

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Perekonomian Indonesia telah memiliki perkembangan yang pesat hal ini dikemukakan oleh Kepala Badan Pusat Statistik Bpk. Suhariyanto, hal ini menyebabkan banyaknya pembangunan didalam berbagai aspek termasuk pembangunan hunian. *Property* merupakan salah satu usaha yang diminati oleh para investor sebagai sebuah alternatif dalam menanamkan investasinya untuk jangka waktu yang panjang. Hal ini dikarenakan harga tanah yang semakin naik sehingga investor mengharapkan investasi dalam bidang *property* dikarenakan dapat memberikan keuntungan yang tinggi dikemudian hari. Selain itu, *property* juga dapat digunakan sebagai jaminan kepada bank. Banyaknya daya tarik investor dalam bidang *property* menyebabkan bisnis *property* berkembang dengan pesat di jaman sekarang ini.

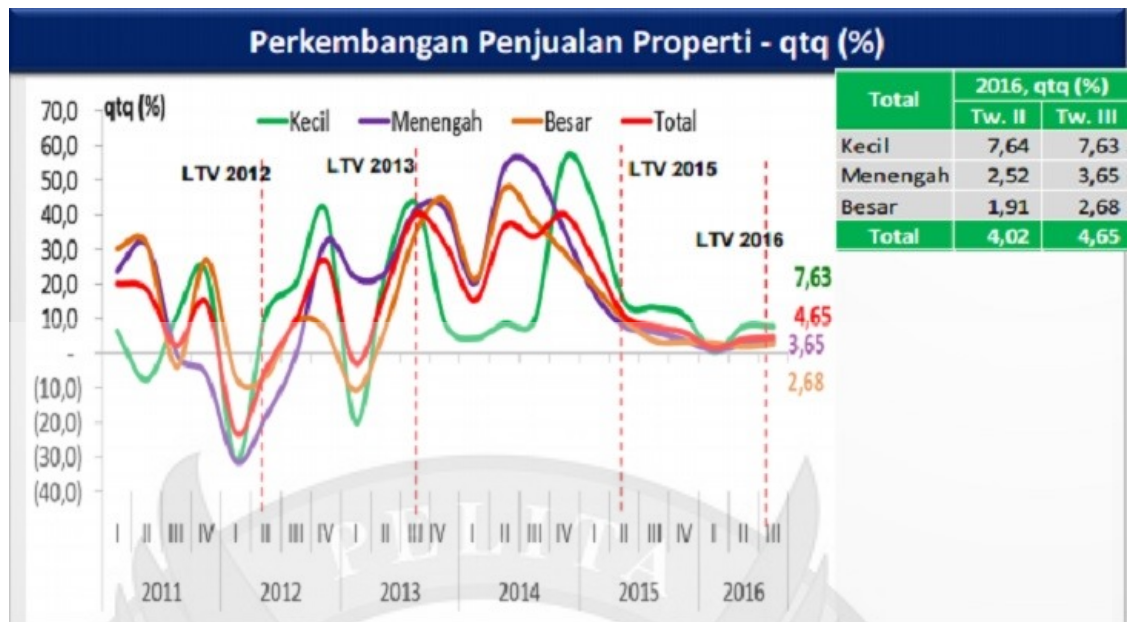
Kepala Badan Pusat Statistik Bpk. Suhariyanto menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2017 merupakan angka yang paling baik apabila dibandingkan sejak tahun 2014 sampai 2017. Angka Produk Domestik Bruto (PDB) pada tahun 2017 mencapai 5,07 %. Hal ini juga terlihat melalui nilai tukar rupiah yang membaik terhadap dolar Amerika. Walaupun perekonomian Indonesia sudah berkembang dengan pesat, namun perekonomian Indonesia masih dikategorikan ke dalam tingkat yang rendah. Hal ini disebabkan karena efek yang didapatkan dari perekonomian yang terus tumbuh ini tidak juga dirasakan oleh masyarakat Indonesia. Meskipun tingkat perekonomian Indonesia sudah cukup tinggi, namun tingkat pengangguran di Indonesia masih dibilang

cukup tinggi. Pendapatan per kapita di Indonesia pun di tahun 2017 telah membaik apabila dibandingkan dengan tahun 2016 yaitu sebesar Rp. 51.890.000,-, pendapatan per kapita Indonesia ini telah mengalami kenaikan sebesar 8,1% dari tahun 2016.



Gambar 1.0: Grafik Pertumbuhan Ekonomi Indonesia (sumber: Badan Pusat Statistik, Januari 2018)

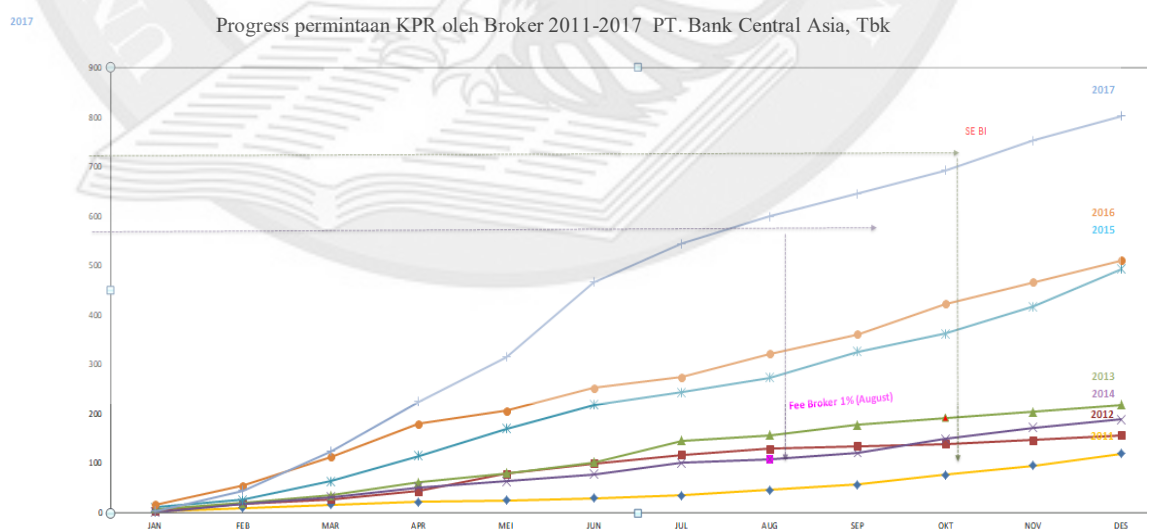
Hal-hal Undang- Undang mengenai *property* tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 1 ayat 6 menyebutkan bahwa “Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu”, hal ini sesuai dengan hadirnya lembaga keuangan seperti bank yang dapat memberikan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabah agar nasabah dapat membeli rumah yang telah dijual oleh developer maupun pihak ketiga sehingga uang yang dibayarkan oleh bank dapat digunakan sebagai pembiayaan dalam melakukan pembangunan *property*.



Gambar 1.1: Grafik Pertumbuhan Penjualan Property (sumber: Survei Harga Property Residensial, Januari 2017)

Pemberian kredit rumah yang disediakan oleh bank membantu banyak masyarakat agar bisa memiliki rumah dengan pembayaran secara mengangsur dan membantu developer yang membangun rumah agar dapat mempergunakan uang yang diberikan oleh bank sebagai modal untuk melakukan pembangunan. Hal ini terlihat dari gambar 1.1 dimana perkembangan permintaan *property* terus meningkat. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa bank merupakan sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya. Produk dari bank yang diberi nama Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini juga membantu masyarakat yang ingin melakukan investasi dalam bidang *Property*. Kredit jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya agar nasabahnya dapat membangun atau membeli rumah dengan jaminan sertifikat atas kepemilikan rumah atau lahan. Dalam menjalani sistem KPR ini dibutuhkan hubungan yang baik antar divisi dalam sistem KPR dan antar anggota dalam divisi masing-masing. Setiap divisi dan anggota harus mengerti

visi dan misi yang ingin perusahaan capai, sehingga para anggota dalam divisi tersebut mempunyai satu tujuan yang sama. Dalam hal ini komunikasi antara manajemen dan bawahannya harus dapat terjalin dengan baik. Menurut Rizka Mauludhia Enanto, sistem pengendalian internal yang digunakan dalam melakukan pemberian kredit merupakan suatu hal yang terpenting agar para karyawan dapat mengerti mengenai tugas masing-masing karyawan sehingga dapat membantu pihak manajemen agar dapat mengambil keputusan dengan mudah dan tidak terjadi penyalahgunaan dalam sistem. Dalam hal ini auditor *internal* bertugas bersama dengan manajemen dalam menyusun dan melakukan pengawasan *internal* terhadap pengendalian *internal* yang telah ditetapkan dalam perusahaan. *Internal control* yang dibuat oleh manajemen dan auditor *internal* harus sesuai dengan *COSO Internal Control Framework*. *Internal control* ini diharapkan dapat mencegah terjadinya hubungan yang tidak baik antar anggota dalam setiap divisi, selain itu *internal control* juga diharapkan dapat mengurangi resiko-resiko yang akan terjadi dalam sistem KPR.



Gambar 1.2: Grafik Permintaan KPR (sumber: Data Internal PT. Bank Central Asia. Tbk, Juni 2018)

PT. Bank Central Asia, Tbk merupakan salah satu bank yang terbesar di Indonesia. Bank BCA mempunyai jutaan nasabah dan bank BCA selalu memberikan pelayanan dan fasilitas yang terbaik kepada para nasabahnya. Salah satu fasilitas yang diberikan oleh bank BCA adalah program KPR. Dimana dalam program KPR tersebut menawarkan beberapa macam program, tentunya dengan menawarkan suku bunga yang kompetitif dengan bank lainnya. Hal ini menyebabkan banyak nasabah yang berminat dan tertarik untuk memilih program KPR tersebut (Terlihat pada Gambar 1.2). Banyaknya nasabah yang ingin mengikuti program KPR dengan tingkat suku bunga rendah menyebabkan bank BCA harus dapat memberikan penawaran yang terbaik untuk para nasabahnya. Tugas auditor *internal* dalam hal ini adalah auditor *internal* melakukan pengamatan, penelitian terhadap proses kegiatan dari proses perencanaan hingga pelaksanaan. Selain itu auditor *internal* juga harus dapat melihat dengan cara melakukan pemeriksaan sehingga auditor *internal* dapat melakukan pencegahan untuk setiap penyimpangan yang memungkinkan terjadi sehingga perusahaan dapat mencapai tujuannya.

Dari jurnal yang telah peneliti baca, maka peneliti dapat mengetahui bahwa perhatian terhadap pengendalian *internal* sangat dibutuhkan sehingga dapat dilakukan perbaikan apabila ada pengendalian *internal* yang masih kurang atau tidak sesuai dengan visi dan misi perusahaan. Maka dari itu judul yang peneliti berikan untuk skripsi ini adalah:

**“ANALISIS EFEKTIVITAS *INTERNAL CONTROL* TERHADAP  
SISTEM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (Studi  
Kasus pada PT. Bank Central Asia, Tbk) “**

**1.2 RUMUSAN MASALAH**

Maka permasalahan yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana tingkat efektivitas elemen *internal control* dalam sistem Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Central Asia, Tbk ?
2. Apakah sistem *internal control* yang telah diterapkan sudah sesuai dengan kerangka *COSO Internal Control Framework* ?

**1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Maka dari rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui bagaimana efektivitas setiap elemen *internal control* didalam sistem kredit pemilikan rumah di PT. Bank Central Asia, Tbk
2. Mengetahui kesesuaian penerapan *internal control* pada PT. Bank Central Asia, Tbk dengan kerangka *COSO Internal Control Framework*

**1.4 MANFAAT PENELITIAN**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

### 1. Bagi penulis

Penelitian ini dapat menambah wawasan penulis mengenai tingkat efektivitas dalam setiap elemen *internal control* didalam sistem kredit pemilikan rumah di PT. Bank Central Asia, Tbk

### 2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat membantu manajemen dan auditor *internal* dalam melihat tingkat efektivitas dalam setiap elemen *internal control* yang ada dan manajemen dan auditor *internal* dapat melakukan diskusi apabila terdapat elemen *internal control* yang belum berjalan secara efektif

### 3. Bagi peneliti lain

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan menyumbangkan pikiran serta menambah referensi kepada peneliti lain, khususnya yang meneliti mengenai efektivitas *internal control*

### 4. Bagi Universitas Pelita Harapan

Penelitian ini dapat menambah koleksi skripsi di perpustakaan Universitas Pelita Harapan dan dapat membantu mahasiswa lain yang akan menyusun penelitian dengan topik yang sama.

## 1.5 Sistematika Penelitian

Dalam menyusun penelitian ini, peneliti menggunakan sistematika:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini peneliti akan membahas mengenai latar belakang dan rumusan masalah yang akan dijadikan sebagai dasar dalam

melakukan penelitian ini. Selain itu, terdapat juga tujuan dan manfaat yang nantinya akan diberikan oleh peneliti dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

## **BAB II LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini peneliti menguraikan hal-hal mengenai teori yang akan peneliti jadikan dasar dalam menyusun penelitian ini. Selain itu peneliti juga menjelaskan mengenai kerangka pemikiran dan pengertian mengenai pengendalian *internal*, auditor *internal* dan Kredit Pemilikan Rumah.

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab ini peneliti menjelaskan mengenai objek penelitian dan metode yang peneliti gunakan dalam mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Selain itu, peneliti juga menjelaskan mengenai teknik analisis data yang dilakukan.

## **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS DATA**

Dalam bab ini peneliti akan menjelaskan hal-hal yang akan peneliti bahas dan hasil dari analisis data mengenai *internal control* yang telah peneliti dapat dari hasil observasi, wawancara dan kuesioner di PT. Bank Central Asia, Tbk. Selain hasil dari analisis yang telah dilakukan peneliti, peneliti juga akan



memberikan saran apabila terdapat hasil dari kuesioner yang kurang diharapkan.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini peneliti akan memberikan hasil dari kesimpulan dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan. Selain itu peneliti juga akan memberikan rekomendasi dan saran dari masalah yang dihadapi oleh perusahaan (dalam hal ini yaitu PT. Bank Central Asia, Tbk.

