

Analisis Pengendalian Internal atas Prosedur Verifikasi Dokumen dan Pencairan Pembiayaan KPR Subsidi pada BSN KC Karawang

Anisah Dwi Amaliyah¹, Kholida Atiyatul Maula², Achmad Nawawi³, Sri Suartini⁴, Irvan Yoga Pradistya⁵, Angga Sanita Putra⁶

D3 Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia^{1,2,3,6}

S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia⁴

S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia⁵

anisahdwi.amaliyahaliya@gmail.com¹, kholida.maula@fe.unsika.ac.id², achmad.nawawi@staff.unsika.ac.id³, sri.suartini@feb.unsika.ac.id⁴, irvan.yoga@fe.unsika.ac.id⁵, angga.sanita@fe.unsika.ac.id⁶,

Abstrak

Kata Kunci:

Pengendalian Internal, Verifikasi Dokumen, Pencairan Pembiayaan, KPR Subsidi, COSO 2013

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi merupakan salah satu produk pembiayaan yang memerlukan pengendalian internal agar proses verifikasi dokumen dan pencairan pembiayaan berjalan sesuai prosedur serta risiko operasional dapat diminimalkan. Penelitian ini bertujuan menganalisis prosedur verifikasi dokumen, prosedur pencairan pembiayaan KPR Subsidi, dan penerapan pengendalian internal berdasarkan lima komponen COSO 2013 pada Bank Syariah Nasional KC Karawang. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara dengan *Consumer Financing Service* (CFS) dan *Consumer Financing Analyst* (CFA), observasi, serta dokumentasi. Analisis data dilakukan melalui reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa verifikasi dokumen dilakukan melalui pemeriksaan administrasi awal oleh CFS dan analisis kelayakan oleh CFA, termasuk pengecekan SLIK dan verifikasi lapangan. Pencairan dilakukan setelah persetujuan pembiayaan, kesiapan dokumen jaminan, pelaksanaan akad Murabahah wal Wakalah, dan verifikasi akhir oleh bagian operasional. Penerapan pengendalian internal tercermin dalam pemisahan tugas, penilaian risiko, aktivitas verifikasi dan otorisasi, penggunaan sistem informasi, serta pemantauan berjenjang. Kendala yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan dokumen, penjadwalan ulang OTS, keterlambatan dokumen pihak ketiga, dan gangguan sistem i-Loan. Pengendalian tersebut membantu menjaga ketepatan proses, meskipun perbaikan berkelanjutan tetap diperlukan.

Abstract

Keyword:

Internal Control, Document Verification, Financing Disbursement, Subsidized Mortgage, COSO 2013

Subsidized Mortgage Financing (KPR Subsidi) is a financing product that requires internal control to ensure that document verification and financing disbursement are performed according to procedures and operational risks are minimized. This study aimed to analyze the document verification procedure, the subsidized mortgage financing disbursement procedure, and the implementation of internal control based on the five components of the COSO 2013 framework at Bank Syariah Nasional KC Karawang. A descriptive qualitative method was used. Data were obtained through interviews with Consumer Financing Service (CFS) and Consumer Financing Analyst (CFA), observation, and documentation. Data were analyzed through data reduction, data display, and conclusion drawing. The findings show that document verification consisted of initial administrative screening by CFS and feasibility analysis by CFA, including SLIK checking and field verification. Disbursement was conducted after financing approval, readiness of collateral documents, execution of the Murabahah wal Wakalah contract, and final verification by the operational function. Internal control was reflected in segregation of duties, risk assessment, verification and authorization activities, information system utilization, and layered monitoring. The main operational constraints included incomplete documents, rescheduled on-the-spot verification, delays in third-party documents, and i-Loan system disruptions. These controls supported the orderly implementation of the financing process, although continuous improvement remains necessary.

Information Production:

© 2026 by the authors of this article. This work is licensed under an Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0)



PENDAHULUAN

Perbankan menjalankan fungsi intermediasi melalui penghimpunan dana dan penyaluran kembali dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Dalam perbankan syariah, kegiatan tersebut dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dengan memperhatikan kelayakan transaksi, keandalan informasi, dan pengelolaan risiko. Karena itu, kualitas prosedur dan pengendalian internal menjadi bagian penting dalam memastikan bahwa pembiayaan dapat diproses secara tertib dan terdokumentasi. Patricia et al. (2023) menjelaskan bahwa penempatan fungsi intermediasi sebagai bagian penting dari aktivitas perbankan syariah.

Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang membutuhkan pemeriksaan administratif dan analisis kelayakan sebelum dana disalurkan. Pada skema KPR Subsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), kebutuhan akan proses yang tertib menjadi semakin relevan karena penyaluran pembiayaan melibatkan bank penyalur, calon nasabah, pengembang, notaris, dan sistem administrasi yang saling berkaitan. BP Tapera mencatat realisasi FLPP sebanyak 200.300 unit pada 2024, sementara penyaluran pada 2025 mencapai 278.868 unit. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa proses pembiayaan perumahan bersubsidi tetap menjadi aktivitas yang memiliki volume signifikan dan memerlukan pengelolaan administrasi yang memadai (Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, 2025a, 2025b).

Kondisi tersebut relevan dengan Kabupaten Karawang yang memiliki aktivitas ekonomi dan ketenagakerjaan yang cukup besar. Publikasi Kabupaten Karawang dalam tahun 2025 memuat data ekonomi dan ketenagakerjaan Kabupaten Karawang sebagai bagian dari kondisi daerah yang menjadi konteks aktivitas pembiayaan perumahan (Badan Pusat Statistik Kabupaten Karawang, 2025). Dalam proses KPR Subsidi, bank tidak hanya perlu memastikan kelengkapan dokumen, tetapi juga perlu memastikan bahwa informasi yang disampaikan calon nasabah sesuai dengan kondisi sebenarnya dan memenuhi persyaratan program.

Pengendalian internal diperlukan untuk menjaga agar proses tersebut tidak berhenti pada pemenuhan administratif, tetapi juga memiliki mekanisme pencegahan, pemeriksaan, otorisasi, komunikasi, dan pemantauan. *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO, 2013) menempatkan lima komponen pengendalian internal, yaitu lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta aktivitas pemantauan. Kelima komponen tersebut dapat digunakan untuk melihat apakah pengendalian telah terintegrasi ke dalam prosedur operasional, termasuk dalam proses pembiayaan.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pengendalian internal dan sistem informasi memiliki keterkaitan dengan proses pembiayaan. Karim dan Novita (2022) menunjukkan penerapan COSO dapat digunakan untuk mengevaluasi pengendalian internal dan merumuskan perbaikan. Muanas dan Prakoso (2022) menunjukkan bahwa prosedur transaksi keuangan perlu dibandingkan dengan komponen COSO untuk mengidentifikasi kesesuaian dan kelemahan pengendalian. Saputra dan Novita (2023) juga menunjukkan bahwa penerapan pengendalian berbasis COSO dapat berjalan melalui pemisahan fungsi, aktivitas pengendalian, serta pemantauan, meskipun masih diperlukan perbaikan pada beberapa aspek. Dwi Estiningrum et al. (2023) menempatkan sistem informasi akuntansi dan manajemen risiko sebagai unsur yang berkaitan dengan pengendalian dalam penyaluran pembiayaan. Temuan tersebut menjadi dasar untuk melihat bagaimana pengendalian internal diterapkan secara lebih spesifik pada proses KPR Subsidi.

Penelitian ini berfokus pada prosedur verifikasi dokumen dan pencairan pembiayaan KPR Subsidi pada BSN KC Karawang. Fokus tersebut dipilih karena kedua tahap merupakan titik penting sebelum dan pada saat dana pembiayaan direalisasikan. Penelitian tidak membahas keseluruhan kinerja keuangan bank, tingkat kesehatan bank, maupun kepuasan nasabah. Kebaruan penelitian terletak pada penggambaran penerapan lima komponen COSO secara langsung pada alur verifikasi dan pencairan KPR Subsidi, termasuk kendala operasional yang ditemukan dalam pelaksanaan verifikasi lapangan, kelengkapan dokumen pihak ketiga, dan penggunaan sistem *i-Loan*.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur verifikasi dokumen KPR Subsidi, menganalisis prosedur pencairan pembiayaan KPR Subsidi, serta menganalisis penerapan pengendalian internal berdasarkan lima komponen COSO 2013 pada BSN KC Karawang. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai pelaksanaan pengendalian internal pada proses pembiayaan sekaligus menjadi bahan evaluasi bagi pengelolaan proses di tingkat operasional.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Pendekatan tersebut digunakan karena penelitian diarahkan untuk menggambarkan prosedur verifikasi dokumen, prosedur pencairan, serta penerapan pengendalian internal berdasarkan kondisi yang ditemukan pada objek penelitian. Penelitian dilakukan di Bank Syariah Nasional (BSN) KC Karawang dengan fokus pada proses KPR Subsidi dari tahap verifikasi dokumen sampai pencairan setelah pembiayaan memperoleh persetujuan.

Pengumpulan data dilakukan pada 18 Juni 2026 dan 13 Juli 2026 melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Informan penelitian adalah petugas *Consumer Financing Service* (CFS) dan *Consumer Financing Analyst* (CFA) yang terlibat langsung dalam proses KPR Subsidi. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai urutan kegiatan, pembagian fungsi, pemeriksaan dokumen, analisis kelayakan, pelaksanaan verifikasi lapangan, persiapan akad, dan pencairan. Observasi digunakan untuk

memperoleh gambaran pelaksanaan kegiatan, sedangkan dokumentasi digunakan untuk mempelajari formulir dan dokumen administrasi yang relevan.

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan observasi terhadap proses yang menjadi objek penelitian. Data sekunder meliputi dokumen administrasi yang relevan, literatur ilmiah, ketentuan terkait KPR Subsidi, dan ketentuan yang berkaitan dengan pembiayaan syariah. Identitas informan digunakan dalam pembahasan sebagai jabatan/fungsi untuk menjaga fokus analisis pada proses kerja.

Analisis data mengacu pada Miles et al. (2014), yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Pada tahap reduksi, data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dipilah berdasarkan fokus penelitian. Data kemudian disajikan dalam uraian prosedural dan tabel analisis. Tahap terakhir dilakukan dengan menarik kesimpulan berdasarkan keterkaitan antara temuan lapangan dan kerangka pengendalian internal.

Analisis pengendalian internal menggunakan lima komponen COSO 2013, yaitu lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta aktivitas pemantauan. Kerangka tersebut digunakan sebagai alat analisis, bukan sebagai ukuran kuantitatif. Dengan demikian, hasil penelitian menjelaskan bentuk pengendalian yang ditemukan, titik risiko yang muncul, serta hubungan antara pengendalian dengan tahapan verifikasi dan pencairan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Verifikasi Dokumen Pembiayaan KPR Subsidi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa verifikasi dokumen KPR Subsidi pada BSN KC Karawang dilakukan melalui dua tahap utama, yaitu verifikasi administrasi awal oleh CFS dan verifikasi lanjutan melalui analisis kelayakan oleh CFA. Pemisahan tahap tersebut membuat pemeriksaan administratif dan analisis kelayakan dilakukan oleh fungsi yang berbeda.

Pada tahap pertama, dokumen calon nasabah berasal dari pihak developer dan diterima oleh CFS. Pemeriksaan dilakukan berdasarkan checklist yang digunakan untuk melihat kelengkapan dan kesesuaian dokumen. Dokumen yang diperiksa mencakup identitas calon nasabah, dokumen keluarga, bukti penghasilan, dokumen pekerjaan atau usaha, dan dokumen rumah. Apabila terdapat dokumen yang belum lengkap atau data yang tidak sesuai, berkas dikembalikan kepada developer untuk diperbaiki atau dilengkapi. Dengan mekanisme tersebut, berkas yang belum memenuhi persyaratan administratif tidak langsung diteruskan ke tahap analisis.

Setelah persyaratan administrasi dinyatakan lengkap, dilakukan pengecekan informasi pembiayaan melalui SLIK OJK dan sistem yang digunakan dalam proses KPR Subsidi. Pengecekan tersebut digunakan untuk melihat riwayat pembiayaan calon nasabah dan menjadi bagian dari proses penilaian sebelum permohonan diteruskan. Apabila ditemukan informasi yang memerlukan peninjauan lebih lanjut, proses tidak langsung dilanjutkan dan dilakukan analisis tambahan sesuai ketentuan yang berlaku.

Tahap kedua dilakukan oleh CFA. Analisis difokuskan pada kelayakan pembiayaan, terutama karakter dan kemampuan pembayaran calon nasabah. Untuk calon nasabah yang bekerja sebagai karyawan, verifikasi dapat dilakukan melalui konfirmasi kepada pihak perusahaan atau HRD untuk memastikan status pekerjaan dan penghasilan. Untuk calon nasabah wiraswasta, verifikasi dilakukan melalui On The Spot (OTS) ke lokasi usaha untuk mencocokkan informasi yang disampaikan dengan kondisi usaha. Apabila calon nasabah tidak berada di lokasi pada saat kunjungan, verifikasi perlu dijadwalkan kembali atau dilakukan klarifikasi.

Setelah hasil pemeriksaan dan analisis dinyatakan memenuhi persyaratan, berkas diajukan kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk memperoleh persetujuan pembiayaan. Dengan demikian, alur verifikasi tidak hanya berfungsi sebagai pemeriksaan kelengkapan dokumen, tetapi juga sebagai mekanisme penyaringan risiko sebelum pembiayaan masuk ke tahap pencairan.

Prosedur Pencairan Pembiayaan KPR Subsidi

Pencairan pembiayaan dilakukan setelah permohonan memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang dan dokumen yang diperlukan untuk realisasi pembiayaan dinyatakan siap. Tahap awal pencairan meliputi koordinasi antara CFS, nasabah, developer, dan notaris untuk memastikan kesiapan dokumen jaminan serta jadwal akad. Persiapan ini menjadi penting karena dana tidak dapat langsung dicairkan hanya berdasarkan persetujuan analisis.

Setelah dokumen hukum dan jaminan dinyatakan siap, dilakukan akad Murabahah wal Wakalah. Berdasarkan hasil penelitian, akad melibatkan nasabah dan pihak terkait sesuai dokumen pembiayaan. Setelah akad selesai dan dokumen dinyatakan sah, berkas diteruskan kepada Financing Document Staff sebagai fungsi

administrasi dan eksekusi pencairan. Pemisahan ini menunjukkan bahwa fungsi yang berinteraksi dengan nasabah tidak sekaligus menjadi fungsi yang melakukan pemindahbukuan dana.

Sebelum pencairan, dilakukan verifikasi akhir terhadap dokumen pembiayaan. Apabila masih terdapat kekurangan atau ketidaksesuaian, dokumen dikembalikan untuk dilengkapi. Apabila seluruh persyaratan terpenuhi, dana pembiayaan disalurkan kepada developer sesuai akad pembiayaan. Pencairan dilakukan secara non-tunai melalui sistem yang digunakan bank. Setelah pencairan, dokumen pembiayaan diarsipkan sebagai bagian dari administrasi dan penelusuran transaksi.

Rangkaian tersebut menunjukkan adanya beberapa titik kontrol sebelum dana berpindah, yaitu persetujuan pembiayaan, kesiapan dokumen jaminan, pelaksanaan akad, pemeriksaan akhir, dan pemindahbukuan kepada pihak yang sesuai. Dengan demikian, pencairan tidak berdiri sendiri, tetapi merupakan tahap lanjutan dari proses verifikasi dan otorisasi yang telah dilakukan sebelumnya.

Penerapan Pengendalian Internal Berdasarkan COSO 2013

Tabel 1. Penerapan Pengendalian Internal Berdasarkan COSO 2013

Komponen COSO 2013	Penerapan pada Proses KPR Subsidi	Bukti/Kegiatan Pengendalian
Lingkungan pengendalian	Pemisahan fungsi CFS, CFA, dan <i>Financing Document Staff</i> .	Pembagian tugas dan kewenangan berbeda pada setiap tahap.
Penilaian risiko	Identifikasi risiko kelengkapan dokumen, kemampuan bayar, dan riwayat pembiayaan.	Checklist, SLIK, verifikasi HRD, dan OTS.
Aktivitas pengendalian	Pemeriksaan, otorisasi, dan verifikasi berlapis.	Pengembalian berkas tidak lengkap dan pemeriksaan sebelum pencairan.
Informasi dan komunikasi	Pemanfaatan sistem informasi dan komunikasi antarbagian.	i-Loan, data kependudukan, SLIK, dan koordinasi CFS–CFA–operasional.
Aktivitas pemantauan	Pemeriksaan ulang dan evaluasi berjenjang.	<i>Double check</i> , verifikasi akhir, dan pengarsipan dokumen.

Tabel 1 menunjukkan bahwa kelima komponen COSO dapat ditemukan dalam alur verifikasi dan pencairan. Lingkungan pengendalian terlihat dari pembagian fungsi antara CFS sebagai pemeriksa administrasi awal, CFA sebagai analis kelayakan, dan *Financing Document Staff* sebagai fungsi administrasi akhir serta eksekusi pencairan. Penilaian risiko dilakukan melalui pemeriksaan kelengkapan dokumen, SLIK, verifikasi pekerjaan atau usaha, dan OTS. Aktivitas pengendalian dilakukan melalui pemeriksaan berlapis dan otorisasi sebelum dana disalurkan.

Komponen informasi dan komunikasi terlihat dari penggunaan sistem informasi dan koordinasi antarbagian. Sistem digunakan untuk mendukung proses administrasi dan pemeriksaan data, sedangkan komunikasi antarfungsi digunakan untuk meneruskan status berkas dan hasil analisis. Aktivitas pemantauan tampak pada pemeriksaan ulang dan verifikasi akhir sebelum pencairan serta pengarsipan dokumen sebagai sarana penelusuran transaksi.

Pembahasan

Pengendalian pada Tahap Verifikasi Dokumen

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa verifikasi KPR Subsidi tidak hanya berupa pemeriksaan dokumen secara administratif, tetapi terdiri atas beberapa lapisan pemeriksaan yang dilakukan oleh fungsi berbeda. Pola ini sesuai dengan prinsip pemisahan fungsi dalam pengendalian internal. Dalam kerangka COSO, lingkungan pengendalian menjadi dasar bagi pelaksanaan komponen lainnya karena struktur tanggung jawab menentukan siapa yang memeriksa, menganalisis, menyetujui, dan mengeksekusi transaksi (COSO, 2013). Pada BSN KC Karawang, pemisahan antara CFS dan CFA mengurangi ketergantungan keputusan pada satu fungsi.

Dari sisi penilaian risiko, penggunaan checklist, SLIK, verifikasi pekerjaan, dan OTS menunjukkan bahwa risiko tidak hanya dilihat dari kelengkapan berkas. Bank juga berusaha menguji kesesuaian informasi yang disampaikan calon nasabah dengan sumber informasi lain. Hal ini penting karena risiko pembiayaan dapat muncul apabila dokumen lengkap secara administratif tetapi informasi mengenai pekerjaan, penghasilan,

atau riwayat pembiayaan tidak sesuai. Karim dan Novita (2022) menunjukkan bahwa kerangka COSO dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi pengendalian yang berhubungan dengan risiko operasional.

Pengembalian berkas yang belum lengkap kepada developer merupakan bentuk pengendalian preventif. Kontrol dilakukan sebelum berkas memasuki analisis yang lebih mendalam sehingga kekurangan administratif dapat diperbaiki lebih awal. Saputra dan Novita (2023) menunjukkan bahwa pengendalian berbasis COSO dapat digunakan untuk menilai aktivitas pemeriksaan dan pemisahan fungsi pada proses operasional. Dalam konteks penelitian ini, kontrol preventif tersebut juga berfungsi untuk mencegah berkas yang belum memenuhi persyaratan bergerak ke tahap berikutnya.

Pada tahap OTS, pengendalian memiliki karakter yang berbeda karena verifikasi dilakukan di lapangan. Untuk karyawan, konfirmasi kepada pihak perusahaan membantu memastikan status pekerjaan dan penghasilan. Untuk wiraswasta, OTS digunakan untuk melihat kondisi usaha secara langsung. Dengan demikian, informasi dokumen dilengkapi dengan informasi hasil verifikasi lapangan. Namun, hasil penelitian juga menemukan bahwa OTS dapat dijadwalkan ulang ketika calon nasabah tidak berada di lokasi. Kondisi tersebut menjadi titik operasional yang perlu dikelola karena dapat memperpanjang waktu proses tanpa mengubah kebutuhan bank untuk melakukan verifikasi.

Dari sisi informasi dan komunikasi, proses verifikasi membutuhkan pertukaran data antara CFS, CFA, sistem informasi, dan pihak eksternal. Dwi Estiningrum et al. (2023) menunjukkan bahwa sistem informasi akuntansi dan manajemen risiko memiliki hubungan dengan pengelolaan penyaluran pembiayaan. Dalam penelitian ini, sistem informasi membantu proses pengecekan dan administrasi, sedangkan komunikasi antarbagian memastikan hasil pemeriksaan diteruskan ke fungsi berikutnya.

Monitoring pada tahap verifikasi terlihat melalui mutasi berkas dari CFS kepada CFA. Berkas yang telah lolos pemeriksaan awal masih dianalisis kembali sehingga terjadi pemeriksaan berlapis. Mekanisme tersebut memberikan kesempatan untuk menemukan ketidaksesuaian sebelum pembiayaan disetujui. Muanas dan Prakoso (2022) menekankan bahwa *monitoring* merupakan bagian penting dalam evaluasi pengendalian internal karena dapat menunjukkan kesesuaian antara prosedur dan praktik.

Pengendalian pada Tahap Pencairan Pembiayaan

Pada tahap pencairan, titik risiko bergeser dari kelengkapan dan kelayakan dokumen menuju keabsahan akad, kesiapan jaminan, ketepatan pihak penerima dana, dan ketepatan eksekusi transaksi. Karena pencairan merupakan tahap ketika komitmen pembiayaan direalisasikan, pengendalian pada tahap ini perlu memastikan bahwa persyaratan sebelumnya telah terpenuhi. Temuan penelitian menunjukkan adanya pemeriksaan berlapis sebelum dana dipindahbukukan.

Segregation of duties terlihat dari pembagian peran CFS dan *Financing Document Staff*. CFS menangani komunikasi dan persiapan administrasi bersama nasabah, sedangkan fungsi operasional melakukan pemeriksaan akhir dan eksekusi pencairan. Pemisahan tersebut membatasi konsentrasi kewenangan pada satu fungsi. Struktur seperti ini sejalan dengan prinsip aktivitas pengendalian yang menekankan otorisasi dan pembagian tanggung jawab.

Penilaian risiko pada tahap pencairan terutama berkaitan dengan kesiapan dokumen jaminan dan dokumen akad. Koordinasi dengan notaris dan developer dilakukan sebelum pencairan untuk memastikan dokumen yang dibutuhkan telah tersedia. Apabila dokumen pihak ketiga belum lengkap, pencairan ditahan sampai persyaratan terpenuhi. Dengan demikian, keputusan untuk menunda pencairan ketika dokumen belum siap merupakan bagian dari pengendalian preventif.

Pelaksanaan akad Murabahah wal Wakalah menjadi bagian penting dari proses karena menjadi dasar legalitas transaksi pembiayaan sesuai skema yang digunakan dalam objek penelitian. Prinsip Murabahah dalam pembiayaan syariah memiliki dasar ketentuan Dewan Syariah Nasional MUI (2000). Dalam praktik yang diamati, akad dilakukan sebelum berkas diteruskan ke fungsi eksekusi pencairan. Posisi akad dalam urutan proses tersebut menunjukkan bahwa pencairan tidak dilakukan sebelum dokumen transaksi dan legalitas yang diperlukan terpenuhi.

Informasi dan komunikasi pada tahap pencairan didukung oleh sistem informasi yang digunakan untuk memproses transaksi. Dalam kondisi normal, pencairan dilakukan secara non-tunai kepada developer sesuai akad. Penggunaan sistem membantu menciptakan jejak transaksi dan mengurangi ketergantungan pada pencatatan manual. Usman et al. (2024) menjelaskan bahwa sistem informasi akuntansi berperan dalam pengelolaan informasi transaksi dan mendukung proses pengambilan keputusan serta pengendalian.

Namun, penelitian menemukan gangguan pada sistem i-Loan yang dapat menghambat proses. Ketika sistem mengalami gangguan, proses pencairan dapat memerlukan mekanisme operasional yang tersedia sesuai

prosedur. Temuan tersebut menunjukkan bahwa sistem informasi sekaligus menjadi titik ketergantungan operasional. Rismayanti dan Sulfitri (2025) menempatkan kualitas sistem informasi dan pengendalian internal sebagai unsur yang perlu diperhatikan dalam menjaga proses operasional.

Monitoring pada tahap pencairan dilakukan melalui verifikasi akhir oleh fungsi operasional dan pengarsipan dokumen. Pemeriksaan akhir memastikan bahwa dokumen yang telah melewati tahap sebelumnya benar-benar lengkap sebelum dana dipindahkan. Setelah pencairan, pengarsipan memberikan dasar bagi penelusuran transaksi apabila diperlukan. Pola tersebut memperkuat fungsi monitoring sebagai kontrol sebelum dan sesudah transaksi.

Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu

Temuan penelitian memiliki kesesuaian dengan penelitian Karim dan Novita (2022) dalam penggunaan COSO sebagai kerangka untuk mengevaluasi pengendalian internal. Kesamaannya terletak pada pemetaan pengendalian ke dalam lima komponen COSO. Perbedaannya berada pada objek penelitian, yaitu penelitian ini secara khusus melihat siklus verifikasi dan pencairan KPR Subsidi pada kantor cabang bank syariah.

Temuan mengenai pemeriksaan dan pemantauan juga sejalan dengan Muanas dan Prakoso (2022) yang menunjukkan pentingnya membandingkan prosedur transaksi dengan lima komponen COSO untuk melihat kesesuaian dan kelemahan pengendalian. Pada penelitian ini, pemeriksaan berlapis dan verifikasi akhir menjadi bentuk pengendalian yang menonjol, sedangkan kendala operasional memperlihatkan titik yang masih memerlukan perhatian.

Penggunaan sistem informasi dalam proses pembiayaan sejalan dengan Dwi Estiningrum et al. (2023), yang membahas keterkaitan sistem informasi akuntansi, manajemen risiko, dan pengendalian internal dalam penyaluran pembiayaan. Penelitian ini memperlihatkan bentuk yang lebih operasional, yaitu penggunaan sistem untuk mendukung pengecekan, administrasi, dan pencairan. Gangguan i-Loan juga memperlihatkan bahwa manfaat sistem informasi perlu disertai pengendalian terhadap risiko gangguan sistem.

Hanafi et al. (2024) membahas efektivitas penyaluran KPR syariah pada perumahan bersubsidi dengan akad Murabahah. Penelitian ini memperluas sudut pandang dengan memusatkan perhatian pada proses internal sebelum dan saat pencairan, khususnya verifikasi dokumen dan pengendalian internal. Dengan demikian, hasil penelitian melengkapi pembahasan KPR Subsidi dari sisi prosedur dan pengendalian.

Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa penerapan pengendalian internal pada objek penelitian memiliki pola yang konsisten dengan prinsip umum pengendalian, tetapi bentuk kontrolnya mengikuti karakteristik proses KPR Subsidi. Penggunaan SLIK, OTS, koordinasi notaris, akad, dan sistem i-Loan merupakan bagian spesifik dari konteks objek penelitian.

Kendala Operasional dan Penanganannya

Tabel 2. Kendala Operasional dan Penanganannya

Tahap	Kendala yang Ditemukan	Penanganan yang Dilakukan
Verifikasi administrasi	Dokumen belum lengkap atau data tidak sinkron.	Berkas dikembalikan kepada developer untuk dilengkapi/diperbaiki.
Verifikasi OTS	Nasabah tidak berada di lokasi kerja/usaha.	Penjadwalan ulang kunjungan dan klarifikasi.
Persiapan pencairan	Dokumen pihak ketiga belum lengkap atau terlambat.	Koordinasi dengan developer dan notaris.
Eksekusi pencairan	Gangguan sistem i-Loan.	Menunggu pemulihan sistem dan menggunakan mekanisme operasional yang tersedia sesuai prosedur.

Tabel 2. menunjukkan bahwa kendala utama tidak mengubah tahapan dasar prosedur, tetapi dapat memperpanjang waktu penyelesaian. Pada verifikasi administrasi, dokumen yang tidak lengkap dikembalikan sehingga kontrol tetap berjalan sebelum analisis dilanjutkan. Pada OTS, penjadwalan ulang menjadi konsekuensi dari kebutuhan verifikasi lapangan. Pada persiapan pencairan, kelengkapan dokumen pihak ketiga menjadi prasyarat yang perlu dikendalikan melalui koordinasi.

Pada sistem *i-Loan*, gangguan teknis menunjukkan adanya risiko ketergantungan pada sistem informasi. Penggunaan mekanisme operasional yang tersedia dapat menjaga proses tetap berjalan, tetapi setiap alternatif

terhadap sistem utama perlu disertai verifikasi dan dokumentasi yang memadai. Dengan demikian, perbaikan tidak hanya diarahkan pada kecepatan proses, tetapi juga pada keberlanjutan kontrol.

Berdasarkan temuan tersebut, beberapa penguatan yang relevan adalah penerapan checklist digital pra-skrining bagi developer, konfirmasi jadwal OTS sebelum kunjungan, peningkatan koordinasi dengan notaris dan developer, serta penguatan mekanisme pengendalian apabila terjadi gangguan sistem. Rekomendasi tersebut bersifat perbaikan operasional dan perlu disesuaikan dengan kebijakan internal bank.

Implikasi Pengendalian dan Rekomendasi Operasional

Temuan penelitian memberikan implikasi bahwa pengendalian internal pada proses KPR Subsidi perlu dipahami sebagai rangkaian kontrol yang saling berhubungan, bukan sebagai pemeriksaan yang berdiri sendiri. Pengendalian pada tahap awal menentukan kualitas berkas yang diteruskan ke analis, hasil analisis menentukan dasar persetujuan, sedangkan kesiapan dokumen dan hasil verifikasi akhir menentukan apakah pembiayaan dapat direalisasikan. Dengan pola tersebut, kelemahan pada satu tahap dapat memengaruhi waktu dan beban kerja pada tahap berikutnya.

Dari sisi lingkungan pengendalian, pemisahan fungsi antara CFS, CFA, dan *Financing Document Staff* perlu dipertahankan karena masing-masing fungsi memiliki tanggung jawab yang berbeda. Pemisahan tersebut juga perlu didukung oleh kejelasan kewenangan, dokumentasi status berkas, dan komunikasi antarbagian. Dengan demikian, perpindahan berkas dari satu fungsi ke fungsi lain dapat ditelusuri dan pihak yang bertanggung jawab pada setiap tahap dapat diketahui secara jelas. Prinsip tersebut sejalan dengan penggunaan COSO sebagai kerangka yang menghubungkan struktur pengendalian dengan pencapaian tujuan operasional.

Dari sisi penilaian risiko, hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko kelengkapan dokumen, ketidaksesuaian data, riwayat pembiayaan, dan ketidaktersediaan calon nasabah saat OTS perlu dikendalikan sejak awal. Penguatan *pra-skrining* oleh developer dapat menjadi salah satu cara untuk mengurangi pengembalian berkas. Checklist digital atau lembar pemeriksaan yang wajib dipenuhi sebelum berkas diterima CFS dapat membantu memastikan bahwa dokumen identitas, penghasilan, pekerjaan atau usaha, dan dokumen rumah telah diperiksa terlebih dahulu. Rekomendasi ini tidak menggantikan pemeriksaan bank, tetapi berfungsi sebagai kontrol awal untuk mengurangi beban pemeriksaan administratif berulang.

Pada tahap OTS, koordinasi waktu menjadi titik yang dapat diperkuat. Konfirmasi jadwal sebelum kunjungan dan pencatatan hasil konfirmasi dapat membantu mengurangi kemungkinan petugas datang ketika calon nasabah tidak berada di lokasi. Apabila OTS tetap harus dijadwalkan ulang, status penjadwalan dapat dicatat sebagai bagian dari *monitoring* sehingga proses yang tertunda dapat segera ditindaklanjuti. Langkah tersebut merupakan penguatan pada aspek informasi dan komunikasi karena informasi mengenai status verifikasi menjadi tersedia bagi fungsi yang berkepentingan.

Pada tahap pencairan, koordinasi dengan notaris dan developer perlu tetap menjadi bagian dari kontrol karena kelengkapan dokumen pihak ketiga dapat memengaruhi kesiapan pencairan. Bank dapat memperkuat daftar dokumen pasca-akad dan batas waktu penyampaian dokumen sesuai kebijakan internal yang berlaku. Pemantauan terhadap dokumen yang masih tertunda juga dapat dilakukan melalui daftar status sehingga fungsi operasional tidak hanya menerima berkas, tetapi dapat mengetahui dokumen mana yang masih harus dilengkapi.

Gangguan *i-Loan* menunjukkan bahwa pengendalian informasi dan komunikasi perlu memperhatikan risiko ketika sistem utama tidak dapat digunakan. Dalam kondisi tersebut, mekanisme alternatif harus tetap mempertahankan prinsip verifikasi dan otorisasi. Apabila prosedur manual digunakan sesuai ketentuan internal, transaksi perlu didukung bukti yang lengkap dan pemeriksaan berlapis agar perpindahan dana tetap dapat ditelusuri. Setelah sistem kembali normal, data dan dokumen yang berasal dari mekanisme alternatif perlu direkonsiliasi sesuai prosedur. Penguatan tersebut penting karena manfaat otomatisasi sistem informasi hanya dapat dipertahankan apabila terdapat pengendalian ketika terjadi gangguan.

Secara keseluruhan, rekomendasi penelitian diarahkan pada penguatan titik kontrol yang telah berjalan, bukan pada penggantian seluruh prosedur. Pengendalian yang sudah diterapkan melalui pemisahan fungsi, SLIK, OTS, akad, verifikasi akhir, dan pengarsipan merupakan bagian dari rangkaian yang saling mendukung. Perbaikan dapat difokuskan pada pengurangan pengembalian berkas, peningkatan kepastian jadwal OTS, pengelolaan dokumen pihak ketiga, dan penguatan prosedur saat terjadi gangguan sistem. Dengan demikian, pengendalian internal dapat tetap menjaga aspek kehati-hatian sekaligus mendukung kelancaran proses operasional.

Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki keterbatasan pada ruang lingkup objek dan informan. Objek penelitian hanya difokuskan pada proses KPR Subsidi di satu kantor cabang, sehingga temuan menggambarkan kondisi

operasional pada objek penelitian dan tidak dimaksudkan untuk mewakili seluruh kantor cabang atau seluruh bank syariah. Informasi utama diperoleh dari fungsi yang terlibat langsung dalam proses pembiayaan, sehingga analisis lebih menekankan perspektif pelaksanaan prosedur pada sisi internal bank.

Keterbatasan tersebut tidak mengurangi tujuan penelitian untuk menggambarkan prosedur dan pengendalian yang ditemukan pada objek, tetapi perlu diperhatikan ketika hasil penelitian digunakan sebagai pembandingan dengan penelitian lain. Penelitian berikutnya dapat memperluas informan dengan melibatkan fungsi operasional lain, pihak developer atau notaris, serta membandingkan beberapa kantor cabang. Perluasan tersebut dapat membantu mengidentifikasi variasi prosedur, pola kendala, dan bentuk pengendalian yang mungkin berbeda antarobjek.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur verifikasi dokumen KPR Subsidi pada BSN KC Karawang dilaksanakan melalui pemeriksaan administrasi awal oleh CFS dan analisis kelayakan oleh CFA yang mencakup pengecekan SLIK serta verifikasi lapangan atau OTS. Prosedur pencairan dilakukan setelah pembiayaan memperoleh persetujuan, dokumen jaminan dan dokumen akad dinyatakan siap, akad Murabahah wal Wakalah dilaksanakan, serta verifikasi akhir terpenuhi sebelum dana disalurkan kepada developer. Penerapan pengendalian internal berdasarkan lima komponen COSO 2013 terlihat melalui pemisahan fungsi, penilaian risiko, aktivitas verifikasi dan otorisasi, penggunaan sistem informasi dan komunikasi, serta pemantauan berjenjang. Kendala yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan dokumen, penjadwalan ulang OTS, keterlambatan dokumen pihak ketiga, dan gangguan sistem i-Loan. Implikasi praktis dari temuan tersebut adalah perlunya mempertahankan pemisahan fungsi dan pemeriksaan berlapis sekaligus memperkuat kontrol pada titik yang berpotensi memperlambat proses. Perbaikan dapat diarahkan pada pra-skrining dokumen oleh developer, konfirmasi OTS, koordinasi dokumen pihak ketiga, serta penguatan mekanisme pengendalian ketika sistem utama mengalami gangguan. Penelitian selanjutnya dapat memperluas objek pada beberapa kantor cabang atau membandingkan proses KPR Subsidi antarbank syariah untuk memperoleh gambaran yang lebih luas.

DAFTAR REFERENSI

- Agus Hidayat, A., Muzakki, A., Ahsan, M., & Sanjaya, A. (2023). Manajemen risiko pembiayaan pada bank syariah 2018–2022: Literature studies. *Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia*, 10(2), 233–254. <https://doi.org/10.31942/iq.v10i2.9505>
- Anita, A., Hanif, H., & Anggraeni, E. (2022). Implementasi sistem pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 3721. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6875>
- Ayu, D., & Anwar, S. (2022). Etika bisnis ekonomi Islam dalam menghadapi tantangan perekonomian di masa depan, 7(1).
- Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. (2025a, January 7). BP Tapera siap salurkan 220.000 rumah mulai Januari 2025 sesuai target pemerintah. BP Tapera.
- Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. (2025b, December 31). Penyaluran FLPP ditutup di level tertinggi sepanjang sejarah. BP Tapera.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Karawang. (2025). Kabupaten Karawang dalam angka 2025.
- CosO. (2013). Internal control—Integrated framework.
- Dewan Syariah Nasional MUI. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/17/>
- Dwi Estiningrum, S., Arivian, H., Eka Astutiningsih, S., & Aisah, S. (2023). Sistem informasi akuntansi dan manajemen risiko dengan pengendalian internal sebagai variabel intervening dalam penyaluran pembiayaan. *Jurnal Riset Akuntansi dan Auditing*, 10(3), 59–74. <https://doi.org/10.55963/jraa.v10i3.583>
- Firdaus, R., & Hidayatussada. (2024). Sistem informasi akuntansi: Pengertian, komponen, fungsi, dan pentingnya dalam bisnis. *Jurnal Ilmiah Cendekia Nusantara*.
- Hanafi, B., Anggraini, T., & Inayah, N. (2024). Analisis efektivitas penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah pada perumahan bersubsidi dengan akad murabahah. *JPEK (Jurnal Pendidikan Ekonomi dan Kewirausahaan)*, 8(2). <https://doi.org/10.29408/jpek.v8i2.27158>
- Harahap, L., & Isgiyarta, J. (2023). The role of control environment (CE) in the public sector in preventing fraud: A literature study. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, 10(2), 264–279. <https://doi.org/10.35838/jrap.2023.010.022>

- Karim, F. K. J., & Novita. (2022). Penerapan sistem pengendalian internal dengan COSO integrated framework. *Assets: Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi*, 12(2), 195–210. <https://doi.org/10.24252/assets.v12i2.33312>
- Lily Tan Patricia, V., Saparuddin, & Syafina, L. (2023). Analisis pengaruh fungsi intermediasi dan pembiayaan bagi hasil terhadap kinerja bank syariah dengan risiko pembiayaan sebagai variabel intervening. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 6(2).
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif* (Edisi revisi). PT Remaja Rosdakarya.
- Muanas, M., & Prakoso, R. W. J. (2022). Analisis sistem pengendalian internal atas prosedur pengeluaran kas aktivitas operasional berbasis COSO framework 2013. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 10(3), 467–490. <https://doi.org/10.37641/jiakes.v10i3.1446>
- Regia Leunupun, D., & Zainal, H. (2024). Pengaruh sistem pengendalian intern, sistem informasi akuntansi dan sistem informasi non keuangan terhadap keberhasilan pengambilan keputusan pada perusahaan perbankan. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(11), 6949–6955. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i11.54958>
- Rismayanti, & Sulfitri, V. (2025). Analisis pengendalian internal pada PT Jaya Intermoda Logistik berdasarkan pendekatan COSO. *Ekonomi Digital*, 3(2), 105–116. <https://doi.org/10.55837/ed.v3i2.124>
- Saputra, M. A., & Novita, N. (2023). Sistem pengendalian internal berdasarkan COSO framework pada perusahaan konstruksi. *Jurnal Riset Akuntansi Politala*, 6(1). <https://doi.org/10.34128/jra.v6i1.148>
- Sugiyono. (2023). *Metode penelitian kualitatif* (3rd ed.). Alfabeta.
- Usman, E., Nafisa, L., Nainggolan, Y. T., Dewi, P. P., Dithisari, I., Tantra, I. W., Wardiningsih, R., Silaban, B., & Aulia, Y. (2024). *Sistem informasi akuntansi*. CV. Intelektual Manifes Media. <https://books.google.co.id/books?id=UT0PEQAAQBAJ>
- Wulandari, J., Sulistyono, B., Verdiansyah, D., Lintang B. S., W., & Oktafia, R. (2024). Konsep dasar pembiayaan dalam perbankan syariah. *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Manajemen*, 2(2), 165–171. <https://doi.org/10.59024/jise.v2i2.687>