



**EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO
PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI
BTN KCPS UNGARAN**

SKRIPSI

Oleh

REZA PAHLEVI

NIM. 181221015

**PROGRAM STUDI D4 AKUNTANSI PERPAJAKAN
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM, DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

2026



**EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO
PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI
BTN KCPS UNGARAN**

SKRIPSI

diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

Oleh

REZA PAHLEVI

NIM. 181221015

**PROGRAM STUDI D4 AKUNTANSI PERPAJAKAN
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM, DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN

EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI BTN KCPS UNGARAN

Disusun oleh:

REZA PAHLEVI

NIM. 181221015

**PROGRAM STUDI D4 AKUNTANSI PERPAJAKAN
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM, DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan untuk diujikan

Ungaran, 11 Desember 2025

Pembimbing Skripsi



**Arda Raditya Tantra, S.E., M.Ak
NIDN.0611119201**

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul :

EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI BTN KCPS UNGARAN

Disusun oleh :
REZA PAHLEVI
NIM. 181221015

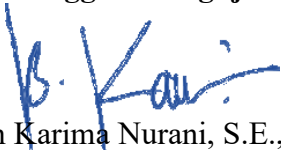
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi D4 Akuntansi
Perpajakan, Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora, Universitas Ngudi
Waluyo, pada :

Hari : Senin
Tanggal : 02 Februari 2026

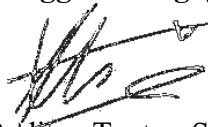
Ketua Penguji


Bambang Ahmad Indarto, S.E., M.Ak
NIDN. 0615058902

Anggota Penguji 1


Bulan Karima Nurani, S.E., M.Ak
NIDN. 0626079503

Anggota Penguji 2


Arda Raditya Tantra, S.E., M.Ak
NIDN. 0611119201



Ketua Program Studi D4 Akuntansi Perpajakan


Bambang Ahmad Indarto, S.E., M.Ak
NIDN. 0615058902

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : Reza Pahlevi
NIM : 181221015
Program Studi/ Fakultas : D4 Akuntansi Perpajakan/ Fakultas
Ekonomi, Hukum. dan Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi berjudul **“EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI BTN KCPS UNGARAN”** adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun.
2. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh dosen pembimbing dan narasumber.
3. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo.

Semarang, Februari 2026

Yang membuat pernyataan,



Reza Pahlevi

KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Reza Pahlevi
NIM : 181221015
Program Studi/ Fakultas : D4 Akuntansi Perpajakan/ Fakultas
Ekonomi, Hukum. dan Humaniora

Menyatakan memberi kewenangan kepada Universitas Ngudi Waluyo untuk menyimpan, mengalih/formatkan, dan mempublikasikan Skripsi saya dengan judul **“EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI BTN KCPS UNGARAN”** untuk kepentingan akademisi.

Semarang, Februari 2026
Yang membuat pernyataan,



Reza Pahlevi

MOTTO

“Sesungguhnya Allah mencintai apabila diantara kalian melakukan suatu pekerjaan, ia melakukannya dengan itqan (sungguh-sungguh, tekun, dan terbaik)”

HR. Thabrani, No: 891, Baihaqi, No: 334

“Ketika Allah menata ulang langkah kita tanpa kita sadari, itu adalah cara-Nya menjaga keresahan yang pernah kita titipkan, sekaligus mengingatkan bahwa setiap yang Dia ambil atau gantikan selalu mengarah pada kebaikan yang belum kita pahami”

(Reza Pahlevi)

Reza Pahlevi, 2025, “Efektivitas Pengendalian Internal atas Risiko Pembiayaan Bermasalah pada KPR Murabahah di BTN KCPS Ungaran”, Skripsi, D4 Akuntansi Perpajakan, Universitas Ngudi Waluyo, Arda Raditya Tantra, S.E., M.Ak.

Universitas Ngudi Waluyo
Program Studi Akuntansi Perpajakan, Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora
Skripsi Desember 2025
Reza Pahlevi
181221015

**EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERNAL ATAS RISIKO
PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA KPR MURABAHAH DI BTN
KCPS UNGARAN**

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan pembiayaan perumahan berbasis syariah, yang diikuti potensi risiko pembiayaan bermasalah pada produk KPR Murabahah. Fenomena tersebut menimbulkan tiga fokus kajian utama, yaitu bagaimana pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran dijalankan, bagaimana sistem pemberian KPR iB berlangsung, serta bagaimana efektivitas pengendalian internal dalam meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses pengendalian internal, mekanisme pembiayaan, serta efektivitas mitigasi risiko pembiayaan bermasalah pada KPR Murabahah. Metode yang digunakan adalah kualitatif-deskriptif dengan sumber data primer melalui wawancara mendalam terhadap tiga informan utama (sub branch head, operational staff, financing service), serta data sekunder berupa SOP, dan dokumen pembiayaan. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan berbasis model interaktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BTN KCPS Ungaran telah menjalankan pengendalian internal melalui penerapan prinsip COSO dan monitoring digital (I-COLL), proses verifikasi berjenjang dan analisis 5C sehingga risiko pembiayaan dapat ditekan. Simpulan penelitian ini adalah pengendalian internal di BTN KCPS Ungaran berada dalam kategori efektif karena mampu mendukung penyaluran KPR Murabahah dan menjaga kualitas pembiayaan agar tetap terkendali.

Kata kunci : KPR Murabahah, Pengendalian Internal, Risiko Pembiayaan, Efektivitas, COSO

Reza Pahlevi, 2025, “Effectiveness of Internal Control over Problematic Financing Risks in KPR Murabahah at BTN KCPS Ungaran”, Thesis, Tax Accounting, Ngudi Waluyo University, Arda Raditya Tantra, S.E., M.Ak.

Ngudi Waluyo University
Tax Accounting Program Study, Faculty of Economics, Law, and Humanities
Thesis, December 2025
Reza Pahlevi
181221015

EFFECTIVENESS OF INTERNAL CONTROL OVER PROBLEMATIC FINANCING RISKS IN KPR MURABAHAH AT BTN KCPS UNGARAN

ABSTRACT

This research is motivated by the increasing demand for sharia-based housing financing, which also raises the potential risk of non-performing financing in Murabahah-based mortgage products (KPR iB). This phenomenon leads to three main research focuses: how internal control is implemented at BTN KCPS Ungaran, how the KPR iB financing system is administered, and how effective internal control is in minimizing financing risk. The objective of this study is to analyze the internal control mechanism, the financing procedure, and the effectiveness of risk mitigation on Murabahah mortgage financing. This research employs a qualitative descriptive method with primary data collected through in-depth interviews involving three key informants (sub branch head, operational staff, financing service), supported by secondary data such as SOPs, and financing documentation. Data were obtained through interviews, observation, and documentation, then analyzed using data reduction, data display, and conclusion-drawing based on the interactive analysis model. The findings show that BTN KCPS Ungaran has implemented internal control effectively through COSO-based supervision, digital monitoring (I-COLL), tiered verification, and the application of the 5C credit analysis, enabling the branch to suppress the potential of non-performing financing. This study concludes that the internal control system at BTN KCPS Ungaran is categorized as effective as it supports the distribution of Murabahah KPR while maintaining financing quality within a controlled level.

Keywords: KPR Murabahah, Internal Control, Financing Risk, Effectiveness, COSO

PRAKATA

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala atas segala rahmat, karunia, serta kemudahan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Efektivitas Pengendalian Internal atas Risiko Pembiayaan Bermasalah pada KPR Murabahah di BTN KCPS Ungaran”. Penulisan tugas akhir ini merupakan salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan program studi pada tingkat sarjana. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang akuntansi, perbankan syariah, serta implementasi pengendalian internal dalam pembiayaan murabahah.

Tugas akhir ini dapat terselesaikan tidak lepas dari dukungan berbagai pihak, baik dalam bentuk bimbingan ilmiah, bantuan data lapangan, maupun dorongan moril selama proses penelitian. Oleh karena itu, dengan penuh ketulusan penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Subyantoro, M.Hum Rektor Universitas Ngudi Waluyo
2. Ibu Budiati, S.Pd., M.Pd Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo
3. Bapak Bambang Ahmad Indarto, S.E., M.Ak Ketua Program Studi Akuntansi Perpajakan yang telah memberikan arahan selama penulis belajar di Universitas Ngudi Waluyo

4. Bapak Arda Raditya Tantra, S.E., M.Ak Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan arahan dan sabar membimbing hingga terselesaikannya skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi D4 Akuntansi Perpajakan Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan bekal ilmu selama penulis berkuliah.
6. Kedua orang tua saya, Bapak Edy Rochani dan Ibu Eny Rufaidah yang telah sabar memberi motivasi, dukungan, dan do'a sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
7. Kakak saya Aldino Pratama yang selalu memberikan dukungan dan motivasi selama penulis berkuliah.
8. Kepada Ibu Rita Arifia Bagyaswati, Bapak Gunawan Hari Murti, dan Ibu Penta Dika Asti selaku staf di BTN KCPS Ungaran yang telah memberikan banyak ilmu dalam penelitian, memotivasi dalam memberikan dukungan, nasehat, dan sabar dalam proses penelitian skripsi ini.
9. Kepada teman-teman Studi D4 Akuntansi Perpajakan angkatan 2022 terimakasih telah memberikan kenangan yang terbaik selama penulis duduk dibangku perkuliahan.
10. Kepada kakak tingkat yang telah sabar bersedia berkomunikasi dengan penulis ditengah kesibukannya untuk memberikan memberikan saran dan dukungan sehingga terselesaikannya skripsi.
11. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan, do'a, kritik, saran dan kebersamaannya selama ini semoga

silaturahmi kita selalu terjalin dengan baik. Semoga kebaikan dan ketulusan kalian senantiasa mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Semarang, Februari 2026
Yang membuat pernyataan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a large loop on the left side.

Reza Pahlevi

DAFTAR ISI

Sampul Luar	i
Sampul Dalam	ii
Halaman Persetujuan	iii
Halaman Pengesahan	iv
Pernyataan Orisinalitas	v
Kesediaan Publikasi	vi
Motto	vii
Abstrak	viii
Prakata	x
Daftar Isi	xiii
Daftar Tabel	xv
Daftar Gambar	xvi
Daftar Lampiran	xvii
Bab I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
Bab II Tinjauan Pustaka	15
A. Kerangka Teoritis	15
1. Teori Stewardship	15
2. Bank	17
3. Efektivitas Organisasi	22
4. Pengendalian Internal	26
5. Kredit	33
6. Non-Performing Financing (NPF)	33
7. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	34
8. Penelitian Terdahulu	43
B. Kerangka Berpikir	49
Bab III Metode Penelitian	56
A. Metode Pendekatan Masalah	56
B. Latar Penelitian	57

C. Fokus Penelitian	59
D. Sumber Data	60
E. Teknik Pengumpulan Data	61
1. Wawancara	61
2. Observasi	61
3. Studi Pustaka	62
F. Teknik Keabsahan Data	63
G. Teknik Analisis Data	64
Bab IV Hasil dan Pembahasan	65
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	65
B. Hasil dan Pembahasan	69
1. Pengendalian Internal di BTN KCPS Ungaran	69
2. Sistem Pemberian KPR di BTN KCPS Ungaran	73
3. Peranan Pengendalian Internal yang Efektif	82
Bab V Penutup	96
A. Simpulan	96
B. Saran	98
Referensi	100
Lampiran	108

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	48
Tabel 4.1 Kesesuaian Komponen COSO dengan Temuan di Lapangan	95

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir	52
Gambar 4.1 Struktur Organisasi di BTN KCPS Ungaran.....	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Penelitian Kampus.....	108
Lampiran 2. Berita Acara Wawancara.....	109
Lampiran 3. Surat Keterangan Wawancara dengan Sub Branch Head.....	110
Lampiran 4. Surat Keterangan Wawancara dengan Financing Service.....	111
Lampiran 5. Surat Keterangan Wawancara dengan Operational Service	112
Lampiran 6. Dokumentasi Penelitian	113
Lampiran 7. Daftar Pertanyaan	114
Lampiran 8. Rangkuman Hasil Wawancara.....	116
Lampiran 9. Hasil Turnitin.....	119
Lampiran 10. Hasil TOEFL	120
Lampiran 11. LOA	121
Lampiran 12. Bukti Konsultasi Bimbingan	122