

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring meningkatnya laju urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di Indonesia, kebutuhan terhadap hunian layak semakin meningkat drastis (Simbolon, 2024). Lembaga keuangan, khususnya bank syariah, bergeser menjadi solusi alternatif yang menawarkan produk pembiayaan perumahan yang sesuai prinsip Islam, seperti KPR Murabahah, agar rumah dapat dimiliki tanpa unsur riba (Aulia et al., 2025). Produk KPR Murabahah ini menjadi peluang strategis dalam memperluas inklusi keuangan syariah dengan menarik segmen masyarakat yang ingin memiliki rumah halal namun terkendala modal awal. Namun, persaingan di sektor pembiayaan perumahan sangat ketat antara bank konvensional dan lembaga pembiayaan non-bank juga menawarkan kemudahan bunga rendah, promosi jangka panjang, dan kemudahan proses legalitas (Nugraha, 2025). Dalam kondisi ekonomi makro yang dapat bergejolak, bank syariah tidak cukup menjaring banyak nasabah saja, mereka harus memastikan bahwa pembiayaan yang disalurkan memiliki risiko terkendali.

Bank dianggap sebagai *agent of development* dalam perekonomian nasional, karena fungsi intermediasinya pada dana masyarakat yang tidak terpakai disalurkan kepada sektor produktif yang membutuhkan modal

(Sukarno, 2025). Dengan menyediakan kredit dan pembiayaan yang tepat sasaran, bank turut membantu menggerakkan sektor usaha kecil menengah dan properti, sehingga mendukung penciptaan lapangan kerja dan pertumbuhan ekonomi regional (Bhegawati, 2020). Peran ini semakin penting ketika pembiayaan perumahan juga menjadi bagian dari agenda pembangunan sosial dan pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, sehingga bank tidak hanya berfungsi sebagai lembaga profit semata, tetapi juga pendorong kesejahteraan. Dalam konteks tersebut, bank syariah yang menyalurkan KPR Murabahah memiliki posisi strategis bukan hanya memenuhi kebutuhan hunian halal, tetapi juga menjaga kualitas pembiayaan agar tidak dipenuhi masalah yang justru merugikan masyarakat maupun lembaga.

Menurut Ramadhan et al., (2024), ranah praktik perbankan di Indonesia, terlihat adanya perbedaan nyata dalam profil risiko dan strategi pengelolaan pembiayaan bermasalah antara bank konvensional dan bank syariah. Dalam studi Perbandingan Risiko Pembiayaan pada Bank Syariah dan Bank Konvensional, didapati bahwa bank syariah harus mengakomodir aspek kepatuhan syariah dalam penetapan produk dan mitigasi risiko, sehingga metode evaluasi dan kontrolnya berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan model bunga dan credit scoring lebih baku. Meskipun bank konvensional memiliki prosedur penilaian risiko dan restrukturisasi yang lebih standarisasi, bank syariah cenderung lebih konservatif dengan menekankan margin aman, monitoring intensif, dan

kewaspadaan terhadap karakter debitur (Iqbal, 2019). Gap praktik ini menunjukkan bahwa model pengendalian internal yang efektif di bank konvensional tidak bisa otomatis diterapkan di bank syariah tanpa penyesuaian prinsip dan karakteristik syariah.

Pada perbankan syariah, menjalankan tiga pilar utama operasional yaitu *funding*, *financing*, dan *service*, dimana pendanaan bersumber dari produk-produk simpanan syariah (wadiah, mudharabah), penyaluran melalui pembiayaan (murabahah, ijarah, musyarakah), dan layanan pendukung seperti jasa transaksi dan konsultasi (bank syariah modern). Dalam model *financing*, murabahah menonjol sebagai akad jual beli dengan markup yang digunakan untuk pembiayaan konsumtif dan kepemilikan rumah karena kejelasan harga pokok dan margin (Shalahuddin & Fauziah, 2023). Sedangkan akad ijarah (sewa guna), musyarakah (*partnership*), dan mudharabah (bagi hasil modal-dan tenaga) melengkapi ragam produk syariah yang dapat diadaptasi tergantung karakteristik proyek atau kebutuhan nasabah (Syamsiyah et al., 2025).

Murabahah menjadi akad jual beli dominan dalam pembiayaan perumahan syariah karena kemampuannya menyelaraskan prinsip Islam dengan mekanisme yang transparan, bank membeli rumah dari pengembang, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin yang disepakati secara terbuka (Khalidin et al., 2023; Muhammadiyah & Zulhamdi, 2022; Nopri, 2019). Dengan skema ini, nasabah tidak dikenakan bunga secara langsung, melainkan selisih harga

(margin) yang telah disepakati di depan, sebuah bentuk kepastian yang sesuai kaidah syariah dan meminimalkan unsur gharar atau spekulasi (Makkulau, 2023). Dalam praktiknya, murabahah menjadi pilihan utama bank syariah karena risiko yang relatif lebih rendah dan mekanismenya yang sederhana dibanding kontrak bagi hasil, sehingga memudahkan pengendalian internal dan evaluasi risiko (Rahmawati, 2024). Namun, instrumen kontrol internal seperti verifikasi, audit syariah, dan pengawasan operasional harus diperkuat agar setiap transaksi tetap dalam koridor syariah dan sehat secara finansial.

Akad murabahah menawarkan fleksibilitas pembayaran berkala sehingga masyarakat yang kekurangan modal dapat memiliki rumah secara bertahap dan halal, yang pada gilirannya memperluas inklusi keuangan syariah (Rima et al., 2023). Pembiayaan murabahah juga mendominasi portofolio pembiayaan KPR syariah dengan porsi terbesar dibandingkan akad lainnya. Dominasi ini menunjukkan bahwa eksposur risiko pembiayaan bermasalah pada akad murabahah secara nominal lebih besar dibandingkan akad lain, sehingga relevan untuk dianalisis lebih lanjut. Namun, dominasi murabahah juga menghadapkan bank pada tantangan risiko pembiayaan bermasalah, jika analisis, monitoring, dan pengendalian internal lemah, margin dan harga yang jelas tidak cukup mencegah nasabah menunggak. Oleh karena itu, sangat penting untuk melihat bagaimana institusi syariah tetap menjadi instrumen pembiayaan yang sehat dan tidak merugikan lembaga. Oleh karena itu, meskipun semua akad memiliki risiko,

penelitian ini memprioritaskan akad dengan eksposur risiko terbesar secara nominal.

Walaupun murabahah menjadi tulang punggung pembiayaan syariah karena kejelasan harga dan margin, permasalahan SDM (Sumber Daya Manusia) di lembaga keuangan syariah muncul sebagai hambatan untuk operasional yang efektif dan profesional (Rohmah, 2019). Banyak bank syariah yang masih kekurangan tenaga ahli yang memahami aspek teknis syariah sekaligus kompetensi perbankan modern, sehingga kualitas pelayanan dan keputusan pembiayaan bisa terpengaruh (Thamrin, 2022). Dalam praktik di lapangan, ketidaksesuaian kompetensi atau kelalaian dalam menjalankan prosedur bisa menjadi celah risiko yang mendatangkan nasabah menunggak. Maka dari itu, untuk menjaga efektivitas, lembaga syariah harus fokus pada pembangunan SDM yang tidak hanya teknis tetapi juga beretika dan profesional.

Dalam ekosistem perbankan syariah, keberadaan sistem pengendalian internal menjadi fondasi utama untuk menjaga agar pembiayaan KPR Murabahah tidak berubah menjadi beban yang berpotensi menghasilkan NPF. Pengendalian internal berfungsi sebagai sistem filter yang memastikan bahwa seluruh langkah operasional dari pengajuan, verifikasi, analisis, hingga monitoring berjalan sesuai prosedur, serta mampu mendeteksi anomali atau penyimpangan lebih awal (misalnya kontrol preventif, detektif, dan korektif). Sebagaimana terlihat dalam penelitian kasus Bank BNI Syariah Medan bahwa penerapan pengendalian

internal sesuai teori COSO mendukung efektivitas pemberian pembiayaan (Ningsih, 2019). Di samping itu, studi lain menunjukkan bahwa sistem pengendalian internal yang baik juga efektif dalam mencegah kredit macet (kredit bermasalah) di bank konvensional seperti BRI (Unit Rantebaru) melalui pengendalian kredit dan pemantauan berkala (Triani, 2024). Tanpa pengendalian internal yang kuat, kelemahan manusiawi seperti kelalaian, keputusan berisiko tinggi, atau kolusi internal dapat memicu terjadinya pembiayaan bermasalah meskipun akad dan margin telah disusun secara syariah. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, sangat penting untuk menelaah bagaimana pengendalian internal diimplementasikan secara menyeluruh agar dapat mereduksi risiko kegagalan pembiayaan.

Meskipun banyak penelitian terdahulu telah membahas pengaruh efektivitas pengendalian internal terhadap kredit bermasalah, terdapat celah penelitian yang masih belum tergarap secara mendalam, terutama dalam konteks pembiayaan syariah dengan akad murabahah di cabang-cabang syariah. Beberapa studi menyebutkan bahwa pengendalian internal memiliki keterbatasan dalam praktiknya misalnya menemukan bahwa meskipun sistem pengendalian internal diterapkan, ada perbedaan hasil penelitian mengenai sejauh mana pengendalian tersebut benar-benar menekan kredit bermasalah (NPF) (Putri et al., 2021). Studi lain di bank syariah menunjukkan bahwa kontrol internal dan manajemen risiko tidak harus menghasilkan pengaruh negatif signifikan terhadap NPF, karena faktor eksternal dan karakteristik nasabah dapat menjadi variabel

moderating atau intervening yang kurang diperhatikan dalam penelitian sebelumnya (N. D. Lestari et al., 2024). Sementara itu, penelitian “Analisis Sistem Pengendalian Internal dan Manajemen Risiko di Bank BJB Syariah KCP Majalaya” mengemukakan bahwa pengendalian internal berperan dalam meningkatkan kinerja karyawan, tetapi tidak secara langsung pada penurunan risiko pembiayaan bermasalah (W. Lestari & Nurodin, 2025). Berdasarkan fenomena operasional termasuk penggunaan istilah NRBM, audit internal rutin, sistem monitoring digital, restrukturisasi, dan distribusi tugas yang jelas penelitian ini melihat pentingnya menguji efektivitas pengendalian internal dalam konteks lokal cabang syariah agar gap antara teori dan praktik dapat dijembatani.

Dari ketiga penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa masih terdapat ketidakkonsistenan hasil dalam menilai sejauh mana efektivitas pengendalian internal berpengaruh terhadap penurunan risiko pembiayaan bermasalah pada lembaga keuangan syariah. Beberapa studi menunjukkan bahwa pengendalian internal yang baik dapat meningkatkan kinerja dan memperkecil peluang terjadinya pembiayaan bermasalah, namun penelitian lain mengindikasikan bahwa efektivitasnya tidak harus signifikan karena dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, perilaku nasabah, dan implementasi manajemen risiko yang bervariasi di tiap cabang. Hal ini menegaskan bahwa keberhasilan pengendalian internal tidak hanya ditentukan oleh sistem dan kebijakan yang diterapkan, tetapi juga oleh kualitas sumber daya manusia, kepatuhan terhadap prinsip syariah,

serta konsistensi pengawasan di tingkat operasional. Ketidakkonsistenan temuan ini menunjukkan bahwa efektivitas pengendalian internal perlu diteliti kembali secara kontekstual dengan mempertimbangkan faktor internal dan eksternal yang memengaruhi hasilnya.

Dalam Otoritas Jasa Keuangan (OJK) BTN memiliki mandat utama sebagai bank spesialis pembiayaan perumahan nasional, dengan porsi pembiayaan perumahan yang dominan dibandingkan bank umum lainnya. BTN dikenal sebagai bank dengan fokus utama pembiayaan perumahan, di mana lebih dari separuh portofolio kreditnya dialokasikan untuk sektor perumahan, baik konvensional maupun syariah. Fokus ini menjadikan BTN sebagai institusi yang paling relevan dalam mengkaji pengendalian risiko Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya pada skema syariah (Simbolon, 2024).

BTN KCPS Ungaran merupakan salah satu sub-cabang strategis yang dipilih sebagai lokasi penelitian karena peranannya dalam memperluas penetrasi layanan KPR syariah di wilayah Kabupaten Semarang (Wijayanti & Nabila, 2023). BTN KCPS Ungaran menangani wilayah dengan potensi subsidi yang paling besar dan heterogen, secara praktik lebih kelihatan bekerja dan menjadi “laboratorium lapangan” yang jelas untuk diuji seberapa efektif pengendalian internal yang sudah diterapkan BTN KCPS Ungaran dalam kondisi pasar subsidi yang dinamis dan tidak ditemukan secara kontekstual di cabang lain (Diramia & Irawan, 2023). Berbicara alasan terkuat BTN KCPS Ungaran mampu bersaing dengan perbankan lain

di wilayah Kabupaten Semarang, menurut Kurnia selaku Branch Manager BTN KCS Semarang, adalah adanya data ranking perbankan di wilayah Semarang dari Bank Indonesia. Di mana ranking BTN Syariah di antara bank syariah lainnya pada posisi realisasi pembiayaan ranking dua, dan posisi Dana Pihak Ketiganya (DPK) ranking enam. Ditambah dengan penjelasan *Sub Brand Head* KCPS Ungaran, meskipun mempunyai potensi yang masih luas dan permintaan rumah subsidi yang masih tinggi daripada cabang lain, maka risiko kreditnya juga lebih fluktuatif dan lebih rawan seperti PHK, usaha tutup, perubahan kondisi ekonomi, dan proses lelang susah untuk menutup pembiayaan.

Data BPS juga menjabarkan bahwa pada 2020, terdata jumlah total simpanan Dana Pihak Ketiga sebesar lebih kurang Rp 9 triliun dan jumlah total pembiayaan sebesar lebih kurang Rp 19 triliun untuk BTN KCPS Ungaran menjadi bagian dari BTN KCS Semarang dalam memperluas pembiayaan syariah di wilayah Semarang dan sekitarnya. Sedangkan untuk realisasi KPR Murabahah di BTN KCPS Ungaran tercatat berkisar antara Rp 3 hingga Rp 15 miliar perbulan yang dihitung melalui total perumahan subsidi dan platinum.

Dalam hal pengukuran risiko pembiayaan bermasalah yang tercermin melalui rasio *Non-Performing Financing* (NPF), BTN KCPS Ungaran tidak menetapkan target atau batasan risiko secara mandiri, melainkan mengacu pada kebijakan dan standar pengelolaan risiko yang ditetapkan oleh kantor pusat BTN Syariah. Penetapan toleransi risiko,

parameter kualitas pembiayaan, serta indikator kinerja risiko dilakukan secara terpusat dan diberlakukan secara seragam pada seluruh unit kerja BTN Syariah di Indonesia. Mekanisme ini menunjukkan bahwa pengendalian risiko pembiayaan tidak hanya bersifat lokal, tetapi merupakan bagian dari sistem manajemen risiko terintegrasi yang dirancang untuk menjaga stabilitas dan konsistensi kinerja pembiayaan BTN Syariah secara keseluruhan (Setiawan & Cakranegara, 2024). Oleh karena itu, tingkat NPF di BTN KCPS Ungaran pada prinsipnya mengikuti tren dan rata-rata NPF BTN Syariah secara nasional, dengan begitu dalam laporan keuangan BTN Syariah tercatat NPF terbaru dengan persentase 2,87% per 30 Juni 2025 dengan keterangan telah diaudit, memiliki peningkatan 0,04% di tahun sebelumnya pada bulan yang sama namun belum teraudit.

Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini memfokuskan diri untuk menganalisis Efektivitas Pengendalian Internal atas Risiko Pembiayaan Bermasalah (NRBM/NPF) pada KPR Murabahah di BTN KCPS Ungaran sebagai inti masalah yang akan diteliti. Kajian ini tidak hanya menguji apakah sistem pengendalian internal diterapkan, tetapi bagaimana mekanisme internal (lingkungan kontrol, aktivitas kontrol, penilaian risiko, informasi & komunikasi, monitoring) berfungsi bersama untuk mencegah pembiayaan menjadi bermasalah. Oleh karena itu, penelitian yang berfokus pada penerapan pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran menjadi penting untuk memberikan bukti empiris yang lebih spesifik terkait bagaimana sistem pengendalian tersebut berperan

dalam menurunkan risiko pembiayaan bermasalah berbasis akad murabahah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah yang relevan pada penelitian ini dirangkum sebagai berikut:

1. Bagaimana pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran?
2. Bagaimana sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah di BTN KCPS Ungaran?
3. Bagaimana peranan pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran yang efektif dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah agar terhindar risiko kredit bermasalah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis bagaimana pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran.
2. Menganalisis sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah di BTN KCPS Ungaran.
3. Menganalisis peranan pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran yang efektif dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah agar terhindar risiko kredit bermasalah

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat baik secara akademis maupun praktis:

1. Manfaat Akademis

- a. Menambah literatur dan referensi ilmiah mengenai hubungan antara efektivitas pengendalian internal dengan tingkat *Non-Performing Financing* (NPF) di perbankan syariah, khususnya pada produk KPR Murabahah.
- b. Memberikan kontribusi pada pengembangan teori audit internal, manajemen risiko, dan sistem pengendalian internal di lembaga keuangan syariah.
- c. Menjadi bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya yang ingin mengkaji efektivitas pengendalian internal pada pembiayaan syariah lainnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Bank

Memberikan masukan bagi BTN Syariah dalam mengevaluasi dan meningkatkan efektivitas pengendalian internal agar risiko NPF dapat ditekan pada level yang sehat. Menjadi pedoman bagi manajemen bank syariah dalam memperbaiki SOP, meningkatkan kompetensi SDM, serta memanfaatkan sistem informasi untuk memperkuat monitoring pembiayaan. Memberikan gambaran bagi regulator dan praktisi perbankan syariah tentang

pentingnya pengendalian internal sebagai instrumen strategis untuk menjaga kualitas pembiayaan perumahan syariah.

b. Bagi Ilmu Pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi dan manajemen keuangan syariah. Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai efektivitas pengendalian internal dalam konteks lembaga keuangan syariah, terutama pada sektor pembiayaan berbasis akad murabahah. Selain itu, penelitian ini juga memberikan pemahaman baru tentang penerapan konsep risk management dan internal control dalam mengatasi pembiayaan bermasalah di lingkungan perbankan syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji hubungan antara efektivitas pengendalian internal dan risiko pembiayaan bermasalah.

c. Bagi Peneliti

Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan, pengalaman empiris, serta pemahaman mendalam mengenai implementasi pengendalian internal dalam lembaga keuangan syariah, khususnya pada pembiayaan KPR murabahah. Peneliti juga dapat mengasah kemampuan dalam melakukan analisis kualitatif, interpretasi data wawancara, serta menarik kesimpulan yang berbasis pada fenomena nyata di lapangan. Selain itu, hasil

penelitian ini menjadi bekal akademik sekaligus praktis bagi peneliti dalam memahami dinamika risiko dan pengendaliannya pada institusi keuangan berbasis syariah.

d. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya sistem pengendalian internal dalam menjaga kepercayaan terhadap lembaga keuangan syariah. Masyarakat dapat memahami bagaimana bank syariah mengelola pembiayaan agar tetap sesuai dengan prinsip syariah dan terhindar dari risiko pembiayaan bermasalah. Selain itu, penelitian ini juga dapat meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya integritas dan transparansi dalam sistem pembiayaan agar tercipta hubungan saling percaya antara pihak bank dan nasabah.

e. Bagi Universitas

Bagi universitas, penelitian ini memberikan kontribusi sebagai salah satu sumber referensi akademik dalam bidang akuntansi dan perbankan syariah. Hasil penelitian ini dapat memperkaya koleksi pustaka universitas serta menjadi bahan ajar atau kajian tambahan bagi mahasiswa yang ingin meneliti topik sejenis. Selain itu, penelitian ini juga memperkuat reputasi universitas sebagai institusi pendidikan yang berperan aktif dalam mengembangkan kajian ilmiah yang relevan dengan perkembangan dunia keuangan syariah di Indonesia.