

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹ Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemauan dan kemampuan mereka.

Lembaga keuangan syariah yang berbentuk bank terdiri dari Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Lembaga keuangan syariah yang bukan bank meliputi *takaful* (Asuransi), *ijarah* (Leasing), *rahn* (pegadaian), reksadana syariah, dana pensiunan lembaga keuangan (DPLK) syariah, dan *Baitul Mal Wa Tamwil* (BMT).²

Sebagai perbankan syariah tentunya harus menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pengelolaannya dan mampu menunjukkan ciri khas dari perbankan syariah yaitu sebuah perbankan syariah yang mampu membangun sektor riil berdasarkan prinsip-prinsip keadilan. Namun menjadi tantangan tersendiri untuk perbankan syariah ketika muncul sebuah pendapat yang mengatakan bahwa bank syariah atau lembaga keuangan syariah hanya sekedar sebuah perbankan

¹ Pasal 1 angka 1 UU No.21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syari'ah.

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah (Teoritik, Praktik, Kritik)*, (Yogyakarta: Teras, 2012), Hal 101

konvensional yang berlabel syariah.

Kegiatan usaha yang menggunakan prinsip syariah memiliki beberapa produk, seperti yang disebutkan menurut Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang perbankan syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan syariah) yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*, dan *musyarakah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istisna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*, dan sewa menyewa jasa bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.³

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman menyatakan pada Pasal 1 bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di kota maupun di desa, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.⁴

Meskipun begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukan hal yang mudah. Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal dan sulit terjangkau bagi kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata

³ Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang perbankan syariah

⁴ Pasal 1 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diakses pada 01 Oktober 2018 pukul 19.00.

pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional. Jumlah pertumbuhan penduduk Indonesia sebesar 1,3% dari 285 juta jiwa pertahun. Disisi lain, jumlah pembangunan rumah di Indonesia sebesar 1% pertahun dari 54 juta unit rumah yang sudah tersedia. Dengan begitu angka backlog di Indonesia tahun 2016 sebesar 11,4 juta kepala keluarga.⁵ Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dilakukan secara tidak tunai dengan kegiatan pembiayaan. Sehingga permintaan atas kepemilikan rumah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang signifikan.

Dengan semakin meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah, perbankan syariah membuka sebuah layanan pembiayaan KPR syariah (Kredit Pemilikan Rumah). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syari'ah.⁶ Selain itu, KPR Syariah memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Salah satu kelebihannya adalah apabila pada KPR konvensional menggunakan sistem bunga yang bersifat fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan Nasabah, diantaranya adalah Jual beli (*Murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*Istisna'*), sewa berakhir lanjut milik (*Ijarah Muntahiyah bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*Musyarakah Mutanaqishah*).⁷

⁵ www.bps.go.id, diakses pada 01 Oktober 2018 pukul 19.00

⁶ Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

⁷ *Ibid*, Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

Kredit pemilikan rumah syariah adalah salah satu jenis pembiayaan konsumtif, dimana pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa yang akan memenuhi kebutuhan konsumen secara langsung dan dapat memberikan kepuasan tersendiri. Maka dari itu, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah bisa diartikan sebagai pembiayaan yang diajukan oleh debitur/konsumen kepada pihak bank dimana pembiayaan tersebut akan dipergunakan untuk dapat mewujudkan rumah impian yang lebih mudah, seperti pembiayaan untuk pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah dengan tujuan untuk konsumsi pribadi, keluarga atau rumah tangga.

Negara Indonesia adalah negara dengan populasi penduduk yang mayoritas menganut agama Islam, sehingga banyak diantara mereka yang berpegang teguh pada pedoman dan prinsip syariah Islam. Salah satunya adalah dengan menolak adanya sebuah riba pada aktifitas kehidupannya. *Riba* secara bahasa berarti *ziyadah* atau bertambah dan tumbuh. Sedangkan secara istilah tambahan yang diberikan dalam pertukaran barang-barang tertentu dan tambahan yang diberikan kepada (pokok) utang dengan imbalan penangguhan pembayaran secara mutlak.⁸ Riba dalam Islam diartikan sebagai suatu tindakan yang dapat merugikan orang dan hukumnya haram. Adanya kesenjangan tersebut, maka dibentuklah suatu lembaga bank yang dalam menjalankannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum Islam.

⁸ Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, Cet. 2 (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), Hal. 8

Tujuan diperkenalkannya perbankan syariah diharapkan dapat saling melengkapi dengan lembaga keuangan lainnya yang telah lebih dulu dikenal dalam sistem perbankan Indonesia. Bagi bank syariah yang menganut sistem bagi hasil tersebut akan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memiliki prinsip agama Islam dan kepercayaan tidak bersedia memanfaatkan jasa-jasa bank konvensional. Ada bagian dari masyarakat terutama yang beragama Islam yang memiliki prinsip bahwa sistem bunga pada bank konvensional merupakan suatu *riba* dan itu diharamkan dalam hukum Islam. Bagi bank yang melakukan usahanya dalam bentuk syariah, kegiatan usahanya didasarkan atau berpedoman pada syariah Islam yaitu berpedoman pada Al-Quran dan Sunnah Rosul.

Pengelolaan pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah salah satunya adalah dengan menggunakan akad *Murabahah*. Pembiayaan sendiri memiliki arti sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁹ Pembiayaan memberikan pendapatan dalam bentuk bagi hasil, *margin* dan *fee* atau imbalan. Pembiayaan yang memberikan *margin* atau keuntungan diperoleh melalui pembiayaan dengan akad *Murabahah* (jual beli). *Murabahah* biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha (modal kerja dan investasi, pengadaan barang seperti mesin, peralatan, dan lain-lain) maupun kebutuhan pribadi (misalnya pembelian

⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: rajawali press, 2014), hal. 82

kendaraan bermotor, pembelian rumah, dan lain-lain).

PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung merupakan salah satu bank yang melakukan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. Pembiayaan KPR Syariah PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung hadir untuk mewujudkan rumah idaman nasabah dengan rasa tenang sesuai Syariah. Dengan pembiayaan KPR Syariah dapat mewujudkan rumah impian yang lebih mudah, seperti pembiayaan untuk kepemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah dengan akad *Murabahah* atau *Musyarakah Mutanaqishah*.

PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung menawarkan produk yang bermacam-macam dengan sistem dan prosedur penyaluran dana khususnya KPRS (Kredit Kepemilikan Rumah Syariah) sesuai dengan kaidah-kaidah atau prinsip syariah. Sistem dan prosedur tersebut merupakan bagian yang sangat penting dalam keberhasilan usaha dan tercapainya tujuan bank sehingga harus dilakukan dengan baik dan benar melalui proses analisis. Sistem dan prosedur yang tanpa dianalisis sangat membahayakan bank karena akan menyebabkan berbagai permasalahan seperti kredit bermasalah (macet).

Sistem sendiri merupakan sebuah jaringan kerja dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan, berkumpul bersama-sama untuk melakukan kegiatan atau untuk melakukan sasaran yang tertentu.¹⁰ Sedangkan pendekatan sistem adalah jaringan kerja dari prosedur yang lebih menekankan urutan-urutan operasi didalam sistem. Begitupun sebuah prosedur adalah suatu metode langkah demi

¹⁰ Jeperson Hutahaean, *Konsep Sistem Informasi*, (Yogyakarta: Deepublish, 2014), Hal 2.

langkah secara pasti dalam menjalankan aktifitas ataupun memecahkan masalah.¹¹ Jika PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung tidak mampu melaksanakan pembiayaan dengan baik, sementara dana yang terhimpun dari simpanan banyak, akan menyebabkan sebuah kerugian. Oleh karena itu pengelolaan di PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung harus dilakukan dengan sebaik-baiknya dan didasarkan pada nilai, prinsip dan konsep syariah. Mulai dari prosedur pembiayaan, pengelolaan risiko pembiayaan, prinsip kehati-hatian serta pengawasan pembiayaan. Kesuksesan dan kemakmuran dalam bisnis tergantung pada kemampuan dan efisiensi dalam melakukan pengelolaan. Sehingga untuk mendukung pemberian pembiayaan yang sehat kepada nasabah, maka diperlukan suatu pengelolaan yang memadai mulai tahap awal proses kegiatan penyaluran dana sampai pada tahap pengawasan.

Pengendalian intern sebagai suatu proses yang dijalankan oleh dewan komisaris, manajemen, dan personel lain yang didesain untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian keandalan laporan, kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku; serta efektivitas dan efisiensi operasi. Setiap orang dalam organisasi bertanggungjawab terhadap, dan menjadi bagian dari pengendalian intern organisasi.¹² Pengendalian intern sendiri bertujuan agar bank memiliki *sense* akan adanya urgensi atau prioritas tinggi untuk mengatasi atau mengelola risiko yang terjadi. Manajemen risiko pembiayaan akan memiliki karakteristik unik, seperti dalam pembiayaan *Murabahah* bank syariah menghadapi risiko yakni tidak dipenuhinya pembiayaan yang telah diperjanjikan

¹¹ Terjemahan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

¹² Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT Salemba Empat, 2002), Hal 171-172.

secara tepat waktu. Sementara bank telah melakukan penyerahan barang.

Hal-hal yang menyangkut kepemilikan dan penyerahan barang dalam transaksi perbankan syariah yang berbasis jual beli (*bai'*) seperti pembiayaan *murabahah* salah satunya tersebut perlu diatur secara tegas dalam suatu perundang-undangan. Dalam penyusunan draf peraturan perundang-undangan tersebut, perlu keterlibatan berbagai pihak (*multi stakeholder*), seperti ahli hukum (yuris) dan instansi yang terkait, antara lain departemen keuangan menyangkut aspek perpajakan, badan pertanahan menyangkut pendaftaran tanah, bank indonesia, dan ikatan akuntan indonesia serta dewan syariah nasional terkait dengan transaksi perbankan dan akuntansi perbankan syariah serta fatwa dewan syariah nasional.

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada 22 November 2011, maka dalam rangka pengembangan produk-produknya, bank syariah juga wajib memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagai lembaga Independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyelidikan terhadap seluruh kegiatan di dalam sektor jasa keuangan.¹³

Sebagai langkah untuk meminimalisir adanya risiko pembiayaan, upaya yang dilakukan PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung adalah dengan pengadaan suatu pengendalian yang terdiri dari kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara teliti, aman,

¹³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), Hal 40.

obyektif dan sesuai dengan ketentuan perbankan syariah yang berlaku. Terlaksananya sebuah pengendalian intern yang memadai pada sebuah pembiayaan merupakan sebuah sikap kehati-hatian dalam bank. Sistem dan prosedur yang mendukung pengendalian intern yang baik harus didukung oleh individu yang kompeten serta bertanggung jawab, pemisahan tugas dan wewenang secara jelas, serta dokumen dan kontrol fisik aktiva yang dicatat memadai.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sistem dan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan akad *Murabahah* untuk meningkatkan pengendalian intern. Maka dari itu peneliti mengambil judul penelitian tentang “**Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Akad *Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung**”.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti memiliki fokus penelitian untuk mengetahui bagaimana Sistem dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan *Akad Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung yaitu:

1. Bagaimanakah sistem dan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah dengan *akad murabahah* yang diterapkan pada PT. bank BNI syariah KCP Tulungagung?

2. Bagaimanakah pengendalian intern yang diterapkan dalam sistem dan prosedur pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dengan akad murabahah di PT. Bank BNI syariah KCP Tulungagung?
3. Kendala-kendala apa sajakah yang dihadapi oleh PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah dengan *Akad Murabahah*?
4. Strategi-strategi apa sajakah yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala Pembiayaan KPR syariah dengan *Akad Murabahah* pada PT. bank BNI syariah KCP Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini dimaksud untuk mendeskripsikan Sistem dan Prosedur Pembiayaan KPR dengan *Akad Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung yaitu:

1. Menjelaskan tentang sistem dan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah dengan *akad Murabahah* yang diterapkan pada PT. bank BNI syariah KCP Tulungagung.
2. Menjelaskan tentang pengendalian intern yang diterapkan dalam sistem dan prosedur pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dengan akad murabahah di PT. Bank BNI syariah KCP Tulungagung.
3. Menjelaskan tentang kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah dengan *Akad Murabahah*.

4. Menjelaskan tentang kebijakan-kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala Pembiayaan KPR syariah dengan *Akad Murabahah* pada PT. bank BNI syariah KCP Tulungagung.

D. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Peneliti melakukan pembatasan penelitian untuk lebih memudahkan pelaksanaan penelitian, karena adanya keterbatasan waktu, tenaga dan teori. Peneliti memberikan batasan agar dalam praktek penelitian dan penyusunan secara ilmiah dapat dipahami dengan mudah, peneliti membatasi permasalahan yang akan diteliti secara khusus tentang:

- a) Sistem dan prosedur pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dengan *Akad Murabahah*.
- b) Pengendalian intern pada sistem dan prosedur pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dengan akad *Murabahah*.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan, baik bidang teoritis maupun dalam bidang praktis. Adapun manfaat penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoretis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dijadikan acuan secara teoritis serta menambah khasanah ilmiah terutama di bidang pembiayaan kredit kepemilikan rumah syariah dengan *Akad Murabahah*.

2. Kegunaan Praktis

a) Bagi Lembaga

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi penerapan sistem dan prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah dengan *Akad Murabahah* untuk meningkatkan pengendalian intern berupa saran-saran yang positif bagi semua masing-masing bidang yang bersangkutan dalam proses pembiayaan untuk dijadikan landasan dalam memperbaiki masalah yang ada.

b) Bagi akademik

Dapat dijadikan bahan pertimbangan dan referensi penelitian untuk menambah pengetahuan dan wawasan dalam pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pembiayaan KPR syariah dengan *Akad Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern.

c) Bagi peneliti lanjutan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya baik bagi peneliti maupun pembaca sekalian.

F. Penegasan Istilah

Peneliti menetapkan penegasan istilah, guna untuk memudahkan pemahaman dalam judul penelitian “Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah syariah dengan *Akad Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern pada PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung”. Maka peneliti memberikan penegasan dan penjelasan sebagai berikut:

a) Secara Konseptual

Secara konseptual penegasan judul tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Suatu sistem dapat didefinisikan sebagai suatu kesatuan yang terdiri dari dua atau lebih komponen atau subsistem yang berinteraksi untuk mencapai suatu tujuan. Suatu sistem dapat terdiri dari sistem-sistem bagian (*Subsystem*).¹⁴
2. Prosedur adalah suatu metode langkah demi langkah secara pasti dalam menjalankan aktifitas ataupun memecahkan masalah.¹⁵
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syari'ah.¹⁶ Selain itu, KPR Syariah memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Salah satu kelebihan adalah apabila pada KPR konvensional menggunakan sistem bunga yang bersifat fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan Nasabah, diantaranya adalah Jual beli (*Murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*Istisna'*), sewa berakhir lanjut milik (*Ijarah Muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*Musyarakah Mutanaqishah*).¹⁷

¹⁴ Eti Rochaety, *Sistem Informasi Manajemen*, Edisi ke 3, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), Hal 4

¹⁵ Terjemahan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

¹⁶ Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

¹⁷ *Ibid*, Ahmad Ifham, *Ini lho KPR Syariah!*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), Hal 33.

4. *Al-Murabahah*, menurut bahasa berasal dari kata *ribhu*, yang artinya keuntungan. Secara sederhana *murobahah* adalah akad jual beli seharga barang ditambah keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Menurut fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁸ Sedangkan menurut istilah adalah salah satu dari akad/kontrak yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi waktu maupun jumlah sehingga ketika kita mendapat pembiayaan dari bank syariah, jumlah dan waktunya telah pasti dan sudah ditentukan diawal (*Cashflow-Predertemined*) yang formulanya, harga pokok ditambah dengan harga perolehan barang (biaya-biaya lain dalam memperoleh barang) ditambah dengan margin yang disepakati.
5. Pengendalian intern adalah suatu proses yang dijalankan oleh dewan komisaris, manajemen dan personel lain yang didesain untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian tiga golongan tujuan, yaitu sebagai berikut: a). Keandalan pelaporan keuangan, b). Kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku dan; c). efektifitas dan efisiensi operasi.¹⁹

¹⁸ Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2018), Hal. 76

¹⁹ Mulyadi, *Auditing*, (Jakarta: PT Salemba Empat, 2002), Hal 171-172.

b) Secara Operasional

Penegasan istilah secara operasional yang dimaksud dengan “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan KPR Syariah Pada Akad *Murabahah* Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern (Studi Kasus Pada PT. Bank BNI Syari’ah KCP Tulungagung) dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Sistem adalah sebuah totalitas himpunan bagian yang diantara satu sama lain saling berinteraksi dan bersama-sama berjalan mencapai suatu tujuan-tujuan tertentu di dalam suatu lingkungan.
- 2) Prosedur adalah serangkaian kegiatan yang spesifik, tindakan atau operasi yang harus dijalankan atau dieksekusi dengan cara yang baku (sama) agar selalu memperoleh hasil yang sama dari keadaan yang sama.
- 3) Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitur perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pembelian rumah tersebut dilakukan atas rumah yang berada di atas sebuah lahan tanah dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.
- 4) *Al-Murabahah* adalah suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank pada waktu yang ditetapkan.

- 5) Pengendalian intern adalah struktur organisasi dan semua ukuran serta metode yang dikoordinasi, yang diterapkan dalam suatu organisasi untuk menjaga kekayaannya, mengecek ketelitian dan dapat dipercaya.

G. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini dapat dipahami dan mengarah kepada pembahasan, maka penulisan penelitian ini disusun dengan suatu sistem yang diatur sedemikian rupa dalam suatu sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan yang terdiri dari (a) latar belakang masalah, (b) fokus masalah, (c) tujuan penelitian, (d) batasan masalah, (e) kegunaan atau manfaat hasil penelitian, (f) penegasan istilah, dan (g) sistematika penulisan.

BAB II: Kajian pustaka, terdiri dari: (a) kajian fokus pertama, (b) kajian fokus kedua dan seterusnya, (c) hasil penelitian terdahulu, (d) kerangka berpikir teoritis atau paradigmatik.

BAB III: Metode penelitian, terdiri dari: (a) pendekatan dan jenis penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) kehadiran peneliti, (d) data dan sumber data, (e) teknik pengumpulan data, (f) teknik analisis data, (g) pengecekan keabsahan temuan, dan (h) tahap-tahap penelitian.

BAB IV: Hasil penelitian, terdiri dari: (a) Profil PT. Bank BNI Syariah KCP Tulungagung, (b) temuan paparan data, (c) temuan penelitian.

- BAB V:** Pembahasan. Berisi tentang analisis dengan cara melakukan konfirmasi dan sintesis antara temuan penelitian dengan teori dan penelitian yang ada.
- BAB VI:** Penutup, terdiri dari: (a) kesimpulan, dan (b) implikasi penelitian (jika perlu), dan (c) saran atau rekomendasi.

Bagian akhir, terdiri dari: daftar rujukan, lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian tulisan, daftar riwayat hidup.