

Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Empiris Pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung)

Anita¹⁾, Hanif²⁾, Erike Anggraeni³⁾

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

*Email korespondensi: anita.lido111@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), data primer didapatkan melalui observasi dan wawancara, kemudian diolah oleh penulis. Salah satu pembiayaan jangka panjang adalah KPR, dimana pembiayaan rumah memang sedang diminati masyarakat, dengan tujuan mendapatkan hunian yang sesuai keinginan dan dapat di ansur pembayarannya. Jika pelunasan KPR berjalan dengan baik maka pihak Bank pun akan memperoleh keuntungan. Namun kemungkinan resiko pasti ada, untuk menghindarkan dari kerugian yang akan didapat pihak Bank, maka dari itu diperlukan suatu pengendalian internal dan Manajemen Risiko dari pihak KPR Bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembiayaan KPR juga bagaimana pelaksanaan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung. Pengendalian internal adalah Prosedur untuk memeriksa ketelitian data-data yang berhubungan dengan proses pembuatan keputusan yang mengarah pada tindakan manajemen untuk memberi wewenang juga sudah sesuai dengan teori COSO yaitu tentang sistem pengendalian internal. Manajemen risiko adalah Mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar dan terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan. Murabahah merupakan akad pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung, murabah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Berdasarkan hasil penelitian, pembiayaan KPR Griya Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung, sudah sesuai dengan prinsip syariah dimana adanya penerapan akad murabahah, bahwa bank menjelaskan keuntungan yang telah disepakati secara transparan. Penerapan sistem pengendalian internal pada KPR Griya Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung. Yaitu adanya pemisahan fungsional, sistem otorisasi dan prosedur pencatatan, praktik yang sehat dan karyawan yang kompeten. Penilaian risiko yaitu mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menggunakan analisis 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital*(modal), *collateral*(barang jaminan), dan *condition of economic* setelah itu pemantauan risikodan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.

Kata Kunci: *Pengendalian Internal, Manajemen Risiko, Murabahah, KPR Griya BSI*

Saran sitasi: Anita., Hanif., & Anggraeni, E. (2022). Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Empiris Pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3721-3727. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6875>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6875>

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan pada kebutuhan dan kegunaannya, rumah mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal dalam pemenuhan kebutuhan setiap orang dan sebagai sarana untuk membentuk keluarga yang harmonis dan hangat. Rumah adalah kebutuhan yang paling utama yang harus terpenuhi setelah pakaian dan makanan, agar tercipta kesejahteraan yang dapat dibentuk dan

rasa kenyamanan yang akan dirasakan anggota keluarga. Permintaan akan rumah yang semakin tinggi namun pada kenyataannya ketersediaan akan perumahan tidak sebanding, hal ini mengakibatkan harga dari rumah terus meningkat setiap waktu. Maka timbullah pemikiran semakin cepat memiliki rumah akan semakin baik bagi setiap keluarga, terutama agar nilai harga rumah akan dibeli tidak terus mahal yang

diaraskan bagi masyarakat. Kecilnya dana keuangan yang dimiliki setiap masyarakat terutama kalangan kecil menjadi penghambat masyarakat untuk bisa memiliki rumah, masyarakat beranggapan ingin memiliki tempat tinggal yang sudah dimiliki sendiri. Maka dari itu hadirnya ketertarikan kepemilikan rumah ini sangat dibutuhkan. Produk jasa perbankan banyak diminati oleh masyarakat karena kebutuhan masyarakat pun semakin bermacam-macam. Pembiayaan kepemilikan rumah ini sangat diperlukan sebagai memenuhi kebutuhan utama oleh masyarakat, karena dengan begitu masyarakat dapat memiliki rumah mereka sendiri dan pembayarannya dapat diangsur sesuai kemampuan.

Perkembangan ekonomi telah mengubah produk Kredit kepemilikan yang dari awal merupakan produk bank konvensional kini telah berkembang melalui adanya perkembangan ekonomi syariah di Indonesia sejak tahun 1990-an, perkembangan ekonomi syariah ini menjadi penyebab bermunculan lembaga keuangan itu termasuk bank ataupun non-bank dengan sistem syariah, salah satunya adalah bank syariah. Bank syariah juga mengeluarkan produk KPR seperti halnya bank konvensional. Adanya KPR syariah ini menjadi daya tarik baru bagi pangsa pasar pihak bank, terutama bagi umat muslim. Dengan adanya KPR syariah ini tentu saja membuat masyarakat yang peduli dengan syariat Islam lega. Pada pembiayaan KPR menggunakan akad pada penerapan pembiayaannya, kepemilikan rumah di bank syariah jadi tidak menggunakan Riba. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR yaitu *Murabahah*. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel pembiayaan *Murabahah* produk KPR berikut:

Tabel 1

Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung

Kolektibilitas	2021 (Rp Juta)	2022 (Rp Juta)
Lancar	RP. 3.505.965	RP. 3.672.889
Dalam Perhatian Khusus (DPK)	RP. 115.395	RP. 164.572
Non Performing Financing (NPF)	RP. 107.076	RP. 151.897

Sumber: Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung

Berdasarkan tabel tersebut total pembiayaan setiap tahunnya meningkat, dan NPF pun penyajiannya sampai ditahun 2022 meningkat, dengan demikian tingkat risiko pembiayaan akan meningkat, risiko yang akan terjadi dan meningkat jika dana yang disalurkan nilainya bertambah banyak. Risiko ini

perlu dikelola dengan baik agar tidak merugikan bank, maka diperlukan manajemen yang baik pada sistem manajemen risiko juga pengendalian internal yang sesuai dengan fungsi dan penerapannya pada Bank.

Penelitian mengenai pengendalian internal dan manajemen risiko telah dilakukan oleh Dedi Wahyudi dkk (2021) yaitu membahas sistem pengendalian internal dan manajemen risiko di bank syariah tanggamus yaitu bagaimana yang harus dilakukan oleh bank tersebut agar pembiayaan nasabah pada produk KPR tidak mengalami kemacetan, Sumar'in dalam jurnalnya Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan *Murabahah* (2009). Dalam tesis tersebut dipaparkan bagaimana penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah dimana ditemukan adanya empat risiko potensial yang harus dikelola yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum.

Ketika bank memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah maka kemungkinan timbulnya Risiko pembiayaan akan terjadi, dimana risiko tersebut adanya kemacetan pembayaran angsuran atau tidak terbayarnya kewajiban oleh nasabah. Bank harus memperhatikan tentang penerapan pengendalian internal dan manajemen risikonya yang akan di laksanakan Bank Syariah Indonesia ketika akan memberikan pembiayaan ke nasabah. Permasalahan yang cukup penting untuk diperhatikan memang pada bagaimana Bank Syariah Indonesia mengevaluasi dengan baik dalam penerapan sistem pengendalian internal Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung.

Dengan melihat kondisi inilah yang menjadi daya tarik bagi peneliti, khususnya untuk mempelajari dan memahami penerapan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan Rumah, dan melihat pada perspektif ekonomi Islamnya dikarenakan sesuai dengan jurusan penulis yaitu ekonomi Islam, oleh karena itu penulis mengambil judul penulisan penelitian ini "Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung)".

2. METODE PENELITIAN

Proses penelitian ini kualitatif, 3 hal yang harus diperhatikan pada penelitian kualitatif adalah kedudukan teori, desain penelitian kualitatif dan metodologi penelitian. Metodologi kualitatif adalah

suatu data deskriptif yang terdiri dari kata tertulis pada orang yang perilakunya diamati. Selanjutnya wawancara digunakan merupakan metode utama untuk memperoleh data pada lokasi penelitian, sehingga bentuk yang digunakan adalah bebas terpimpin yaitu penulis terlebih dahulu mempersiapkan kerangka pertanyaan, setelah itu para responden dipersilahkan menjawab, penulis mewawacarai pada divisi KPR, dalam hal ini juga penulis melakukan observasi langsung, penulis mencari dan menghimpun data yang dibutuhkan dengan menggunakan metode dokumentasi berupa bukti tertulis dari objek penelitian, penulis menggunakan teknik ini bertujuan untuk memperoleh data yang bersifat teoritis. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer yaitu berasal dari wawancara secara langsung dan data skunder yaitu meliputi literatur atau buku yang selaras dengan pembahasan penelitian ini yaitu terkait dengan sistem pengendalian internal pada kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hasil Penelitian

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk atau sering kita kenal dengan BSI resmi beroperasi pada 1 Februari 2021. BSI merupakan bank syariah terbesar di Indonesia hasil penggabungan (*marger*) tiga bank syariah dari himpunan bank milik negara yaitu PT Bank BRI Syariah, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Terobosan kebijakan pemerintah untuk melakukan *marger* tiga bank syariah ini diharapkan dapat memberikan pilihan lembaga keuangan baru bagi masyarakat sekaligus mampu mendorong perekonomian nasional. Sebelumnya, kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada tanggal 12 oktober 2020 mengumumkan secara resmi bahwa telah dimulai proses *marger* tiga bank umum syariah anak usaha bank BUMN dan ditargetkan selesai pada bulan Februari 2021. Adapun visi dan juga dari pada Bank Syariah Indonesia yaitu:

Tabel 2

Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

Visi	Misi
Menjadi Top Global Islamic Banking	a. Membrikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia. b. Menjadi bank besar yang menjadikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenda terbaik di Indonesia.

Adapun jenis dari produk KPR pada Bank Syariah Indonesia sebagai berikut:

a. BSI Griya Hasannah

Program Griya Hasannah adalah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari Bank Syariah Indonesia yang diperuntukkan untuk nasabahnya. Dengan demikian, dengan mengajukan program ini, kamu bisa membeli rumah dengan pembayaran cicilan menggunakan dana pinjaman yang didasari dengan prinsip syariah.

b. BSI Griya Simuda

Program griya simuda adalah pembiayaan pemilikan rumah dari Bank Syariah Indonesia yang diperuntukkan bagi anak-anak muda. Dalam program ini, Bank Syariah Indonesia menjamin kemudahan dalam proses pengajuan KPR. Selama memenuhi syarat, pasti pengajuan KPR kamu akan disetujui oleh Bank Syariah Indonesia.

c. BSI Griya Maburur

Program griya mabrur adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah dan perencanaan haji dari Bank Syariah Indonesia. Ketika pembiayaan disetujui maka nasabah bisa memperoleh kepemilikan rumah dengan hadiah porsi haji dengan waktu tunggu sampai 30 tahun. Seperti halnya tabungan haji BSI, nasabah melakukan setor tunai perbulannya bersamaan dengan cicilan Griya Maburur hingga mencapai target. Ketika pelunasan rumah telah selesai maka debitur berhak mendapatkan porsi naik haji secara langsung.

d. BSI Griya Take Over

Program griya *take over* adalah layanan ambil alih pembiayaan properti dengan tujuan mewujudkan keseimbangan finansial bagi debitur. Fasilitas cicilan ringan akan diberikan menggunakan prinsip syariah sehingga secara transparan dapat terlihat.

Pada penelitian ini Bank Syraiah dalam peraktiknya yaitu menggunakan akad *murabahah* dimana penjual menyampaikan harga perolehan barang dan kemudian menegosiasikan keuntungan penjualan kepada pembeli. Sering kalijual beli ini disebut dengan jual beli biaya plus *margin (cost plus margin)*. adapun landasan hukum dari akad *murabahah* yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu (larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan); Sesungguhnya Allah adalah MahaPenyayang kepadamu

Pada pembiayaan KPR menggunakan akad pada penerapan pembiayaannya, kepemilikan rumah di bank syariah jadi tidak menggunakan Riba. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR yaitu *Murabahah* adalah kesepakatan jual beli dalam islam dengan menyatakan harga beli dan keuntungan yang akan di dapat, *murabahah* termasuk perjanjian penjualan pada pembiayaan. *Murabahah* disini dimaksudkan pihak bank membeli rumah kepada pihak properti, setelah itu rumah tersebut dijual pihak bank kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan dengan dijelaskan harga awal rumah dan keuntungan didapat oleh pihak bank dan pembayarannya dapat diangsur. Akad jual beli tersebutlah yang dinyatakan *murabahah*.

3.2. Pembahasan

Implementasi Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung

Menurut Hery (2014:188), pengendalian internal adalah seperangkat kebijakan dan prosedur untuk melindungi aset atau kekayaan perusahaan dari segala bentuk tindakan penyalahgunaan, menjamin tersedianya informasi akuntansi perusahaan yang akurat, serta memastikan bahwa semua ketentuan (peraturan) hukum/undang-undang serta kebijakan manajemen telah dipatuhi atau dijalankan sebagaimana mestinya oleh seluruh karyawan perusahaan. Yang dimaksud dengan ketentuan di sini bisa saja meliputi peraturan di bidang perpajakan, pasar modal, hukum bisnis, undang-undang anti korupsi dan sebagainya.

Tujuan pengendalian internal pada KPR Griya di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung, melakukan beberapa penerapan yang berkaitan

dengan diterapkan pengendalian internal di tersebut. Dimana pada Bank Syariah Indonesia sudah adanya Struktur organisasi pada pemisahan tanggung jawab fungsional, adanya sistem otorisasi dan prosedur pencatatan, menerapkan cara kerja yang wajar, dan adanya pegawai yang sesuai dengan mutu dan tanggungjawabnya. Berikut ini dikemukakan penerapan sistem pengendalian internal pada KPR Syariah Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung.

Menurut Sujarweni (2015:69), tujuan utama perusahaan membuat sistem pengendalian internal adalah sebagai berikut:

- Untuk menjaga kekayaan perusahaan.
- Untuk menjaga keakuratan laporan keuangan perusahaan.
- Untuk menjaga kelancaran operasi perusahaan.
- Untuk menjaga kedisiplinan dipatuhinya kebijakan manajemen.
- Agar semua lapisan yang ada di perusahaan tunduk pada hukum dan aturan yang sudah ditetapkan diperusahaan.

Menurut Hermawan (2018:1), tujuan sistem pengendalian internal ialah memberikan jaminan bahwa:

- Aktiva dilindungi dan digunakan untuk pencapaian tujuan usaha
- Informasi bisnis akurat.
- Meningkatkan efisiensi dan efektivitas.
- Karyawan mematuhi peraturan dan ketentuan.

Menurut Mulyadi (2014:164), unsur pengendalian intern meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Struktur Organisasi yang memisahkan tanggung jawab fungsional secara tegas.
- Sistem wewenang dan prosedur pencatatan yang melindungi kekayaan, utang, biaya dan pendapatan.
- Praktik yang sehat dalam menjalankan tugas dan fungsi setiap unit.
- Karyawan yang mutunya sesuai dengan tanggung jawabnya.

Menurut COSO dikutip oleh Sujarweni (2015:71), pengendalian intern memiliki lima komponen antara lain:

- Lingkungan Pengendalian (*Control Environment*), lingkungan pengendalian merupakan sarana dan prasarana yang ada di dalam organisasi atau perusahaan untuk menjalankan struktur pengendalian intern yang baik.

- b. Penilaian Risiko (*Risk Assessment*), penilaian Risiko merupakan kegiatan dimana manajemen perusahaan harus dapat mengidentifikasi berbagai risiko yang dihadapi oleh perusahaan. Dengan memahami risiko, manajemen dapat mengambil tindakan pencegahan, sehingga perusahaan dapat menghindari kerugian yang besar.
- c. Pengendalian Aktivitas (*Control Activities*), pengendalian aktivitas adalah berbagai proses dan usaha yang dilakukan manajemen perusahaan untuk menegakkan pengawasan atau pengendalian operasi perusahaan. kebijakan dan prosedur yang dimiliki manajemen untuk memberikan jaminan yang meyakinkan bahwa manajemen telah dijalankan sebagaimana mestinya.
- d. Informasi dan Komunikasi (*Information and Communication*), komunikasi mencakup penyampaian semua informasi kepada semua personil yang terlibat dalam pelaporan keuangan tentang bagaimana aktivitas mereka berkaitan dengan pekerjaan orang lain baik yang ada di dalam maupun yang ada di luar perusahaan.
- e. Pemantauan (*Monitoring*), pemantauan adalah kegiatan untuk mengikuti jalannya sistem informasi akuntansi, sehingga apabila ada sesuatu berjalan tidak seperti yang diharapkan, dapat segera diambil tindakan.

Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung

Penerapan manajemen risiko yang diterapkan di Bank Syariah Provinsi Lampung adalah identifikasi risiko, pengukuran risiko, selanjutnya pemantauan risiko dan langkah yang terakhir adalah pengendalian risiko, adapun pemaparannya sebagai berikut:

a. Identifikasi Risiko

Merupakan proses melihat adanya risiko pada kegiatan, transaksi keuangan, dan jenis yang dilaksanakan pihak Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung. Mendeteksi kemungkinan risiko baru yang mungkin terjadi dikarenakan apabila akan terjadinya kerugian pada keuangan yang dapat merugikan pihak bank. Pihak bank syariah pada transaksi diketahui lebih baik pada tiap transaksinya yang akan dilaksanakan pada pembiayaan KPR, sehingga proses identifikasi adalah proses penting yang harus dilakukan.

b. Mengukur Risiko

Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung melihat risiko seperti apa yang dapat ditimbulkan yang dapat mengakibatkan kelangsungan kegiatan yang membahayakan bank. Evaluasi yang dilakukan secara bertahap merupakan bentuk penerapan dari bagian pengukuran risiko. Bank Syariah Provinsi Lampung melakukan evaluasi pada prosedur dan data yang sudah digunakan pada pengukuran risiko, sehingga prosedur yang diterapkan disesuaikan pada perubahan yang akan terjadi diluar pembiayaan maupun kegiatan bank lainnya.

c. Memantau Risiko

Perubahan kegiatan pembiayaan yang dilakukan harus diperhatikan sebagai bentuk pemantauan risiko, terkait data yang disajikan dan sesuai kebenarannya yang diperoleh, selanjutnya Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung menetapkan risiko pada tingkatan yang terdiri dari rendah, menengah, juga tinggi. Tingkatan ini dimaksudkan mempermudah bank guna melakukan pemantauan terhadap kegiatan pada pembiayaan selanjutnya. Apabila terlihat gejala yang menunjukkan risiko yang akan terjadi, salah satunya keterlambatan pembayaran oleh nasabah selanjutnya dicarilah penyelesaian sebagai bentuk solusi terkait yang disediakan pihak bank untuk pembiayaan KPR ini. Solusi yang dimaksudkan berisi juga sebagai pengawasan pada pembiayaan KPR, dimana awalnya pembiayaan KPR diberikan berlandaskan pengecekan dan pengawasan sehingga dapat terhindarlah penggunaan dana pembiayaan diluar pembiayaan KPR yang dilaksanakan.

d. Mengendalikan Risiko

Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung melakukan perbandingan dan penganalisisan batas risiko dan risiko yang mungkin terjadi di Bank Syariah Indonesia sudah dilakukan dengan baik sejauh mana. Pengendalian pada risiko menggunakan pengamanan agar terhindar dari risiko yang dapat terjadi saat pengambilan keputusan. Jika pihak Bank Syariah Provinsi Lampung belum menyadari posisinya pada risiko yang dapat terjadi, maka akan tidak efektif selanjutnya tindakan yang akan dilakukan.

Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung

Akad *Murabahah* yang ada pada Bank Syariah Indonesia dimana pihak bank adalah penjual dan nasabah adalah pembeli, pada akad ini menggunakan prinsip penjualan barang dengan penjelasan harga asli serta keuntungannya sudah dengan kesepakatan dua belah pihak pada akad ini bank harus menyatakan harga awal pembelian.

Setelah menyatakan harga pembelian lalu pihak bank menyatakan harga perolehan atau keuntungan bank, disinilah pihak nasabah selaku pembeli boleh memperkirakan dan melakukan negosiasi harga perolehan yang ditawarkan pihak bank, negosiasi harus dilakukan dengan kesepakatan yang sesuai antara pihak bank dan nasabah, setelah menyatakan harga negosiasi yang diminta pihak nasabah maka nanti pihak bank akan melaporkan ke pihak analisis setelah itu dilakukan pertemuan kembali untuk membahas batasan negosiasi, dan diambil jalan tengah agar saling menyetujui berapa harga akhir negosiasi. Pada akad *murabahah* pembayarannya di angsur sesuai dengan kesepakatan dan kemampuan nasabah.

Mekanisme dalam akad *murabahah* adalah dalam transaksi *murabahah* penyediaan dana akan menjadi pihak Bank. Untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah bank harus menyiapkan dana. Potongan yang diberikan pihak bank dapat diperoleh nasabah namun dengan jumlah yang wajar meskipun tanpa perjanjian di awal. Dimana telah terpenuhi rukun *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia sebagai *Ba'i* (penjual), Nasabah sebagai *musytari* (pembeli), Rumah atau bahan-bahan bangunan sebagai *mabi'* (objek), Harga jual dan harga beli sebagai *tsaman* (harga), Hal-hal yang disepakati sebagai *ijab qabul*.

Penerapan akad *murabahah* produk KPR di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung dalam pembelian rumah, rukan, apartemen baru ataupun ruko dengan kondisi *ready stock*, pada pembangunan rumah syarat dana bank hanya untuk pembelian bahan bangunan yang tercantum dalam Rencana Anggaran Bangunan (RAB), syarat pembelian rumah *indent* dari *developer* terdapat hak dan kewajiban *Developer* pada kerjasama antara Bank Syariah Indonesia dan *Developer* khususnya dalam menyelesaikan rumah dalam waktu maksimal 2 tahun.

4. KESIMPULAN

Implementasi sistem pengendalian internal pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung yaitu sudah sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh COSO yang mana tujuannya untuk menjaga kekayaan perusahaan, untuk menjaga keakuratan laporan keuangan perusahaan, untuk menjaga kelancaran operasi perusahaan, untuk menjaga kedisiplinan dipatuhinya kebijakan manajemen serta agar semua lapisan yang ada di perusahaan tunduk pada hukum dan aturan yang sudah ditetapkan diperusahaan. Praktek yang sehat, dan yang berkaitan dengan penerapan adanya kelengkapan dokumen pembiayaan KPR sehingga memudahkan dalam proses pencatatan akuntansinya, dan karyawan yang kompeten, dengan pemberian reward kepada karyawan yang memiliki kinerja yang bagus. Manajemen resiko yang diterapkan pada pembiayaan Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung yaitu diterapkannya proses manajemen resiko yang terdiri dari, identifikasi resiko, mengukur risiko, memantau resiko, dan mengendalikan resiko, juga indikatornya pada penyediaan informasi risiko pada pihak regulator, sudah melakukan langkah memastikan bank tidak mengalami kerugian dan meminimalisir berbagai resiko. Penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung, mekanisme pembiayaan KPR dengan akad *Murabahah* yaitu nasabah datang ke Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung dengan tujuan untuk membeli suatu asset. Kemudian, Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung membeli asset sesuai dengan permintaan nasabah. Lalu bank memberitahu harga pokok barang tersebut ditambah margin keuntungan. Kemudian nasabah mengangsur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sampai jatuh tempo.

5. UCAPAN TERIMAKASIH

Penelitian ini tentunya dapat terlaksana dengan baik serta sesuai dengan tujuannya tentu berkat bantuan dari berbagai pihak yang terlibat dalam penelitian ini, peneliti berterimakasih kepada Dosen Pembimbing, Kepala Prodi Magister Ekonomi Syariah, Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung Bagian Divisi KPR yang telah membantu dalam penyelesaian penelitian ini.

6. REFERENSI

- Ascarya. (2013). Akad dan Produk Bank Syariah. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fasa, M. I. (2016). Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* Vol. 1, Nomor 2, Desember 2016.
- Hermawan, S., Maryanti, E., & Biduri, S. (2018). Pengantar Akuntansi Dua. Edisi Pertama. Indomedia Pustaka, Sidoarjo.
- Hery. (2016). Akuntansi Dasar 1&2. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Idroes, F. N. (2008). Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad. (2011). Manajemen Bank Syariah. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mulyadi. (2014). Sistem Akuntansi. Cetakan Kelima. Jakarta: Salemba Empat.
- Moleong, L. J. (2000). Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Sinungan, M. (1992). Manajemen Dana Bank. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiono. (2013). Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Bandung: PT. Grafindo.
- Wiratna, S. V. (2015). Sistem Akuntansi. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.