliahan. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, walaupun demikian semoga dapat memberi sumbangsih bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan para pembaca.

Dalam penyusunan Skripsi ini, telah banyak masukan yang penyusun dapatkan dari berbagai pihak, baik berupa saran, kritikan, bantuan moril maupun materil. Hal tersebut tentunya sangat membantu penyusun dalam menyusun tugas akhir ini.

Dalam kesempatan ini pula penyusun ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini, yaitu kepada:

1. Bapak Dr. Achmad M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon
2. Ibu Sri Rokhlinasari M.Si selaku Ketua Jurusan Muamalah - Ekonomi Perbankan Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Ridwan Widagdo M.Si Sekalu Dosen Pembimbing I
4. Ibu Dewi Fatmasari M.Si selaku Dosen Pembimbing II
5. Seluruh Dosen, staf pengajar dan karyawan di jajaran fakultas Syariah yang memberikan bimbingan selama menuntut ilmu di IAIN Syekh Nurjati Cirebon
6. Bapak Untung Surapti selaku Brance Manager BTN Syariah Cirebon yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk melakukan penelitian di kantornya.
7. Bapak Arif Wibowo selaku Accounting dan Internal Control BTN Syariah Cirebon atas Informasi dan bimbingannya.
8. Bapak Indra Lukmana selaku Financing Servis atas ketersediannya memberikan informasi mengenai sistem pemberian kredit BTN Syariah Cirebon
9. Bapak Yudho Dwi Anggoro selaku Financing Servis atas ketersediannya memberikan informasi mengenai sistem pemberian kredit BTN Syariah Cirebon

10. Teman-teman mahasiswa MEPI angkatan 2009, terimakasih atas dukungan semangatnya.

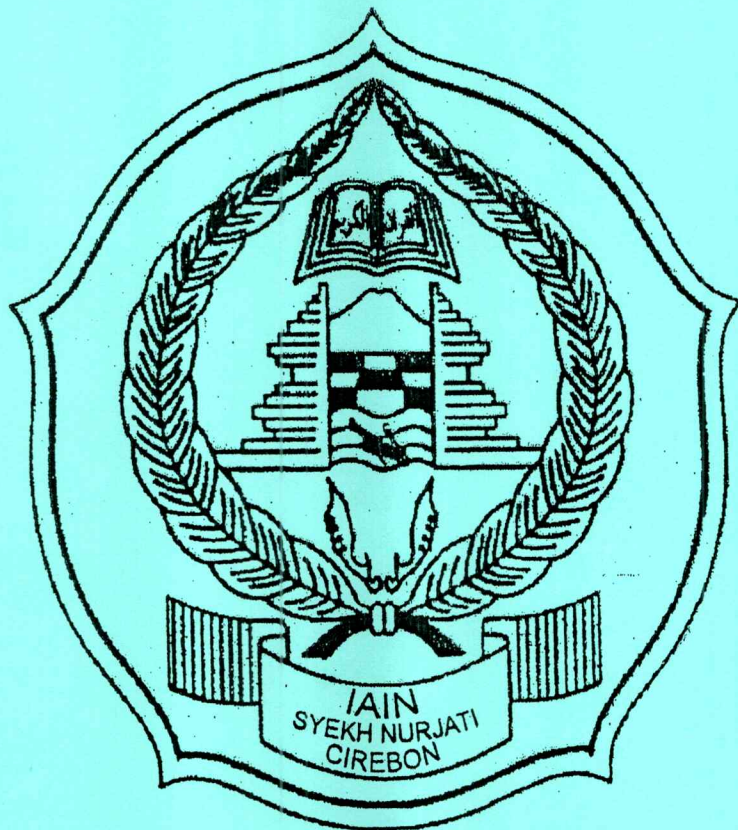
11. Semua sahabat-sahabat yang tidak bisa di sebutkan satu persatu.

Selanjutnya, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun atas segala kekurangan atau kelemahan yang terdapat dalam skripsi ini

Cirebon, April 2013

**Heru Haeruddin**





## DAFTAR ISI

### IKHTISAR

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI .....	iv
DAFTAR GAMBAR .....	vii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	11

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Bank	
1. Pengertian Bank .....	13
2. Peranan Bank .....	14
3. Prinsip-Prinsip Operasional Bank Syariah .....	15
4. Produk dan Jasa Bank Syariah .....	17
B. Pengendalian Internal	
1. Pengertian Pengendalian Internal.....	18
2. Pengendalian Internal Menurut PBI.. ..	19
3. Unsur-Unsur Pengendalian Internal .....	22
4. Sifat dan Waktu Pengendalian .....	26
5. Tujuan Pengendalian Internal .....	28
6. Fungsi Pengendalian Internal .....	32

<b>C. Kredit</b>	
1. Pengertian Kredit.....	33
2. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	35
3. Unsur-Unsur Kredit.....	36
4. Kredit Pemilikan Rumah.....	38
5. Pengertian Efektivitas Pemberian Kredit.....	39
<b>D. Tinjauan Murabahah</b>	
1. Pengertian Murabahah.....	40
2. Dasar Hukum.....	40
3. Fatwa DSN tentang Murabahah.....	41
<b>E. Penelitian Terdahulu</b>	47

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	50
B. Objek Penelitian.....	51
C. Sumber Data.....	51
D. Teknik Pengumpulan Data.....	52
E. Analisis Data.....	54
F. Instrumen Penelitian.....	57
G. Keabsahan Data.....	59

### **BAB IV KONDISI OBJEKTIF DAN PEMBAHASAN**

<b>A. Profil Objek Penelitian</b>	
1. Sejarah Ringkas BTN Syariah Cirebon.....	62
2. Tujuan Pendirian.....	63
3. Visi dan Misi, Budaya Kerja BTN Syariah Cirebon.....	64
4. Struktur Organisasi BTN Syariah Cirebon.....	66
5. Produk yang dihasilkan.....	74

**B. Pembahasan hasil Penelitian**

1. Penerapan Pengendalian Internal di BTN Syariah Cirebon .... 79
2. Sistem Pemberian KPR iB di BTN Syariah Cirebon
  - a. Bentuk dan Skema Pembiayaan KPR iB ..... 86
  - b. Syarat dan Ketentuan Umum KPR iB ..... 90
  - c. Prosedur Pembiayaan..... 92
  - d. Data Jaminan ..... 94
3. Peranan Pengendalian Intern dalam Menunjang Efektifitas Pemberian KPR iB BTN Syariah Cirebon. .... 95

**BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 101
  - B. Saran ..... 103
- Daftar Pustaka ..... 104
- Lampiran-Lampiran

**DAFTAR GAMBAR**

	<b>Halaman</b>
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BTN Syariah Cirebon.....	66
Gambar 4.2 Skema Pembiayaan KPR iB Langsung .....	86
Gambar 4.3 Skema Pembiayaan KPR iB Tidak Langsung.....	88
Gambar 4.4 Prosedur Pembiayaan .....	93
Gambar 4.5 Kriteria Penilaian Pringkat Non Performing Financing .....	98