

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL DAN MANAJEMEN RISIKO
PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF
EKONOMI ISLAM
(STUDI PADA BANK BNI SYARIAH KC TANJUNG KARANG
BANDAR LAMPUNG)**

Kemala Puji

*Manajemen Universitas TeknokratIndonesia
Jl. H.ZA Pagaralam, No 9-11, Labuhanratu, Bandarlampung
Kemala.puji@teknokrat.ac.id*

Abstract

The objective of this research is: 1) To find out how to implementan internal control system on home owner ship financing, 2) To find out how risk managementaization of home owner ship inancing, 3) To find out how to apply murabahah agree menton home ownership financing in islamic economic perspective. The type of research use disfieldre search, primary data obtained through observation and interview in kpr division of Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Qualitative analysis. The results of this research show that the financing of KpR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung is in accordance with sharia principles that have been implemented murabahah agreement, that the bank explains the initial price of house purchaseand profit transparently and has been agreed by bothparties in this case the bank and the customer. The implementation of internal controlsystemat Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung is by separation of responsibilities, authorization system and recording procedures, healthy and reason able practice, competen templooyees. Implementation of risk managementat Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung is about risk identification, risk measurement, risk monitoring and risk control.

Keywords: Internalcontrolsystem, Management Risk, Murabahah.

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah, 2) Untuk mengetahui bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah, 3) Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi islam. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan, data primer didapat melalui observasi dan wawancara pada divisi KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Analisis yang dilakukan secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung sudah sesuai dengan prinsip syariah dimana sudah diterapkannya akad murabahah, bahwa bank menjelaskan harga awal pembelian rumah dan keuntungan secara transparan dan telah disepakati kedua belah pihak yang dalam hal ini pihak bank dan nasabah. Penerapan sistem pengendalian internal di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu dengan adanya pemisahan tanggung jawab, sistem otorisasi dan prosedur pencatatan, praktik yang sehat dan wajar, karyawan yang kompeten. Penerapan manajemen risikodi Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung adanya identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko.

Kata Kunci: Sistem Pengendalian Internal, Manajemen Risiko, Murabahah.

1. PENDAHULUAN

Pembiayaan jangka panjang dihadapkan pada dua kemungkinan, memperoleh keuntungan atau justru akan mengalai kerugian. Salah satu pembiayaan jangka panjang adalah KPR. KPR merupakan pembiayaan rumah, dimana ditujukan untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman atas nama sendiri. Memiliki rumah adalah keinginan setiap orang, karena rumah merupakan kebutuhan pokok, kebutuhan papan yang harus lebih dulu terpenuhi. Seiring dengan perkembangan zaman, harga rumah dari waktu ke waktu semakin meningkat, semakin mahal. Bagaimana tidak, dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan kebutuhan akan

perumahan yang semakin meningkat namun lahan yang dimiliki semakin padat.

Rumah juga merupakan investasi jangka panjang yang digemari seluruh masyarakat. Melihat hal ini menjadi peluang untuk pihak bank menghadirkan suatu produk yang menawarkan pembelian rumah yang diinginkan masyarakat namun dengan pembayaran dapat diangsur. KPR sedang diminati masyarakat, dengan tujuan mendapatkan hunian yang sesuai keinginan dengan pembayaran dapat diangsur.

Pada awalnya KPR merupakan produk Bank Konvensional, namun seiring perkembangan ekonomi syariah yang berkembang di Indonesia maka hadirnya produk KPR Syariah yang bernafaskan prinsip

syariah. Kehadiran pembiayaan KPR syariah tentu saja melegakan bagi masyarakat yang peduli akan syariat islam yang melarang penggunaan riba dalam transaksinya.

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung memiliki produk pembiayaan KPR, dimana penggunaan akadnya yaitu *murabahah*, dimana akad *murabahah* adalah akad jual beli antara pihak bank dan nasabah dengan pihak bank menyampaikan harga pembelian rumah dan harga keuntungan secara transparan kepada pembeli yang dalam hal ini adalah pihak nasabah. Jumlah pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung ditunjukkan tabel 1

Tabel 1. Pembiayaan *muraahah* Produk KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung

Sumber : Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung

Pada tabel di atas menyatakan bahwa meskipun penjualan produk KPR meningkat setiap tahun dari tahun 2014, 2015, dan 2016 namun pada penggolongan kategori pembiayaannya terjadi perbedaan jumlah pada kategorinya setiap tahun.

Berdasarkan tabel tersebut total pembiayaan setiap tahunnya meningkat, dan NPF pun penyajiannya sampai ditahun 2016 meningkat, dengan demikian tingkat risiko pembiayaan akan meningkat, risiko yang akan terjadi akan 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.

Jangka waktu pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung adalah 5 tahun, 10 tahun hingga 15 tahun, mengingat lamanya pembiayaan pastinya dapat menimbulkan risiko, bagi pihak bank. Penerapan sistem pengendalian internal dan penerapan manajemen risiko sangat diperlukan untuk mengurangi bahkan tidak menimbulkan risiko kemacetan.

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 BNI Syariah ketika akan memberikan pembiayaan ke nasabah.

Penerapan prinsip kehati-hatian penting untuk diterapkan dalam pembiayaan yang akan diberikan pada calon nasabah KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung. Sehingga tidak sembarang memberikan pembiayaan kepada nasabah yang dapat merugikan pihak bank. Untuk melihat kesanggupan calon nasabah agar pembiayaan

dapat dikembalikan sesuai perjanjian akad, harus menganalisis kesanggupan calon nasabah membayar pembiayaan yang diberikan Bank BNI Syariah. Untuk mencegah risiko yang dapat terjadi dikemudian hari, menerapkan sikap kehati-hatian adalah prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pembiayaan.

Semua prinsip dalam pemberian pembiayaan tidak lepas dari adanya suatu sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan oleh lembaga tersebut dalam menilai sejauh mana nasabah tersebut dapat diberikan pembiayaan kepemilikan rumah. Serta dari sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan tersebut dapat menciptakan suatu kinerja yang baik pula. Pemilihan tema pada penelitian ini didasarkan atas keingintahuan

Kolektibilitas	2014	2015	2016
Lancar	120	123	129
DPK	4	7	11
Kurang Lancar	2	3	8
Diragukan	1	4	6
Macet	8	6	5
Jumlah	135	143	159

peneliti mengenai penerapan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko dan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

2. KAJIAN PUSTAKA

Sistem Pengendalian Internal

Sistem pengendalian internal adalah suatu mekanisme yang penerapannya digunakan untuk melindungi atau meminimalisir dampak risiko pada suatu perusahaan adalah pengertian dari pengendalian (Raymond Mc Leod Jr : 2008).

Pengendalian internal adalah semua rencana organisasional, metode, dan pengukuran yang dipilih oleh suatu kegiatan usaha untuk mengamankan harta kekayaannya, mengecek keakuratan dan keandalan data akuntansi usaha tersebut, meningkatkan efisiensi operasional, dan mendukung dipatuhinya kebijakan manajerial yang telah ditetapkan (Anastasia Diana : 2011).

Pencapaian dari tujuan operasional mengutamakan adanya tujuan dari pengendalian administrasi, salah satunya adanya hubungan masyarakat, efisiensi operasi, efektifitas dalam pengoperasian juga efektifitas dari manajemen. Arah pengendalian internal pada dicapainya tujuan dari administrasi berpengaruh langsung yang minim pada ketelitian dan dipercayanya laporan keuangan. Dalam pandangan akuntan atau editor kurang mempunyai relevansi. Dalam penugasan bukan audit pengendalian ini mempunyai sentral atau arah pemeriksaan.

Amin Widjaja Tunggal (1995) menyatakan Penyusunan pengendalian internal yang baik mencakup setidaknya-tidaknya ciri-ciri sebagai berikut:

Suatu struktur organisasi yang di dalamnya terdapat pemisahan

- a. tanggung jawab fungsional yang sesuai.
- b. Suatu sistem yang mencakup prosedur otorisasi dan pencatatan yang sesuai agar memungkinkan pengendalian yang wajar atas harta, utang, pendapatan, dan biaya.
- c. Cara kerja yang wajar yang harus digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi masing-masing bagian organisatoris.
- d. Kepegawaian dengan mutu yang sepadan dengan tanggungjawabnya.

Dalam menyusun pengendalian internal yang bisa dikategorikan baik maka harus adanya struktur organisasi di setiap perusahaan atau perbankan, sehingga jelas adanya pemisahan tanggungjawab, prosedur pencatatan harus diterapkan dalam perbankan agar jelas data-data terkait dan data yang akan di arsipkan.

Pada praktik yang sehat juga harus diterapkan sebagai pengendalian internal yang akan dilakukan oleh perusahaan agar risiko kerugian yang akan terjadi menjadi tertahan. Kualitas karyawan juga harus dijaga dan ditingkatkan, sebagaimana acuan yaitu pegawai adalah yang paling utama harus baik tanggungjawabnya pada tugas masing-masing.

Manajemen Risiko

Situasi eksternal dan internal perbankan mengalami perkembangan pesat yang diikuti dengan semakin kompleksnya resiko kegiatan usaha perbankan sehingga diperlukan penerapan manajemen resiko yang matang. Penerapan manajemen resiko akan memberikan manfaat baik kepada perbankan maupun otoritas pengawasan perbankan (Muhammad Iqbal Fasa: 2016).

Merry Natalia Nawatri (2015) menyatakan Risiko perbankan dapat mengancam kelangsungan hidup bank, maka dari itu, bank wajib menerapkan manajemen risiko perbankan secara efektif. Manajemen risiko perbankan diartikan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum adalah "Serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengelola risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank". Manajemen risiko perbankan merupakan metode yang digunakan perusahaan untuk mengendalikan risiko sehingga dapat meminimalisir kerugian.

Manajemen risiko merupakan identifikasi, pengukur, pemantau dan pengendalian pada kegiatan usaha dari bank dan ukuran risiko yang sesuai dan terarah, berintegrasi, dan kesinambungan (Adiwarman A. Karim : 2010).

Dari berbagai definisi yang telah dipaparkan tersebut dapat kita simpulkan bahwa manajemen risiko adalah bertujuan agar bank terkendali sesuai batasan atau standar yang bisa diterima dan diperoleh

keuntungan oleh bank dengan menggunakan prosedur dan metode mengelola risikonya.

Manajemen risiko bermula dari proses yang disebut mengidentifikasi risiko guna diketahuinya berbagai jenis risiko yang dapat terjadi pada perbankan, selanjutnya adalah mengukur bertujuan diketahuinya seberapa besar risiko yang akan ada. Selanjutnya adalah menilai kualitas dan pengontrolan pada risiko yang terjadi. Jika ternyata diperlukan, dilakukan peningkatan untuk kualitas pengontrolan oleh pihak bank, bentuknya dengan mitigasi risiko. Yang terakhir dilakukan adalah monitor dan melaporkan upaya pengendalian risiko (Ikatan Bankir Indonesia : 2016).

Manajemen risiko berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan dini (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank. Tujuan manajemen risiko itu sendiri adalah sebagai berikut:

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko (Adiwarman A. Karim : 2011).

Tujuan dari manajemen risiko dimana pihak bank atau pihak perusahaan harus menjadi penyambung dalam penyampaian informasi-informasi yang terkait dengan pihak luar. Memastikan pihak bank tidak mengalami kerugian yang tidak sesuai, maka perlunya pemberi peringatan sebagai upaya jaga-jaga.

Mengurangi risiko pada kerugian yang tidak terkendali juga harus diperhatikan, sehingga kegiatan usaha bank tergolong sehat. Melakukan penilaian pada pokok utama risiko harus agar lebih terfokus penilaian risiko seperti apa yang akan dihadapi pihak bank. Adanya pembatasan risiko dan mengalokasikan modal agar sesuai kegunaannya pun akan dapat mengurangi tingkat risiko.

Akad Murabahah

Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara bank dan syariah dan nasabah (Muhammad : 2004).

(Adiwarman A. Karim : 2011) menyatakan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Murabahah adalah pembelian oleh satu pihak ke pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan (GemalaDewi : 2005).

Dari beberapa pengertian diatas, menyatakan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli dimana penjual memberitahu kepada pembeli tentang harga asal barang lalu ditambahkan harga perolehan yang dijelaskan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini melakukan kegiatan di lapangan untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan, maka penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Dalam mengumpulkan data peneliti mencari memperoleh data-data dari lapangan. Selanjutnya penelitian ini dianalisa, proses penelitian mengolah data di lapangan terkait dengan penerapan pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi islam.

4. HASIL PEMBAHASAN

Analisis Penerapan Pengendalian Internal KPR Ib Hasanah Bank BNI Syariah Tanjung Karang

Tujuan pengendalian internal pada KPR Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, melakukan beberapa penerapan yang berkaitan dengan diterapkan pengendalian internal di tersebut. Dimana pada Bank BNI Syariah 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 BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung:

a. Struktur organisasi pada pemisahan tanggung jawab fungsional

Pada dasarnya struktur organisasi pada suatu perusahaan digunakan untuk menjelaskan fungsi dari masing-masing bagian agar tidak terjadi suatu penggandaan tugas pada beberapa bagian. Dapat terciptanya sistem pengendalian internal dari sisi pemisahan fungsi secara tidak baik yang diakibatkan apabila perbankan tidak memiliki struktur organisasi atau pemisahan tanggung jawab yang jelas tiap bagiannya.

Hal tersebut tentu saja akan mengakibatkan adanya penggandaan tugas pada beberapa bagian, sehingga kinerja yang dilakukan karyawan akan tidak maksimal.

Terdapatnya pemisahan tanggungjawab yang diwujudkan dalam uraian yang telah ditetapkan oleh perusahaan sesuai dengan kedudukannya dalam

struktur organisasi akan menjadikan Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung lebih efektif juga efisien untuk mencapai tujuan dan target perusahaan terhadap pemenuhan kepuasan konsumen dapat mencapai peningkatan kinerja bagi karyawan, sehingga memudahkan perusahaan untuk menghadapi pengendalian bagi setiap fungsi guna pelaksanaan kebijakan yang lebih sesuai.

b. Sistem Otorisasi dan Prosedur Pencatatan

Adanya sistem otorisasi atau pelimpahan wewenang dari pejabat yang berwenang dapat menyatakan adanya sistem pengendalian internal yang memadai. Sistem otorisasi atau pelimpahan wewenang dapat dilakukan pemberian tanda tangan pada dokumen yang dilakukan pejabat yang berhak melakukan otorisasi.

c. Cara kerja yang wajar atau praktik yang sehat

Menjamin setiap transaksi dicatat secara lengkap dan menjamin data yang dihasilkan memiliki tingkat keandalan yang tinggi merupakan kriteria yang termasuk pelaksanaan praktik yang sehat pada perbankan.

Untuk memudahkan pemantauan serta proses pencatatannya, adalah tujuan dari diterapkannya praktik yang sehat sebagai cara kerja yang wajar tersebut terkait dengan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.

Jika cara kerja tidak wajar maka akan mengakibatkan pelaksanaan tidak terlaksananya pemantauan pada proses pembiayaan KPR, tidak berjalan secara efektif dan efisien juga mengakibatkan adanya data yang dihasilkan dalam laporan keuangan tidak dapat dipercaya keandalannya. Kepegawaian dengan mutu yang sesuai dengan tanggungjawabnya.

d. Pemberian reward, fasilitas kantor, dan punishment bagi karyawan yang melakukan kesalahan atau dengan membekali karyawan dengan pelatihan atau seminar sebagai sarana peningkatan kinerja

adalah salah satu cara peningkatan motivasi untuk karyawan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung menyadari pentingnya kualitas karyawan dan menyelenggarakan upaya pelatihan dan pengembangan yang bertujuan mewujudkan karyawan yang berkualitas, karena faktor utama dari kesuksesan adalah baiknya sumber daya manusianya yang berkualitas.

Pihak Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung memberikan pelatihan diantaranya Pelatihan DPK dan Pembiayaan, Pelatihan Operasional untuk Operasional Manager, Workshop tentang Fiqh Muamalah, adanya pelatihan bersertifikasi seperti Pelatihan dan Sertifikasi Manajemen Risiko, Certified Career & Talent Management Specialist, BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung mempunyai penilaian terhadap pegawai, penilaian tersebut dirancang untuk dapat mengetahui identifikasi pegawai yang berprestasi.

Analisis Penerapan Manajemen Risiko KPR Ib Hasanah Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung

Penerapan manajemen risiko yang diterapkan di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar 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 BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Mendeteksi kemungkinan risiko baru yang mungkin terjadi dikarenakan apabila akan terjadinya kerugian pada keuangan yang dapat merugikan pihak bank.

Penerapan proses oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada melakukan penganalisaan pada saat pengajuan pembiayaan sesuai yaitu dilihat pada watak pribadi calon nasabah, bagaimana kondisi pada keuangannya, juga diperhatikannya dokumen yang utama diantaranya KTP, asli slip penghasilan, kartu keluarga, dan data lainnya yang diperlukan.

Diperlukannya kecermatan dan ketelitian pada proses analisa terhadap nasabah yang akan melakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, dimana pengaruh dari kondisi pada nasabah sehingga dapat terpenuhinya pembayaran nantinya sangat penting. Apabila kondisi keuangan dan watak dari calon nasabah baik, maka akan mustahil terjadinya kegagalan pada saat pembayaran pembiayaan KPR nantinya, ataupun kegagalan akan dapat dihindari sehingga pihak bank tidak mendapatkan kerugian.

b. Mengukur Risiko

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar 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 BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar 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 BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar 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.

Fungsi manajemen risiko sebagai penyertaan peringatan awal pada kegiatan usaha bank. Tujuan dari manajemen adalah:

a. Penyedia informasi yang berisi tentang adanya risiko pada pihak yang terkait dalam pembiayaan.

Ketelitian sangat diperlukan saat proses analisa nasabah yang dilakukan bank BNI syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, melakukan pendekatan dengan menyampaikan risiko yang akan terjadi jika tidak saling bekerjasama pun sangat penting, sehingga nasabah ataupun pihak ketiga yang dalam hal ini pihak perumahan mempunyai karakter yang baik dan jujur sehingga pembayaran tidak dapat terjadi kegagalan, dengan begitu kerugian tidak akan ditanggung oleh bank BNI syariah karena kerugian dampaknya pada kelancaran usaha juga kesehatan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang.

b. Kepastian bank tidak akan mengalami kerugian yang tidak sesuai

Analisa kepada calon nasabah yaitu dengan penilaian proses pembiayaan KPR di Bank BNI syariah ini apakah sesuai dengan baik langkahnya pada proses pembiayaan Bank BNI Syariah Tanjung Karang juga berkewajiban memastikan bank tidak mengalami kerugian (*unacceptable*),

Proses pembiayaan di Bank BNI Syariah Tanjung Karang ini sudah sesuai berdasarkan prosedurnya, dimana tahapannya yaitu surat permohonan dilengkapi oleh calon nasabah selanjutnya melampirkan kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan diserahkan pada pihak bank, dialihkan pada pihak marketing yang menerima beserta persyaratannya.

Tahapan selanjutnya melakukan analisis dan verifikasi data dengan melakukan analisis 5C yaitu, character (karakter), capacity (kapasitas), capital (modal), collateral (jaminan), condition (kondisi).

a) Karakter

Penilaian ini bertujuan melihat sifat atau karakter nasabah pembiayaan KPR BNI Syariah seperti kebenaran data pribadi, pekerjaan dan jaminan yang dilampirkan oleh nasabah dan historis pembiayaan nasabah berdasarkan laporan BI checking.

b) Capacity (Kemampuan)

Bagaimana calon nasabah dapat mengembalikan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, sejauh mana kemampuan calon nasabah mereka dapat digambarkan kemampuan calon nasabah untuk dapat mengembalikan dana pembiayaan yang telah diberikan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada waktu pembiayaan yang sesuai kesepakatan, yang dilihat dari jumlah penghasilan calon nasabah tersebut.

c) Permodalan

Menilai sejauh mana modal yang akan disetor disini adalah uang yang diserahkan di muka diserahkan oleh calon nasabah pada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Pemberian uang muka dari pihak nasabah dapat menjadi penilaian sejauh mana keseriusan calon nasabah untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank

BNI Syariah KC Tanjung Karang, semakin besar uang muka yang disetorkan oleh nasabah maka akan menjadi keyakinan dari pihak bank.

d) Barang jaminan

Nasabah memberikan jaminan kepada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, sebagai bentuk penjaminan pada pembiayaan, diantaranya jaminan berbentuk rumah dan sebidang tanah yang nilainya dapat menyesuaikan dari pembiayaan yang.

Biasanya barang jaminan yaitu sertifikat rumah yang akan dilakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang tersebut.

e) Kondisi Ekonomi

Kedaaan dalam ekonomi yang dilihat yaitu pada kondisi usaha nasabah memenuhi kemampuan pada perbankan yang menjanjikan, perusahaan atau usahanya dinilai memiliki kemungkinan usaha yang baik kedepannya.

c. Mengurangi Standar Kerugian dari Berbagai Risiko yang Bersifatnya diluar Kontrol.

Beberapa upaya penilaian sebagai tujuan untuk memastikan bank BNI Syariah Tanjung Karang tidak mengalami kerugian dalam pembiayaan KPR yang akan dilaksanakan. Tahapan meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang dapat terjadi pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang, yang bank lakukan guna mengurangi risiko diantaranya membuat ketetapan pada pembiayaan secara sesuai dan tepat juga menerapkan pada proses pembiayaan adanya prinsip kehati-hatian.

Analisis Penerapan Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung

Akad Murabahah yang ada pada BNI Syariah 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 meyakini 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.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penerapan sistem pengendalian internal pembiayaan pada Griya iB Hasanah KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu adanya struktur organisasi, sistem otorisasi dan prosedur pencatatan yang ada dari pejabat berwenang di Bank BNI Syariah Tanjung Karang, 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.
2. Manajemen risiko yang diterapkan pada pembiayaan Griya iB Hasanah KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu diterapkannya proses manajemen risiko yang terdiri dari, identifikasi risiko, mengukur risiko, memantau risiko, dan mengendalikan risiko, juga indikatornya pada penyediaan informasi risiko pada pihak regulator, sudah melakukan langkah memastikan bank tidak mengalami kerugian dan meminimalisir berbagai risiko.
3. Penerapan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI syariah, mekanisme pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah yaitu nasabah datang ke Bank BNI Syariah dengan tujuan untuk membeli suatu asset. Kemudian, Bank BNI Syariah 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, Gemala. 2011, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta : CV. Andi offset.
- Diana, Anastasia. 2011 *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta : CV Andi Offset
- Fasa, Muhammad Iqbal. 2016. *Jurnal Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*. Vol. 1 No.2
- Indonesia, Ikatan Bankir. 2016. *Manajemen Risiko*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, A. Adiwarmanto. 2010. *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Karim, A. Adiwarmanto. 2011. *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Leod, Jr, Raymond. 2008, *Sistem Informasi Manajemen*. Jakarta : Salemba Empat
- Nawatri, Merry Natalia. 2015. *Jurnal Efektifitas Proses Manajemen Risiko Perbankan Dalam Mengendalikan Risiko Kredit*. Vol. 25 No.1
- Tunggal, Amin Widjaja. 1995. *Struktur Pengendalian Internal*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.