

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga¹. Dalam pengertian sederhana perumahan merupakan tempat berlindung, sedangkan dalam perkembangannya dalam dunia modern rumah tak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung namun dipergunakan juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia dan menyediakan ruangan-ruangan untuk kegiatan sehari-hari seperti memasak, makan, bekerja bahkan ruang tidur. Pengertian ini hanya menekankan kepada kebutuhan fasilitas ruang beserta pengaturannya yang bisa didiami, berfungsi sebagai tempat tinggal untuk melayani kebutuhan manusia dan sarana pembinaan keluarga.

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk negara Indonesia dan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal yang layak dan ideal dengan harga terjangkau maka pihak lembaga keuangan hadir dan menjawab kebutuhan masyarakat dengan memberikan suatu pelayanan produk perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Banyaknya lembaga keuangan yang menawarkan kredit pemilikan rumah membuat konsumen menjadi sulit untuk menentukan pilihan dikarenakan

¹UU No.4/1992 tentang perumahan dan permukiman

persaingan diantara lembaga keuangan tersebut semakin ketat tentu saja semakin memanjakan konsumen dengan fasilitas yang diberikan oleh lembaga tersebut.

Menilik kepada produk dan jasa yang ditawarkan perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu²: Produk penyaluran dana (*Financing*) Dalam menyalurkan dananya, bank syariah secara garis besar membedakannya menjadi empat kategori sesuai tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan prinsip jual-beli, prinsip bagi hasil, Prinsip Sewa, serta akad pelengkap.

Produk penghimpunan dana (*Funding*), Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip wadiah (titipan) dan Mudhorobah (bagi hasil)

Produk jasa Perbankan (*Service*), Bank syariah melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. jasa perbankan tersebut antara lain berupa *Sharf* (jual beli valuta asing) dan *Ijaroh* (Sewa).

Dari beberapa produk bank Syariah yang ada sekarang ini, Produk Murabahah (Jual beli) merupakan salah satu yang menjadi bagian besar dalam perkembangan kegiatan perusahaan bank Syariah. Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli, konsep ini telah banyak di gunakan oleh bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan

² Karim Adimarwan, Bank Islam (*Analisis Fiqih dan Keuangan*), Jakarta, Raja Grafindo, 2004, hal 87

modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.³ karena selain sistem murabahah yang diterapkan sesuai dengan ketentuan Muamalah juga penentuan bagi hasil yang diterapkan menguntungkan keduanya dan tidak ditentukan sepihak.

Perbankan Syariah dalam hal ini berperan dalam membantu permasalahan yang dihadapi masyarakat yang keterbatasan dana untuk memiliki rumah secara tunai oleh sebab itu lembaga keuangan perbankan hadir dengan tujuan memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) dengan akad Murabahah yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan jual beli secara islami yang berlandaskan pada Al-Quran dan hadits. Dengan peran serta perbankan Syariah terhadap kebutuhan rumah masyarakat dalam pemberian kredit pemilikan rumah masyarakat menjadi terbantu akan kebutuhan kepemilikan rumahnya.

Dengan produk dan perkembangan perbankan syariah ini tentunya harus didukung pula oleh sumber daya insani yang memadai, baik dari segi kualitasnya maupun kuantitasnya. Namun realitas yang ada menunjukkan bahwa masih banyak sumber daya insani yang selama ini terlibat dalam institusi syariah tidak memiliki pengalaman akademis maupun praktis dalam *islamic Banking*. Tentunya kondisi ini cukup signifikan mempengaruhi produktivitas dan profesionalisme perbankan syariah itu sendiri. Karena sebaik apapun sistem yang

³ Muhamad, *Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2001, hal 87

ada tidak mungkin dapat berjalan efektif bila tidak didukung oleh sumber daya insani yang baik pula.⁴

Untuk meningkatkan dan mengefektifkan produk perbankan syariah agar tercapainya tujuan perusahaan penerapan sistem pengendalian intern atas sistem pembiayaan konsumen dalam pemberian kredit pemilikan rumah harus diterapkan oleh perusahaan sebagai langkah antisipasi terjadinya masalah-masalah yang diperoleh dari sistem pemberian kredit pembiayaan rumah tersebut. Penerapannya juga diperlukan untuk mengetahui apakah sistem pengendalian intern atas sistem pembiayaan konsumen dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang telah diterapkan perusahaan sudah berjalan efektif atau belum, karena dengan adanya sistem pengendalian intern yang efektif maka akan mendukung terciptanya pengelolaan kinerja yang baik dan kinerja yang baik bisa menentukan efektivitas pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dengan kata lain diperlukan suatu pengendalian intern yang dapat menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah. Karena Dengan terselenggaranya pengendalian intern yang memadai dalam bidang perkreditan, berarti menunjukkan sikap kehati-hatian dalam tubuh perusahaan termasuk lembaga keuangan Syariah. Dengan adanya pengendalian bukan hanya untuk mencari kesalahan-kesalahan, tetapi berusaha untuk menghindari

⁴ Karim Adimarwan, Bank....., hal 25

terjadinya kesalahan-kesalahan serta memperbaikinya jika terdapat kesalahan-kesalahan.⁵

BTN Syariah sebagai Unit Usaha Syariah dari BTN Konvensional memiliki visi sebagai bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan,⁶ serta kesuksesan yang telah diraih Oleh BTN Syariah Cirebon yang telah beroperasi selama lima tahun terakhir ini dan seiring dengan perkembangan perekonomian indonesia yang pasang surut membuktikan bahwa BTN Syariah Cirebon memiliki strategi dan organisasi yang kuat didalamnya sebagai kesatuan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sehingga BTN Syariah Cirebon bisa bertahan dan mengembangkan jaringannya hingga sekarang ini. atas dasar itulah penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah di BTN Syariah Cirebon.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Peranan Pengendalian Internal dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) di BTN Syariah Cirebon”**

⁵ Hasibuan, Malayu. *Manajemen (Dasar, pengertian, dan masalah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, hal 242

⁶ Sumber BTN Syariah

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan yang penulis identifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pengendalian internal telah diterapkan oleh BTN Syariah Cirebon?
2. Bagaimanah sistem pemberian kredit pemilikan rumah KPR iB di BTN Syariah Cirebon?
3. Apakah peranan pengendalian internal menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk menggali atau mencari data dan informasi yang berhubungan dengan peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah.

Sesuai dengan permasalahan yang telah dikemukakan, tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui Apakah BTN Syariah Cirebon telah menerapkan Sistem pengendalian internal.
2. Mengetahui sistem pemberian kredit pemilikan rumah di BTN Syariah Cirebon.
3. Mengetahui peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk skripsi ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari segi:

1. Kegunaan bagi Pengembangan Ilmu

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan atau pengetahuan di bidang pengendalian internal khususnya menyangkut efektivitas sistem pemberian kredit. Selain itu juga penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan positif yang lebih bagi akademisi serta dapat membawa manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, serta khasanah dan sebagai penambah referensi penelitian.

2. Bagi pihak BTN Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan atau informasi untuk kemajuan BTN syariah dan dapat di manfaatkan Oleh pengelola, manajer serta karyawan BTN Syariah sebagai bahan dalam menetapkan kebijakan dalam pemberian kredit.

3. Bagi Penulis

Penelitian ini dapat memberikan peluang untuk menambah wawasan berpikir memperluas pengetahuan, baik dalam teori maupun praktek. Dalam teori berarti memperoleh pemahaman dan penghayatan yang diperoleh pada saat kuliah. Dalam praktek, diharapkan dapat menambah pengetahuan dan penerapan dalam kegiatan perusahaan, khususnya dunia perbankan. Selain itu penelitian ini berguna sebagai

bahan penulisan skripsi yang merupakan salah satu syarat untuk menempuh sidang Sarjana Strata-1 (S-1) Jurusan Ekonomi Perbankan Islam IAIN SNJ Cirebon.

E. Kerangka Pemikiran

Manusia sebagai makhluk sosial, kebutuhan akan sandang, pangan dan papan pun tidak terbantahkan lagi menjadi kebutuhan primer yang harus terpenuhi, sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan dunia properti sekarang ini maka kebutuhan akan hunian yang nyaman yang ideal pun meningkat.

BTN Syariah dengan Produk KPR iB nya menjembatani masyarakat yang ingin memiliki rumah dan dalam pemberian kredit pemilikan rumah kepada nasabah yang dilakukan oleh BTN Syariah harus hati-hati dan waspada karena pada dasarnya ada resiko-resiko yang mungkin bisa timbul dari pemberian kredit atau pembiayaan tersebut, salah satu resiko yang biasanya timbul adalah terjadinya kredit macet bahkan gagal kredit dan itu berarti tidak efektifnya pemberian kredit yang diberikan kepada nasabah yang diberi kepercayaan tersebut.

Kredit macet biasanya timbul dari lemahnya pengendalian internal yang dilakukan oleh perusahaan karena Pengendalian internal pada dasarnya adalah langkah-langkah yang dilakukan perusahaan untuk menjaga kekayaan perusahaan, ini berarti jika adanya kredit macet atau bahkan adanya gagal kredit

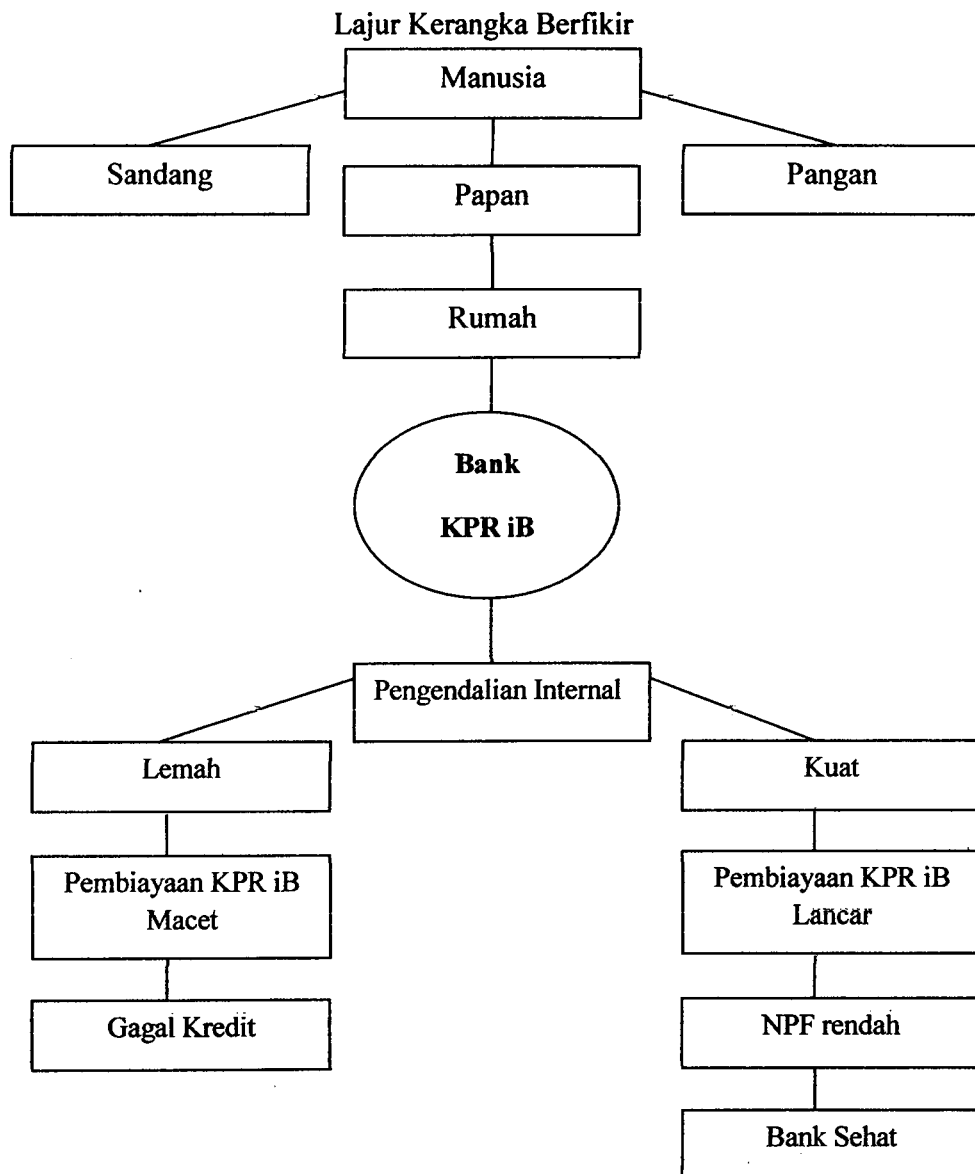
itu berarti kekayaan perusahaan akan mengalami guncangan dan jika ini dibiarkan di khawatirkan terjadinya kesulitan likuiditas perusahaan.

Agar aktivitas KPR iB berjalan dengan baik, maka diperlukan suatu alat bantu sistem pengendalian kredit atau pembiayaan, secara garis besar sistem pengendalian internal bertujuan untuk mengamankan harta perusahaan, menjamin kebenaran data akuntansi, mencegah penggunaan sumber daya yang tidak efisien serta mendorong ditaatinya kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pimpinan perusahaan, sedangkan eektivitas kredit adalah ukuran keberhasilan dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan terhadap nasabah yang dibutuhkan dengan tujuannya dalam pencapaian pelaksanaan aktivitas perbankan.

Dalam upaya mencapai sasaran yang diharapkan dari usaha penyaluran dana ini, manajemen pembiayaan pada perbankan membutuhkan prosedur pengendalian yang dapat mempekecil resiko tidak tertagihnya pinjaman yang diberikan, juga meningkatkan pengendalian intern kredit atau pembiayaan, untuk itu pemimpin perlu menciptakan pengendalian intern yang memadai sehingga dalam pengambilan keputusan pemimpin dapat melakukan dengan baik mudah serta proses pemberian pembiayaan harus melalui prosedur yang memadai serta penilaian yang cukup.

Untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah, pihak perbankan harus berperana aktif dalam menilai nasabah khususnya terhadap pelunasan suatu pembiayaan yang di berikan pihak Bank. Oleh karena itu pihak perbankan harus

mengumpulkan informasi yang cukup serta melakukan penilaian yang cermat. Tetapi untuk menciptakan hal tersebut tidak hanya cukup melakukan penilaian saja, tetapi harus ditunjang pula dengan pengawasan kredit pembiayaan yang dilaksanakan setelah kredit itu diberikan agar benar-benar sesuai dengan tujuan semula.



F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menunjukkan pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tinjauan dan landasan teoritis yang menjelaskan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti dan teori-teori yang mendukung penyusunan skripsi ini terdiri dari tinjauan Bank Syariah, Pengendalian Internal, tinjauan kredit, dan tinjauan umum Murabahah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang objek penelitian, sumber data, jenis pengukuran data, populasi dan sample, teknik pengumpulan data, Oprasional Variable serta teknik analisi data.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai gambaran subjek penelitian yang dilakukan serta membahas efektifitas kredit pemilikan rumah, dan juga membahas peranan pengendalian internal dalam menunjang efektivitas sistem pemberian kredit perumahan rakyat.

BAB V KESIMPULAN

Bab ini merupakan penutup dari penulisan skripsi yang menyimpulkan hasil dari analisis yang dilakukan, disamping itu juga akan disertakan beberapa keterbatasan dari penelitian ini.