

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

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

Perkembangan perbankan yang semakin pesat saat ini menimbulkan persaingan yang semakin ketat. Persaingan ini mengakibatkan pasar perbankan semakin dinamis sehingga menuntut bank-bank untuk berusaha lebih efektif dan efisien. Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Perbankan nasional memegang peranan dan strategis dalam kegiatannya dengan penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif, lembaga perbankan hampir ada disetiap negara karena keberadaannya sangat penting, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian negara.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Trisandi dan Somad, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), h. 1.

Produk dan jasa yang ditawarkan perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu:<sup>2</sup>Produk penghimpunan dana (*Funding*), Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadiah* (titipan) dan *Mudharabah* (bagi hasil). 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 jasa Perbankan (*Service*), bank syariah melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Produk perbankan tersebut antara lain berupa *Sharf* (jual beli valuta asing) dan *Ijarah* (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 modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.<sup>3</sup>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 syariah hadir dengan tujuan memberikan Kredit Pemilikan

---

<sup>2</sup>Karim Adimarwan, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Jakarta: Raja Grafindo, 2004, h. 87.

<sup>3</sup>Muhamad, *Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2001, h. 87.

Rumah (KPR iB) dengan akad *Murabahah* yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan jual beli secara islami yang berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits.

Dengan peran perbankan Syariah terhadapkebutuhan 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 ada tidak mungkin dapat berjalan efektif bila tidak didukung oleh sumber daya insani yang baik pula.<sup>4</sup>

Untuk meningkatkan dan mengefektifkan produk perbankan syariah agar tercapainya tujuan perusahaan penerapan sistem pengendalian internal 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 internal atas sistem pembiayaan konsumen dalam pemberian kredit pemilikan rumah yang telah diterapkan perusahaan sudah berjalan efektif atau belum, karena dengan adanya sistem pengendalian internal yang efektif maka akan mendukung terciptanya pengelolaan kinerja yang baik dan kinerja yang baik bisa menentukan efektivitas

---

<sup>4</sup> Muhamad, *Operasional Bank Syariah*, h. 25.

pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan kata lain diperlukan suatu pengendalian internal yang dapat menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah. Karena dengan terselenggaranya pengendalian internal 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 menghindariterjadinya kesalahan-kesalahan serta memperbaikinya jika terdapat kesalahan-kesalahan<sup>5</sup>.

Perusahaan yang telah menerapkan KPR iB salah satunya adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCPS Parepare. BTN Syariah sebagai Unit Usaha Syariah dari BTN Konvensional memiliki visi sebagai bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan<sup>6</sup>. Bank yang masih dalam tahap perkembangan ini, tentu belum mendapat kepercayaan yang tinggi dari masyarakat, mengingat kredibilitasnya sebagai bank yang sementara berkembang.

Observasi awal yang dilakukan oleh peneliti terhadap bank syariah di Kota Parepare yaitu BTN Syariah KCPS Kota Parepare. BTN Syariah KCPS Kota Parepare memiliki produk-produk unggulan di bagian pembiayaan KPR yaitu KPR BTN Subsidi iB yaitu program KPR subsidi ini diberikan kepada nasabah perorangan yang tergolong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menggunakan akad murabahah atau jual beli dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan

---

<sup>5</sup>Hasibuan, Malayu. *Manajemen (Dasar, pengertian, dan masalah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2008, h.242.

<sup>6</sup>Bank BTN Syariah, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank\\_BTN\\_Syariah](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank_BTN_Syariah), (17 Februari 2019).

program pemerintah. KPR BTN Platinum iB yaitu program KPR platinum ini diberikan kepada nasabah perorangan dengan penggunaan akad murabahah atau jual beli dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

Berdasarkan dari program yang telah terlaksana pada Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Syariah Parepare dan yang menjadi target atau sasarannya yaitu kepada pengusaha, PNS, karyawan swasta, polri dan TNI. Terkhusus kepada pemohon untuk produk pembiayaan KPR BTN Subsidi iB disyaratkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, dengan berpenghasilan dibawah 4 juta dan untuk pembiayaan KPR BTN Platinum iB program pembiayaan ini diberikan kepada masyarakat dengan kategori penghasilan menengah keatas, dikarenakan program pembiayaan KPR BTN Platinum iB memiliki suku bunga yang lebih tinggi otomatis dari suku bunga yang tinggi maka angsuran yang diberikan oleh bank terhadap pemohon pasti lebih tinggi.

Berdasarkan hal atas maka pokok masalah dalam penelitian ini adalah untuk meneliti bagaimana “Peranan Pengendalian Internal Dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) DI BTN Syariah KCPS Parepare”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.2.1 Bagaimana pengendalian internal di BTN Syariah KCPS Parepare?
- 1.2.2 Bagaimana sistem pemberian kredit pemilikan rumah KPR iB di BTN Syariah KCPS Parepare?

- 1.2.3 Bagaimana peranan pengendalian internal menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dari penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian ini antara lain:

- 1.3.1 Untuk menganalisis pengendalian internal di BTN Syariah KCPS Parepare
- 1.3.2 Untuk menganalisis sistem pemberian kredit pemilikan rumah KPR iB di BTN Syariah KCPS Parepare.
- 1.3.3 Untuk menganalisis peranan pengendalian internal menunjang efektivitas sistem pemberian kredit pemilikan rumah.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini antara lain:

- 1.4.1 Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan pemikiran bagi pengembangan Peranan Pengendalian Internal Dalam Menunjang Efektivitas Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB) DI BTN Syariah KCPS Parepare.
- 1.4.2 Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai sumber acuan dalam penelitian yang sejenis.

