BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdirinya bank-bank Syariah dikota Banjarmasin merupakan bukti betapa kuatnya usaha syariah dalam perekonomian masyarakat Kalimantan Selatan dan secara khusus di Banjarmasin. Salah satu Bank Syariah yang berdiri di Banjarmasin adalah Bank Muamalat yang sekarang ini memiliki dua kantor. Yaitu Bank Muamalat Banjarmasin yang berpusat di Jl. Ahmad Yani Km. 5 dan satu unit Bank Muamalat Banjarmasin yang berkantor di Jalan Hasan Basri Banjarmasin.

Survei awal yang dilakukan peneliti pada Bank Muamalat Banjarmasin menunjukkan adanya keyakinan yang kuat bahwa Bank Muamalat Banjarmasin dapat bersaing dengan Bank Konvensional maupun Bank Unit Pelayanan Syariah.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan program pemerintah sejak orde baru hingga orde reformasi sekarang. Zaman Pemerintahan Soeharto di kenal istilah Perumnas yaitu Perumahan Nasional. Istilah Perumnas kemudian berganti nama seiring dengan adanya berbagai regulasi tentang Perumahan Rakyat. Sebutan Perumnas berganti dengan Rumah Sangat Sederhana (RSS), kemudian dengan sebutan Rumah Sederhana Tapak Hunian (RSTH/RST) dan Terakhir dengan nama Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Maksud dari FLPP merupakan program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal yang diperuntukan untuk Rakyat Indonesia.

Ascarya mengatakan bahwa produk bank syariah tidak lepas dari konsep keuntungan.[1] Konsep keuntungan kemudian harus dibalut dengan prinsip-prinsip syariah. Perbedaan konsep keuntungan bank syariah dan konvensional yakni Bank Konvensional menggunakan konsep bunga sedangkan Bank Muamalat adalah *margin* penjualan (*mark up* harga barang).[2]

Cara ini dikembangkan oleh ahli perbankan Islam untuk menghindari ribawi dalam jual beli seperti tersebut dalam Q.S. al– Baqarah/2 : 278-280.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ (٢٧٨) فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لا تَظْلِمُونَ وَلا تُظْلَمُونَ(٢٧٩) وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ (٢٨٠)

*"*Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.(278). Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu.(279). Dan jika kamu bertobat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya. Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui (280).[3]

Bank Muamalat mempunyai sistem bagi hasil (*mudharabah*) yang menjadi asas utama dalam transaksi (*aqad*) dan dinilai oleh warga masyarakat cukup efektif untuk meminimalisir kerugian di kedua belah pihak (pihak bank dan nasabahnya). Kekuatan

---

[1]Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 28

[2]http://www.bankrakyat.com.my/syariah-concept. Di akses pada 1 Desember 2015 pukul 17.00

[3]Ibnu Katsir, Al Qur'an Terjemahan dan Tafsir Perkata, Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir dan Asbabun Nuzul Jalaluddin As Sayuthi, (Bandung : PT. Sinar Grafika, 2008), hlm. 47.

Bank Muamalat ternyata bukan terletak pada besarnya rasio kecukupan modal yang dimilikinya, melainkan justru terdapat pada system untung dan rugi bagi sama (*lose and profit sharing*).[4]

KPR memang termasuk bisnis yang tidak pernah mati dan terus berkembang. Dunia property memang sangat menjanjikan dan memberi obsesi yang besar pada pendanaan yang kuat. Umumnya nasabah mengambil jangka waktu maksimal pada pembiayaan kredit perumahan (*long run financing*).[5]

Untuk mengembangkan produk pembiayaan KPR tersebut, perlu adanya pengendalian intern oleh pihak bank yaitu pengendalian intern untuk penyaluran produk pembiayaan KPR yang mempunyai arti sangat penting bagi pengendali dan pengatur terhadap pembiayaan yang diberikan guna memantau dan mengawasi pembiayaan tersebut. [6]

Pengendalian Intern (Intern Control) menurut Boynton, Jhonson, dan kell adalah suatu proses, yang dilaksanakan oleh dewan direksi, manajemen dan personel lainnya dalam suatu entitas, yang dirancang untuk menyediakan keyakinan yang memadai berkenaan dengan pencapaian tujuan dalam kategori tersebut. Adapun sistem pengendalian intern pada pemberian KPR tidak bergantung kepada sedikit banyaknya tahapan yang dilalui oleh calon debitur, tetapi lebih kepada tahapan yang dilalui telah dilaksanakan dengan baik dan benar. Sebagai contoh sering terjadinya kesalahan pada

---

[4]Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2008), hlm. 60.

[5]Muhammad Syafi`i Antonio, dk, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf,, 1992), hlm. 25.

[6]Muliadi. *System akutansi*. Edisi ke 3. (Yogyakarta: Penerbit STIE YKPN.1995), hlm. 55.

tahap pengisian formulir oleh calon debitur yang bersangkutan, padahal calon debitur tersebut memberikan jawaban yang sebenarnya. Jika KPR ini sudah terealisasi, selanjutnya adalah mengawasi pelaksanaan kredit itu sendiri hal ini memerlukan perhatian yang khusus dengan cara memantau setiap kepatuhan debitur dalam pelunasan[7]

Dalam hal tersebut dapat diketahui bahwa pengendalian intern memiliki beberapa unsur pokok yang terdiri dari: struktur organisasi yang memisahkan tanggung jawab fungsional secara tegas, sistem wewenang dan prosedur pencatatan yang memberikan perlindungan cukup terhadap kekayaan hutang dan biaya, praktik yang sehat dalam melaksanakan tugas dan fungsi setiap unit organisasi dan karyawan yang mutunya sesuai dengan tanggung jawab.

Kesalahan dalam administrasi pembiayaan akan menyebabkan informasi yang keliru dan akhirnya mengakibatkan kesalahan dalam pengambilan keputusan yang dilakukan oleh pihak bank. Dimana dalam pemberian pembiayaan mengandung resiko kegagalan dan kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh dalam kesehatan bank.

Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Banjarmasin merupakan suatu lembaga yang memberikan dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat yang ada disekitarnya secara syariah guna membantu memenukhi kebutuhan permodalan.

Bank Muamalat Banjarmasin memberikan fasilitas pelayanan KPR yaitu kredit konsumsi yang diperuntukan bagi perorangan yang memenuhi syarat untuk membeli

[7]William C Boynton, and Raymond N Johnson, Walter G Kell, *Modern Auditing* (Jakarta: Erlangga, 2006), hlm 5.

tanah dan rumah dengan standar bangunan minimal dengan ketentuan rumah sederhana (RS) dalam pemberian kredit Bank Muamalat Banjarmasin juga mengalami resiko berupa kredit bermaalah yang menyebabkan tunggakan kredit maupun kredit macet. Timbulnya masalah ini disebabkan oleh kurangnya kecermatan petugas bank dalam sistem pengendalian intern atas pembiayaan KPR.

Berkaitan dengan pentingnya sistem pengendalian intern atas penbiayaan KPR tersebut maka penulis mengambil judul **"Penerapan Sistem Pengendalian Intern Atas Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin"** topik tersebut didasarkan pada fakta bahwa pengendalian intern merupakan hal yang sangat penting dalam organisasi ataupun lembaga keuangan yang salah satu kegiatan usahanya adalah pemberian kredit.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan sistem pengendalian intern pada Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Banjarmasin atas pembiayaan KPR?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan sistem pengendalian intern atas pembiayaan KPR pada Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skiripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui Bagaimana penerapan sistem pengendalian intern pada Bank Muamalat Indonesia kantor cabang Banjarmasin atas pembiayaan KPR?
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan sistem pengendalian intern atas pembiayaan KPR pada Bank Muamalat Banjarmasin

D. Signifikansi Penelitian

Signifikansi Penelitian ini dapat dirincikan sebagai berikut :

1. Bahan Pengetahuan langsung tentang penerapan sistem pengendalian intern atas pembiayaan konsumen dalam pembelian KPR
2. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis dan juga pembaca
3. Sebagai bahan rujukan bagi peneliti lain yang ingin meneliti masalah ini dari sudut pandang yang berbeda.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dan menambah wawasan bagi penulis tentang pengendalian intern atas pemberian pembiayaan KPR yang di terapakan pada PT. Bank Muamalat Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin

2. Bagi PT. Bank Muamalat Tbk. Kantor Cabang Banjarmasin hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengatasi masalah tentang pengendalian intern pemberian pembiayaan KPR yang tepat.

F. Definisi Operasional

Penelitian ini selalu akan berkutat pada *term-term* tertentu yang selalu berkait erat satu sama lain dan terfokus pada pengertian di bawah ini, sebagai berikut :

1. Penerapan adalah perbuatan menerapkan. Sedangkan menurut beberapa ahli berpendapat bahwa,penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.[8] Penerapan menurut penulis disini adalah perbuatan bank untuk mempraktekan metode untuk mencapai tujuannya.
2. Sistem adalah suatu kesatuan yang terdiri daari komponen atau elemen yang dihubungkan bersama untuk memudahkan aliran informasi, materi atau energi untuk mencapai suatu tujuan.[9] Sistem menurut penulis disini adalah seluruh prosedur suatu sarana yang menguasai keadaan pekerjaan agar dalam menjalankankan tugas dapat diatur.

---

[8] http://internetsebagaisumberbelajar.blogspot.co.id/2010/07/pengertianpenerapan.html?m=1 di akses pada 1 Desember 2015 Pukul 17.20

[9] http://id.m.wikipedia.org/wiki/sistem di akses pada 1 Desember 2015 pukul 17.20

3. Pengendalian menurut Zaki Baridwan, yang mengemukakan pengertian dari pengendalian intern dalam arti luas adalah sebagai berikut:

   Pengendalian intern yaitu meliputi struktur organisasi dan semua cara-cara serta alat-alat yang dikoordinasikan yang digunakan dalam perusahaan dengan tujuan untuk menjaga keamanan harta dari perusahaan, memajukan efisiensi didalam operasi dan membantu terpenuhinya kebijaksanaan manejemen yang telah ditetapkan lebih dahulu.[10] Pengendalian intern menurut penulis disini adalah aktivitas pengendalian yang membantu memastikan bahwa tindakan yang diperlukan untuk menanggulangi resiko dan pencapaian tujuan merupakan kebijakan non prosedur yang membantu memastikan bahwa arahan manajemen dilaksanakan.

4. Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seseorang dapat mempergunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu dan atas pertimbangan tertentu pula.[11] Pembiayaan menurut penulis disini adalah pembiayaan yang di berikan oleh bank.

5. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun

---

[10]Zaki Baridwan. *Sistem akuntansi penyusunan, prosedur dan metode*.edisi ke 3, (Yogyakarta: BPEE Universitas Gajah Mada 1998), hlm.13.

[11]http://www.kajianpustaka.com /2014/02/pengertian-pembiayaan.html?m=1 di akses pada 1 Desember 2015 pukul 17.30

makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.[12] Maksud penulis disini adalah konsumen yang masih belum menjadi nasabah perbankan syariah

6. KPR adalah Kredit Perumahan Rakyat. Maksudnya pihak bank menyalurkan kredit rumah kepada konsumen-nasabahnya dalam jangka waktu tahun tertentu yang keuntungannya ditetapkan masing-masing bank sesuai mekanisme pasar.

   Bank Muamalat adalah bank yang menjalankan usaha komersilnya berlandaskan pada ekonomi syariah dengan tiga prinsip operasional yaitu sistem bagi `hasil, sistem jual beli dengan margin keuntungan dan sistem fee (jasa).[13]

7. Kredit adalah suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan. UU No. 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka watu tertentu dengan pemberian bunga. Jika seseorang menggunakan jasa kredit, maka ia akan dikenakan bunga tagihan.[14]

---

[12]UU Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Direktorat Perlindungan Konsumen Republik Indonesia.

[13]Muhammad Syafi`i Antonio, dk, *Op.,cit.* hlm. 88.

[14]http://id.wikipedia.org/wiki/Kredit_(keuangan) di akses pada 1 Desember 2015 pukul 17.35

G. Kajian Pustaka

Beberapa hasil penelitian dijadikan dasar sekaligus bagian dari kajian pustaka dalam penelitian ini, antara lain :

1. Skripsi Amirah Ahmad (A31106627), Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin Makassar 2013, *Tinjauan Efektivitas. Penerapan Sistem Pengendalian Internal Pemberian Kredit pada PT Bank Mega Cabang Makassar.* Dalam penelitian ini Amirah mengangkat penelitian tentang efektivitas penerapan sistem pengendalian intern penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektifitas penerapan sistem pengendalian intern pemberian kredit yang dilaksanakan oleh PT Bank Mega Cabang Makassar. Data penelitian ini diperoleh dari kuesioner dan beberapa observasi serta wawancara langsung dengan pihak yang terkait, dan menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif (analisis deskriptif).[15]
2. Skripsi Ernawati (055310445), Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Riau 2010, *Sistem Pengendalian Intern Terhadap Pemberian Pembiayaan pada Baituttamwil Muhammadiyah (BTM) Riau cabang Marpoyan Damai di Pekanbaru.* Dalam penelitian ini Erna mengangkat penelitian tntang pengendalian intern penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektifitas

[15]Amirah Ahmad (A31106627), berjudul *Tinjauan Efektivitas .Penerapan Sistem Pengendalian Internal Pemberian Kredit pada PT Bank Mega Cabang Makassar.(Makassar: skripsi Universitas Hasanuddin Makassar:* Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin Makassar 2013), hlm. ii.

pengendalian intern pemberian pembiayaan yang diterapkan BTM Riau telah berjalan efektif.[16]

3. Skripsi Harni Rustini (2402210124), Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Garut 2014, *Analisis Sistem Pengendalian Intern Kredit pada PT. Pegadaian (persero) cabang Garut.* Dalam penelitian ini Harni mengangkat penelitian terhadap sistem pengendalian intern penelitian ini bertujuan untuk mengetahuipelaksanaan sistem pengendalian intern kredit pada PT. Pegadaian (persero) cabang Garut.[17]

Berdasarkan karya-karya ilmiah diatas berbeda dengan penelitian yang akan peneliti lakukan hal ini dilihat dari lokasi penelitian yang berbeda, dan objek penelitian yakni tentang sistem pengendalian intern terhadap bank berbasis syariah.

4. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari V (lima) bab yang apabila dirincikan, sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang suatu penelitian skripsi atau latar dari suatu perma1salahan penelitian, kemudian tentang rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikasi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, dan sistematika penulisan.

---

[16]Ernawati (055310445), berjudul *Sistem Pengendalian Intern Terhadap Pemberian Pembiayaan pada Baituttamwil Muhammadiyah (BTM) Riau cabang Marpoyan Damai di Pekanbaru.* (Riau: Skripsi Universitas Islam Riau: Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Riau 2010),hlm.ii

[17]Harni Rustini (2402210124), berjudul *Analisis Sistem Pengendalian Intern Kredit pada PT. Pegadaian (persero) cabang Garut. (Garut: skripsi Universitas Garut:* Jurusan S1 Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Garut 2014),hlm.ii

Bab II Landasan Teori, mencakup tentang landasan teoritis yang akan digunakan untuk menganalisis hasil penelitian di lapangan. Kata lain adalah pendasaran pengetahuan yang dijadikan rujukan penulis seperti pengetahuan dasar tentang sistem pengendalian intern Bank Muamalat, pengetahuan tentang teori jual beli dalam Islam, prinsip-prinsip syariah, maupun pengetahuan tentang cakupan upaya Bank Muamalat dalam menghindari ribawi dalam transaksi serta kontrak-kontrak perjanjian dalam pengetahuan Perbankan Islam.

Bab III Metode Penelitian, sebagai yang memfasilitasi penelitian di lapangan dalam rangka mewujudkan tujuan dari penelitian skripsi ini. Bagian ini terdiri dari jenis, sifat dan lokasi penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengelolaan data hingga analisis data.

Bab IV Laporan hasil penelitian dimasukkan dalam bab ini, diskripsi langsung penelitian hingga analisis terhadapnya disinkronkan dengan landasan teoritis yang termuat dalam tulisan Bab II.

Bab V berupa bagian Penutup yang berisikan simpulan dan saran. Kesimpulan akan memberikan pemahaman secara konprehensif hasil penelitian yang dilakukan peneliti skripsi. Kemudian atas dasar simpulan itu melahirkan saran pengetahuan dari hasil penelitian.