

EKSPLORASI PROSES AUDIT INTERNAL DALAM MENGIDENTIFIKASI RISIKO DAN PENYIMPANGAN PADA ATAYA RESIDENCE

Nina Martiana¹

Universitas Muhammadiyah Jember
ninamartiana@unmuhjember.ac.id

Riyanto Setiawan Suharsono²

Universitas Muhammadiyah Jember
riyantosetiawan@unmuhjember.ac.id

Ihza Akbar Setyawan³

Universitas Muhammadiyah Jember
ihzaakbar87@gmail.com

***Abstract:** This study aims to explore the internal audit process at Ataya Residence, a sharia-compliant property developer, in identifying risks and irregularities. Using a qualitative approach with a case study method, this study analyzes the effectiveness of internal audits, internal control systems, and risk management in the unique context of a sharia-compliant business. Findings indicate that although internal audits are conducted, there are no formal Standard Operating Procedures (SOPs) or structured frameworks such as COSO or ISO 31000. The main deviations identified were late installment payments by consumers, triggered by the Sharia-compliant policy of no penalties or interest, and weaknesses in internal oversight. Ataya Residence management recognized these challenges and committed to implementing preventive measures, including developing standard operating procedures (SOPs), adopting the COSO and ISO 31000 frameworks, innovating Sharia-compliant payment mechanisms, and ongoing consumer education. This research contributes to the internal audit literature in the Sharia-compliant property sector and provides practical recommendations for improving corporate governance.*

***Keywords:** Internal Audit, Risk, Sharia Property, Fraud Triangle, ISO 31000.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi proses audit internal di Ataya Residence, sebuah pengembang properti syariah, dalam mengidentifikasi risiko dan penyimpangan. Menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus,

penelitian ini menganalisis efektivitas audit internal, sistem pengendalian internal, dan manajemen risiko dalam konteks bisnis syariah yang unik. Temuan menunjukkan bahwa meskipun audit internal dilakukan, belum ada Standar Operasional Prosedur (SOP) formal dan kerangka kerja seperti COSO atau ISO 31000 yang terstruktur. Penyimpangan utama yang teridentifikasi adalah keterlambatan pembayaran angsuran oleh konsumen, dipicu oleh kebijakan syariah tanpa denda dan bunga, serta kelemahan pengawasan internal. Manajemen Ataya Residence menyadari tantangan ini dan berkomitmen untuk mengimplementasikan tindakan preventif, termasuk pengembangan SOP, adopsi kerangka kerja COSO dan ISO 31000, inovasi mekanisme pembayaran syariah, dan edukasi konsumen berkelanjutan. Penelitian ini berkontribusi pada literatur audit internal di sektor properti syariah dan memberikan rekomendasi praktis untuk peningkatan tata kelola perusahaan.

Kata Kunci: Audit Internal, Fraud Triangle, ISO 31000, Risiko, Properti Syariah.

PENDAHULUAN

Pengetahuan, kesadaran, dan kepercayaan masyarakat yang semakin tinggi terhadap layanan dan produk perbankan syariah berdampak pada skema pembiayaan perbankan untuk sektor properti termasuk perumahan. Selain skema Kredit Perumahan Rakyat (KPR) konvensional, saat ini konsep pembiayaan perumahan syariah menunjukkan perkembangan signifikan. Tren ini menjadi daya tarik tersendiri bagi para pengembang (developer) untuk terus mengembangkan properti berbasis syariah (Ramadhan, 2023). Namun, seiring dengan peningkatan pesat pembiayaan perumahan syariah, muncul berbagai persoalan dari internal maupun eksternal perusahaan.

Masalah yang sering dalam pembiayaan berbasis syariah diantaranya adalah keterlambatan pembayaran angsuran oleh konsumen, yang secara langsung mempengaruhi arus kas perusahaan dan dapat menyebabkan kerugian material. Selain itu, tindakan kecurangan (*fraud*) juga berpotensi terjadi dalam lingkup internal perusahaan (Risaldi, 2023). Fraud sebagai tindakan yang disengaja untuk memperoleh keuntungan secara merugikan melalui manipulasi informasi atau penyalahgunaan wewenang, dapat menimbulkan dampak yang sangat merugikan dan mengganggu kinerja perusahaan jika pengendalian internal tidak kuat (Puspitasari & Rini, 2024).

Salah satu komponen penting dalam pengendalian internal perusahaan adalah audit internal, yang berfungsi sebagai mekanisme pengendalian untuk memastikan bahwa semua proses operasional berjalan sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. Audit internal tidak hanya berperan dalam menilai kepatuhan terhadap regulasi, tetapi juga dalam mengidentifikasi risiko serta mendukung pengelolaan risiko perusahaan agar terhindar dari penyimpangan atau kecurangan yang dapat mengganggu kinerja perusahaan (Agoes, 2024).

Audit internal merupakan penilaian objektif dan sistematis yang dilakukan oleh auditor untuk memastikan akurasi informasi keuangan dan operasional, menilai serta meminimalisir risiko, memastikan kepatuhan terhadap kebijakan dan regulasi, serta mengevaluasi efektivitas pencapaian tujuan organisasi (Sawyer, 2005). *The Institute of Internal Auditors* mendefinisikan audit internal sebagai kegiatan *assurance* dan konsultasi yang objektif, dirancang untuk menambah nilai dan meningkatkan operasional perusahaan melalui pendekatan sistematis dan disiplin dalam mengevaluasi manajemen risiko, pengendalian internal, dan proses tata kelola (Agoes, 2024).

Ataya Residence merupakan sebuah kompleks perumahan syariah di bawah naungan PT Lukasya Land Properti. Didirikan pada tahun 2020, Ataya Residence menawarkan konsep pembiayaan syariah 7T (tanpa riba, tanpa denda, tanpa bank, tanpa BI checking, tanpa sita, dan tanpa asuransi), yang membedakannya dari pengembang properti konvensional. Perkembangan penjualan Ataya Residence yang sangat pesat dibarengi dengan tantangan dalam pengelolaan dan pengawasan operasional perusahaan. Di sisi lain, praktik audit internal di Ataya Residence belum berjalan optimal. Perusahaan juga belum memiliki standar sistem pengendalian internal sesuai kerangka kerja COSO dan belum menerapkan manajemen risiko sesuai standar ISO 31000. Kebijakan "tanpa denda dan bunga" yang diterapkan, meskipun sesuai syariat Islam, justru memudahkan pembeli untuk melakukan penyimpangan berupa keterlambatan pembayaran angsuran, yang berdampak negatif pada arus kas operasional perusahaan (Risaldi, 2023).

Penelusuran secara terbatas menunjukkan bahwa penelitian dengan topik internal audit dalam mengidentifikasi risiko dan penyimpangan secara umum telah banyak dilakukan namun belum ditemukan penelitian yang mengeksplorasi secara mendalam implementasi dan efektivitas proses audit internal pada sektor properti syariah yang

memiliki karakteristik risiko unik. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan mengeksplorasi secara komprehensif proses audit internal di Ataya Residence dalam mengidentifikasi risiko dan penyimpangan dan menganalisis efektivitas pengendalian internal yang diterapkan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1 Teori Keagenan

Teori keagenan menjelaskan hubungan antara *principal* (pemilik) dan *agent* (manajemen) dalam konteks delegasi tugas. Dalam hubungan ini, *principal* memberikan dan mendelegasikan wewenang kepada *agent* untuk mengelola sumber daya perusahaan. Namun, perbedaan kepentingan antara kedua pihak dapat menyebabkan masalah agensi, di mana *agent* mungkin tidak selalu bertindak demi kepentingan *principal*. Audit internal berfungsi sebagai mekanisme pengawasan untuk mengurangi masalah agensi ini dengan memastikan bahwa manajemen bertindak sesuai dengan tujuan perusahaan (Jensen & Meckling, 1976).

2.1.2 Teori *Fraud Triangle*

Teori *Fraud Triangle*, yang diperkenalkan oleh Cressey's (1953), menjelaskan tiga elemen yang berkontribusi terhadap terjadinya kecurangan: tekanan (*pressure*), kesempatan (*opportunity*), dan rasionalisasi (*rationalization*). Dalam konteks Ataya Residence, kebijakan syariah yang diterapkan seperti tanpa denda dan bunga, dapat menciptakan *opportunity* bagi konsumen untuk menunda pembayaran angsuran. Kelemahan dalam pengawasan internal juga dapat memperbesar kesempatan terjadinya penyimpangan. Memahami elemen-elemen ini penting untuk merancang sistem pengendalian yang efektif.

2.1.3 Audit Internal

Menurut Sawyer (2005) audit internal adalah penilaian yang objektif dan sistematis yang dilakukan oleh auditor terhadap operasi dan pengendalian perusahaan dengan tujuan diantaranya untuk menilai risiko yang dihadapi perusahaan, kebijakan eksternal dan prosedur internal, pencapaian kriteria kinerja, penggunaan sumber daya perusahaan dan pencapaian tujuan organisasi perusahaan.

2.1.4 Manajemen Risiko

Manajemen risiko merupakan proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur dan memetakan penanganan risiko sebagai bentuk upaya untuk mengendalikan risiko yang terjadi untuk menghindari dan meminimalisir penyimpangan di perusahaan (Deni et al., 2024). ISO 31000 adalah salah satu instrumen manajemen risiko yang memuat prinsip-prinsip dasar untuk pengelolaan risiko. Prinsip ini menekankan bahwa manajemen risiko yang efektif dapat melindungi organisasi dari ancaman, memanfaatkan peluang dan tata cara mengelola risiko dalam suatu organisasi atau perusahaan.

2.1.5 Pengendalian Internal

Pengendalian internal adalah sistem pengendalian yang meliputi struktur organisasi, metode dan ukuran-ukuran yang dikoordinasikan untuk menjaga esensi perusahaan. Pengendalian internal tidak hanya mencakup kegiatan akuntansi dan keuangan saja tetapi juga meliputi seluruh aspek perusahaan. (Arifudin et al., 2020). *Committee of Sponsoring Organizations (COSO)* merupakan komite yang memberikan panduan tentang pengendalian internal, manajemen risiko dan pencegahan penipuan. Panduan ini merupakan acuan dari kerangka kerja pada pengendalian internal dan manajemen resiko bagi setiap perusahaan dimana terdapat lima dasar komponen penting didalamnya yakni lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi serta pemantauan (Abdo et al., 2022).

2.2. Penelitian Terdahulu

Demirović et al. (2021) menganalisis terkait audit internal dalam fungsi untuk mendeteksi kecurangan. Penelitian ini menjelaskan bahwa audit internal memiliki peran yang signifikan dalam mendeteksi dan pencegahan penipuan pada perusahaan. Fungsi audit internal mampu melakukan mitigasi risiko penipuan melalui mekanisme tata kelola perusahaan, mengidentifikasi dan menilai paparan resiko melalui manajemen risiko perusahaan yang memadai. Penelitian ini tidak menelaah dalam konteks perusahaan residensial yang mungkin berbeda jenis risiko serta penyimpangannya.

Hasil penelitian Gyimah & Owusu-Afriyie (2025) yang meneliti studi kasus kualitas audit internal di Ghana menunjukkan bahwa audit internal berfungsi dengan baik

dalam membantu dalam memastikan kepatuhan terhadap prosedur dan meningkatkan integritas operasional perusahaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa audit internal yang berkualitas tinggi sangat penting untuk menjaga kesehatan keuangan dan keberlanjutan suatu entitas. Penelitian ini tidak dapat sepenuhnya digeneralisasi ke sektor properti terutama di negara dengan konteks ekonomi yang berbeda.

Zunaedi et al. (2022) menyatakan bahwa hasil penelitiannya menunjukkan bahwa audit internal dalam memberikan *assurance* objektif terhadap efektivitas manajemen risiko, pengendalian internal, tata kelola perusahaan memberikan dampak positif secara signifikan. Penelitian ini lebih berfokus pada tinjauan literatur yang luas dan standar-standar umum yang berlaku namun belum secara spesifik membahas terkait bagaimana mengeksplorasi proses audit internal di sebuah entitas bisnis nyata.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus (*case study*) untuk memahami dan menjelaskan proses audit internal dalam mengidentifikasi risiko dan penyimpangan pada Ataya Residence. Penelitian ini mengadopsi desain kasus tunggal holistik (*single case holistic*). Lima elemen penting dalam desain studi kasus Yin (2009) yang diterapkan dalam penelitian ini meliputi:

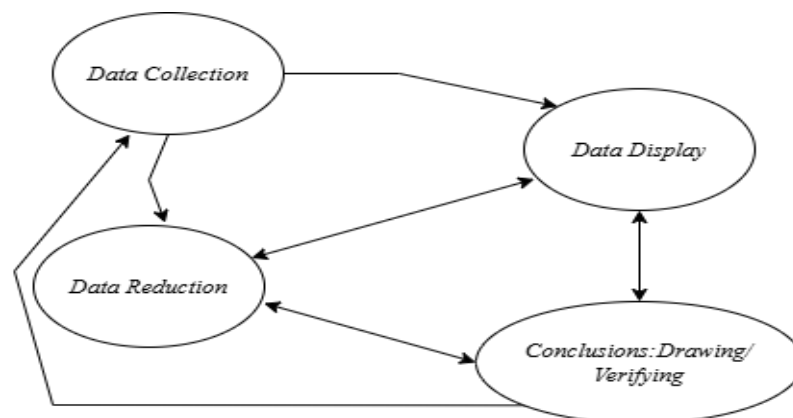
- a. Pertanyaan Penelitian: Menggunakan pola "*how*" atau "*why*" untuk menggali fenomena kontemporer.
- b. Proposisi: Pertanyaan penting yang diuji dalam penelitian melalui kerangka teoritis dari tinjauan pustaka, membimbing peneliti untuk fokus pada konteks yang dibahas dan menghindari pembahasan di luar konteks.
- c. Unit Analisis: Kasus yang menjadi fokus penelitian adalah masalah penunggakan angsuran yang mengganggu arus kas dan operasional Ataya Residence, dipicu oleh sistem pembayaran syariah tanpa denda dan bunga.
- d. Logika (Hubungan antara Data dan Proposisi): Data yang dikumpulkan melalui wawancara, observasi, studi dokumentasi, dan triangulasi akan dianalisis dan diinterpretasikan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.

e. Kriteria (Interpretasi Temuan): Setelah analisis data, peneliti akan menggunakan kriteria yang jelas untuk menginterpretasikan hasil penelitian yang didapatkan dari proposisi, guna menentukan apakah data mendukung atau tidak berkaitan dengan pertanyaan penelitian.

Penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data yaitu Data Primer yang diperoleh langsung dari personal kunci di Ataya Residence, yaitu Pemilik Properti, Direktur Keuangan, Admin Keuangan, dan Direktur Konstruksi dan Data Sekunder berupa data statistik dan dokumen informasi yang relevan.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi (1) Wawancara Semi-Terstruktur yaitu pertanyaan penelitian yang diajukan oleh peneliti tergantung pada pemahaman peneliti dan partisipan/narasumber saat dimintai keterangan mengemukakan pendapat dan idenya secara lebih terbuka; (2) Observasi Terus Terang dan Tersamar dimana peneliti melakukan pengumpulan data dan menyatakan terus terang kepada partisipan atau sumber data bahwa sedang melakukan penelitian, tetapi ada momen ketika peneliti juga tidak terus terang atau tersamar dalam proses observasinya agar menghindari jika suatu data yang dicari masih bersifat rahasia; (3) Studi Dokumentasi yaitu peneliti melakukan dokumentasi saat wawancara berlangsung; (4) Triangulasi yaitu peneliti menggunakan teknik pengumpulan data secara berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama atau pemeriksaan keabsahan data.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan model Miles & Huberman (1984) yang terdiri dari tiga tahapan yaitu reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi. Langkah-langkah analisis data tersebut dapat digambarkan melalui skema berikut:



Untuk memastikan keabsahan data, penelitian ini menggunakan beberapa uji antara lain Uji Kredibilitas yakni melakukan triangulasi data, Uji Transferabilitas yakni dengan membuat dan memberikan uraian laporannya secara jelas, rinci, sistematis dan dapat dipercaya, Uji Dependabilitas dilakukan dengan memastikan konsistensi pada keseluruhan proses didalam penelitian, dan Uji Konfirmabilitas dengan memastikan hasil penelitian dapat diverifikasi oleh pihak lain dan bersifat objektif dan tidak dipengaruhi oleh subjektifitas peneliti.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan pembahasan dalam penelitian ini disusun berdasarkan analisis terhadap proses audit internal di Ataya Residence, serta identifikasi risiko dan penyimpangan yang terjadi. Berikut adalah hasil yang diperoleh dari penelitian dan pembahasannya.

4.1 Proses Audit Internal di Ataya Residence

Audit internal di Ataya Residence dilaksanakan oleh auditor internal yang bertugas untuk menilai kepatuhan terhadap kebijakan internal, pengelolaan aset, dan identifikasi risiko keuangan. Proses audit mencakup perencanaan, pengumpulan data, dan pemberian rekomendasi. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa proses audit ini belum sepenuhnya terstruktur secara formal. Belum ada Standar Operasional Prosedur (SOP) yang jelas, dan rekomendasi yang diberikan masih bersifat lisan. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan audit internal di Ataya Residence belum optimal dan belum sepenuhnya sesuai dengan standar audit internal yang komprehensif seperti yang ditetapkan oleh *The Institute of Internal Auditors* (IIA). Berdasarkan hasil penelitian terdapat pembahasan mengenai Proses audit internal yang tidak terstruktur dapat meningkatkan risiko terjadinya penyimpangan dan masalah agensi, di mana manajemen tidak selalu bertindak demi kepentingan pemilik. Ketiadaan SOP formal juga dapat mengakibatkan ketidakpastian dalam pelaksanaan audit dan pengawasan, yang pada gilirannya dapat memengaruhi kinerja perusahaan secara keseluruhan. Teori Keagenan menjelaskan bahwa perbedaan kepentingan antara principal (pemilik) dan agent (manajemen) dapat menyebabkan masalah agensi, di mana manajemen mungkin tidak selalu bertindak demi kepentingan pemilik. Dalam konteks ini, audit internal berfungsi sebagai mekanisme pengawasan untuk mengurangi masalah agensi ini.

4.2 Mengidentifikasi Risiko di Ataya Residence

Terdapat tiga kategori risiko yang teridentifikasi melalui audit internal adalah risiko likuiditas, risiko reputasi, dan risiko operasional. Risiko likuiditas muncul akibat keterlambatan pembayaran angsuran konsumen, yang berdampak signifikan pada arus kas perusahaan. Risiko reputasi, meskipun dianggap tidak berdampak signifikan oleh manajemen, tetap menjadi perhatian karena dapat memengaruhi kepercayaan konsumen. Risiko operasional terkait dengan keterlambatan pembayaran yang mengganggu pengadaan material dan penyelesaian proyek. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat pembahasan yakni risiko ini muncul karena kegagalan manajemen dalam mengelola piutang dan perencanaan proyek secara efektif. Ketiadaan standar manajemen risiko terstruktur seperti ISO 31000 menunjukkan keterbatasan dalam pengelolaan risiko sistematis. Hal ini sejalan dengan teori keagenan, di mana masalah agensi dapat muncul akibat asimetri informasi antara pemilik dan manajemen. Dalam hal ini, manajemen perlu mengadopsi pendekatan yang lebih proaktif dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko untuk melindungi kepentingan pemilik.

4.3 Bentuk Penyimpangan di Ataya Residence

Penyimpangan paling dominan yang ditemukan adalah keterlambatan pembayaran angsuran oleh konsumen. Penyebab utama adalah kebijakan perusahaan yang menerapkan prinsip syariah tanpa denda dan bunga, yang secara tidak langsung menciptakan "kesempatan" bagi konsumen untuk menunda pembayaran. Kelemahan dalam pengawasan internal, seperti kurangnya pemantauan ketat terhadap piutang konsumen dan tidak adanya sistem penagihan otomatis, turut berkontribusi pada masalah ini. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat pembahasan yakni analisis menggunakan *Fraud Triangle Theory* menunjukkan bahwa kebijakan tanpa denda dan bunga menciptakan opportunity bagi konsumen untuk menunda pembayaran. Kelemahan pengawasan internal menjadikan alasan untuk memperbesar kesempatan ini. Meskipun yang terjadi bukan bentuk Fraud secara internal, perilaku konsumen ini merugikan perusahaan dan menunjukkan pentingnya perusahaan menerapkan pengendalian internal yang kuat, sedangkan dalam konteks teori keagenan, penyimpangan ini mencerminkan

kurangnya pengawasan yang memadai dari manajemen terhadap perilaku konsumen yang seharusnya menjadi perhatian utama dalam pengelolaan risiko.

4.4 Tanggapan Manajemen Terkait Temuan Audit Mengenai Pentingnya Penerapan Manajemen Risiko

Manajemen Ataya Residence menyadari dampak negatif keterlambatan pembayaran pada arus kas dan operasional perusahaan. Mereka mengakui bahwa kebijakan syariah tanpa denda dan bunga telah menciptakan celah yang dimanfaatkan konsumen. Respons manajemen meliputi komitmen untuk mencari solusi sesuai prinsip syariah, evaluasi kebijakan, peningkatan komunikasi proaktif dengan konsumen, pengembangan program edukasi, dan pertimbangan skema pembayaran yang lebih fleksibel. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat pembahasan yakni tanggapan manajemen menunjukkan kesadaran akan masalah dan membuat komitmen untuk melakukan perbaikan yakni dengan mengupayakan untuk penerapan manajemen risiko sesuai dengan ISO 31000 akan membantu Ataya Residence mengelola risiko secara proaktif dan meningkatkan keberlanjutan bisnisnya. Adanya hal ini sejalan dengan teori keagenan, manajemen bertindak untuk meminimalkan masalah agensi dan meningkatkan nilai perusahaan dengan mengedepankan transparansi dan komunikasi yang baik, manajemen juga dapat membangun kepercayaan dengan konsumen dan mengurangi risiko reputasi.

4.5 Efektivitas Pengendalian Internal yang Diterapkan Ataya Residence

Sistem pengendalian internal yang diterapkan sebelumnya belum efektif dalam mencegah dan mengatasi keterlambatan pembayaran angsuran. Manajemen mengakui bahwa belum menerapkan kerangka kerja COSO dan standar manajemen risiko ISO 31000, yang menghambat kemampuan perusahaan dalam mengidentifikasi dan mengelola risiko secara sistematis. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat pembahasan yakni tidak adanya kerangka kerja untuk pengendalian internal yang efektif seperti kerangka kerja COSO yang terstruktur menyebabkan kelemahan dalam lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan. Implementasi COSO diharapkan dapat memperkuat sistem pengendalian internal dan meningkatkan efektivitas perusahaan, untuk konteks teori keagenan pengendalian internal yang kuat dapat mengurangi asimetri informasi dan meningkatkan akuntabilitas manajemen terhadap pemilik.

4.6 Strategi Preventif yang dapat diimplementasikan oleh Ataya Residence

Ataya Residence berencana untuk mengimplementasikan tindakan preventif, meliputi pengembangan SOP audit internal yang komprehensif, adopsi kerangka kerja COSO, penerapan standar manajemen risiko ISO 31000, inovasi mekanisme pembayaran syariah, serta edukasi berkelanjutan kepada konsumen mengenai pentingnya pembayaran tepat waktu. Berdasarkan hasil penelitian tersebut terdapat pembahasan yakni bentuk atau upaya yang dilakukan oleh manajemen Ataya Residence untuk mengimplementasikan strategi ini menunjukkan komitmen yang tinggi terhadap tata kelola perusahaan yang baik dengan upaya untuk mengatasi masalah pembayaran dengan memegang prinsip syariah, melakukan edukasi terhadap konsumen mencerminkan faktor budaya dan manusia yang terkandung dalam ISO 31000 yang memiliki tujuan untuk mengubah perilaku penundaan pembayaran, dengan mengadopsi kerangka kerja yang sesuai standar seperti COSO Ataya Residence diharapkan mampu meningkatkan pengelolaan risiko dan memperkuat hubungan dengan konsumen serta akan meningkatkan kinerja perusahaan secara keseluruhan.

5. KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian, kesimpulan yang diambil adalah sebagai berikut:

Audit internal di Ataya Residence belum terstruktur dan formal, tanpa adanya SOP yang jelas, meningkatkan risiko penyimpangan. Tiga kategori risiko utama yang dihadapi adalah risiko likuiditas, reputasi, dan operasional, dengan keterlambatan pembayaran angsuran sebagai penyebab utama risiko likuiditas. Manajemen menyadari dampak negatif dari keterlambatan ini dan berkomitmen mencari solusi sesuai prinsip syariah, seperti pengembangan SOP, adopsi kerangka kerja COSO, dan edukasi konsumen. Sistem pengendalian internal perlu diperkuat dengan penerapan kerangka kerja COSO dan standar manajemen risiko ISO 31000 untuk meningkatkan akuntabilitas. Tindakan preventif yang direncanakan meliputi pengembangan SOP audit internal, inovasi mekanisme pembayaran syariah, dan edukasi berkelanjutan kepada konsumen tentang pentingnya pembayaran tepat waktu untuk keberlanjutan proyek.

5.2 Saran

1. Pihak Ataya Residence dapat mengembangkan dan mengimplementasikan Standar Operasional Prosedur (SOP) audit internal dengan struktur yang jelas, mengadopsi kerangka kerja pengendalian internal COSO, dan menerapkan Standar Manajemen Risiko ISO 31000
2. Peneliti selanjutnya dapat melakukan studi komparatif dengan developer properti syariah lain yang mungkin telah menerapkan sistem pengendalian internal atau manajemen risiko yang lebih matang agar dapat memberikan wawasan tambahan mengenai praktik terbaik dan tantangan yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdo, M., Feghali, K., & Zgheib, M. A. (2022). The role of emotional intelligence and personality on the overall internal control effectiveness: applied on internal audit team member's behavior in Lebanese companies. *Asian Journal of Accounting Research*, 7(2), 195–207. <https://doi.org/10.1108/AJAR-04-2021-0048>
- Agoes, S. (2024). *AUDITING: Petunjuk Praktis Pemeriksaan Akuntan oleh Kantor Akuntan Publik* (5th ed.). Salemba Empat.
- Demirović, L., Isaković-Kaplan, Š., & Proho, M. (2021). Internal Audit Risk Assessment in the Function of Fraud Detection. *Journal of Forensic Accounting Profession*, 1(1), 35–49. <https://doi.org/10.2478/jfap-2021-0003>
- Deni, Musa, H., & Mimin, A. (2024). Pengaruh Audit Internal dan GCG terhadap Penyaluran Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat melalui Penerapan Manajemen Risiko. *Manajemen IKM*, 19(2), 69–77.
- Gyimah, P., & Owusu-Afriyie, R. (2025). Bank sustainability: Do corporate governance and internal audit quality matter? *World Development Sustainability*, 6(April), 100222. <https://doi.org/10.1016/j.wds.2025.100222>
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs, and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3, 305–360. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511817410.023>
- Puspitasari, C. A., & Rini, D. D. O. (2024). Effective Internal Audits Cut Fraud in Indonesia. *Academia Open*, 9(1), 1–14. <https://doi.org/10.21070/acopen.9.2024.8038>
- Ramadhan, S. R. (2023). *PERJANJIAN JUAL BELI DI PERUMAHAN SYARIAH ATAYA RESIDENCE KABUPATEN JEMBER PRESPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH [Tesis, Dipublikasikan]*. Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad

Siddiq Jember.

Risaldi, M. (2023). *Peran Auditor Internal Dalam Upaya Pencegahan Fraud Pada BMT Fauzan Azhiima Kota Parepare [Tesis, Dipublikasikan]*. Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Sawyer, L. B. (2005). *Sawyer's internal auditing: Audit Internal Sawyer* (5th ed.). Salemba Empat.

Yin, R. K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods (Applied Social Research Methods)* (4th ed.). SAGE Publications, Inc.

Zunaedi, B. N. F., Annisa, H. R., & Dewi, M. (2022). Fungsi Internal Audit Dan Manajemen Risiko Perusahaan: Sebuah Tinjauan Literatur. *Jurnal Bisnis Dan Akuntansi*, 24(1), 59–70. <https://doi.org/10.34208/jba.v24i1.1159>