

## ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL ATAS PIUTANG USAHA DALAM MEMINIMALKAN PIUTANG TAK TERTAGIH PADA PT. TRANS CIBUBUR PROPERTY

Setiadi<sup>1</sup>, Winona Ramadhanti Adawiyah<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta, Indonesia

<sup>1</sup> setiadi@unsurya.ac.id, <sup>2</sup> 181063022@students.unsurya.ac.id

Received 12 Januari 2026 | Revised 22 Januari 2026 | Published 24 Januari 2026

\* Corresponden Author

### Abstrak

Piutang usaha merupakan komponen aset penting yang mempengaruhi likuiditas dan kinerja keuangan perusahaan. Penelitian ini bertujuan menganalisis efektivitas sistem pengendalian internal atas piutang usaha dalam meminimalkan piutang tak tertagih pada PT. Trans Cibubur Property. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik observasi partisipan, wawancara mendalam, dan analisis dokumen. Peneliti bertindak sebagai *staff collection* di bagian Finance-Account Receivable (AR) untuk observasi langsung implementasi sistem pengendalian internal. Framework COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) digunakan sebagai dasar analisis yang mencakup lima unsur: lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan. Hasil penelitian menunjukkan PT. Trans Cibubur Property telah menerapkan sistem pengendalian internal yang komprehensif. Data historis periode 2018-2021 menunjukkan penurunan tingkat piutang tak tertagih dari 37% (Rp 885.242.846) pada tahun 2018 menjadi 17% (Rp 5.055.894.278) pada tahun 2021, meskipun total piutang meningkat dari Rp 2,4 miliar menjadi Rp 30,5 miliar. Implementasi kelima unsur COSO Framework berjalan baik, namun masih terdapat area perbaikan seperti standarisasi prosedur, peningkatan training staff, dan implementasi teknologi prediktif. Penelitian menyimpulkan bahwa sistem pengendalian internal yang efektif berperan dalam meminimalkan risiko piutang tak tertagih dan menjaga kesehatan keuangan perusahaan.

**Kata kunci:** Sistem Pengendalian Internal; Piutang Usaha; Piutang Tak Tertagih; COSO Framework; Manajemen Risiko.

### Abstract

*Accounts receivable represents a crucial asset component affecting company liquidity and financial performance. This research aims to analyze the effectiveness of internal control systems over accounts receivable in minimizing bad debts at PT. Trans Cibubur Property. The research methodology employs a qualitative approach using participant observation, in-depth interviews, and document analysis. The researcher served as a collection staff in the Finance- Account Receivable (AR) department to directly observe internal control system implementation. The COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Tread way Commission) Framework is utilized as the analytical foundation, encompassing five components: control environment, risk assessment, control activities, information and communication, and monitoring. Results indicate that PT. Trans Cibubur Property has implemented a comprehensive internal control system. Historical data from 2018-2021 shows a decrease in bad debt rates from 37% (Rp 885,242,846) in 2018 to 17% (Rp 5,055,894,278) in 2021, despite total receivables increasing from Rp 2.4 billion to Rp 30.5 billion. Implementation of the five COSO Framework components functions well, though improvement areas remain, including procedure standardization, enhanced staff training, and predictive technology implementation. The research concludes that effective internal control systems play a vital role in minimizing bad debt risks and maintaining corporate financial health.*

**Keywords:** Internal Control System; Accounts Receivable; Bad Debts; COSO Framework; Risk Management.



## PENDAHULUAN

Perkembangan industri perdagangan yang semakin pesat menuntut setiap perusahaan untuk mampu bertahan di tengah persaingan yang ketat. Salah satu strategi penting dalam mempertahankan kelangsungan usaha adalah dengan mengelola keuangan secara efektif, termasuk pemasukan dan pengeluaran perusahaan. Dalam praktik bisnis, penjualan secara kredit sering kali menjadi pilihan karena lebih menarik bagi pelanggan. Namun, sistem penjualan kredit menimbulkan adanya piutang usaha yang berpotensi menimbulkan risiko jika tidak tertagih.

Menurut (Hery, 2018:36), piutang merupakan jumlah uang atau nilai ekonomi lainnya yang harus diterima perusahaan sebagai akibat dari penjualan barang maupun jasa. Piutang usaha memiliki peranan penting karena merupakan aktiva lancar yang bersifat likuid serta berhubungan langsung dengan siklus kas perusahaan. Tingkat piutang yang besar dapat memberikan dampak positif berupa peningkatan volume penjualan, namun juga memiliki dampak negatif berupa kemungkinan timbulnya piutang tak tertagih yang dapat mengganggu operasional perusahaan.

Menurut (Irawan & Hengky, 2018:3) menyebutkan bahwa piutang tak tertagih merupakan piutang bermasalah atau gagal bayar yang tidak dapat dipulihkan dalam jangka waktu wajar. Kondisi ini berimplikasi pada berkurangnya laba karena perusahaan harus menyisihkan cadangan kerugian piutang. Faktor penyebab piutang tak tertagih dapat berasal dari internal perusahaan maupun eksternal, yaitu pelanggan. Oleh karena itu, diperlukan sistem pengendalian internal yang tepat untuk menekan risiko piutang tak tertagih.

Pengendalian internal menurut (Hery, 2018:31) merupakan serangkaian kebijakan, prosedur, dan mekanisme yang dirancang untuk membantu perusahaan mencapai tujuan, melindungi aset, dan memastikan akurasi laporan keuangan. Dalam konteks piutang, pengendalian internal dapat dilakukan dengan memperhatikan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, and condition*) sebelum memberikan kredit, serta memastikan kepatuhan pada standar akuntansi.

Berbagai penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pengendalian internal atas piutang pada beberapa industri masih belum optimal. (Dewi Handika Yani & Ade Rahma Ayu 2019) serta Naibaho menemukan kelemahan sistem pengendalian internal pada sektor jasa dan koperasi, sedangkan (Muhtarom et al., 2021) menyoroti hasil yang beragam pada industri perdagangan dan ritel. Namun, penelitian mengenai pengendalian internal piutang pada industri properti masih jarang dilakukan, padahal industri ini memiliki karakteristik khusus dengan nilai transaksi besar, sistem pembayaran bertahap, serta kontrak jangka panjang.

PT. Trans Cibubur Property sebagai salah satu perusahaan di bidang properti menghadapi tantangan serupa. Data tahun 2018–2021 menunjukkan adanya fluktuasi jumlah piutang dan piutang tak tertagih yang berdampak pada laba perusahaan. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa sistem pengendalian internal yang diterapkan belum berjalan optimal dalam mengantisipasi risiko piutang bermasalah.

Berdasarkan fenomena tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis efektivitas sistem pengendalian internal piutang pada PT. Trans Cibubur Property. Penelitian ini juga berkontribusi dalam mengisi kesenjangan penelitian (*research gap*) pada industri properti dengan menggunakan framework COSO secara komprehensif, sehingga dapat memberikan rekomendasi strategis dalam meminimalkan piutang tak tertagih dan meningkatkan efektivitas pengelolaan keuangan perusahaan.



## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengendalian Internal

Menurut (Munawir, 2016:72), pengendalian internal meliputi rencana organisasi serta semua cara dan ketentuan-ketentuan yang dikoordinasikan yang digunakan didalam perusahaan untuk melindungi harta milik perusahaan, memeriksa ketelitian dan kebenaran data akuntansi, meningkatkan efisiensi didalam operasi dan mendorong di patuhinya kebijaksanaan perusahaan yang telah ditetapkan

Menurut (Hery, 2018:39) pengendalian internal merupakan bagaimana pengamanan yang efisien dan efektif dilakukan atas piutang usaha, baik dari segi pengamanan atas perolehan fisik kas, pemisahan tugas (termasuk masalah otorisasi persetujuan kredit), sampai pada tersedianya data catatan akuntansi yang akurat.

Berdasarkan pernyataan para ahli diatas maka secara garis besar bahwa Sistem pengendalian internal mencakup struktur organisasi, metode, dan ketentuan dalam perusahaan untuk melindungi harta kekayaan, memeriksa ketelitian, meningkatkan efisiensi, dan mendorong kepatuhan terhadap kebijakan perusahaan

### Piutang Usaha

Menurut (Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI), 2020) PSAK 55 (2020) pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai koutasi di pasar aktif.

Menurut (Warren Carl, 2018:448) piutang (receivable) mencakup seluruh uang yang diklaim terhadap entitas lain, termasuk perorangan, perusahaan, dan organisasi lain. Piutang-piutang ini biasanya merupakan bagian yang signifikan dari total aset lancar.

Menurut (Herry, 2018:29) mendefinisikan istilah piutang adalah “mengacu pada sejumlah tagihan yang akan diterima oleh perusahaan (umumnya dalam bentuk kas) dari pihak lain, baik sebagai akibat penyerahan barang dan jasa secara kredit”.

Berdasarkan penjelasan teori diatas maka secara garis besar menyatakan bahwa Pinjaman dan piutang adalah aset keuangan *nonderivatif* dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak memiliki koutasi di pasar aktif

### Piutang Tak Tertagih

Menurut (Hartadi, 2018:69) Piutang tak tertagih adalah sejumlah piutang yang tidak dapat ditagih oleh perusahaan karena adanya kemungkinan pelanggan mengalami kebangkrutan atau pelanggan tersebut melarikan diri.

Sedangkan menurut (Kieso, Weygandt, et al., 2017:350) Piutang tak tertagih merupakan kerugian pendapatan yang memerlukan ayat jurnal yang tepat dalam akun, penurunan aktiva piutang usaha serta penurunan yang berkaitan dengan laba dan ekuitas pemegang saham. Kerugian pendapatan dan penurunan laba diakui dengan mencatat beban piutang ragu-ragu atau beban piutang tak tertagih.

Berdasarkan kutipan ahli diatas maka dapat disimpulkan bahwa Piutang tak tertagih adalah piutang tidak bisa ditagih karena pelanggan bangkrut atau melarikan diri. Kerugian pendapatan atau jurnal yang tepat dalam akun piutang usaha-ekuitas pemegang saham. Kerugian pendapatan dan penurunan laba diakui dengan mencatat beban piutang ragu-ragu atau tak tertagih



## METODE PENELITIAN

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dan pengambilan data dilaksanakan di PT. Trans Cibubur Property yang berlokasi di Jakarta. Waktu penelitian ini dimulai pada bulan Januari 2025 sampai dengan bulan Agustus 2025

### Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian mencakup 25 orang yang terlibat langsung maupun tidak langsung. Sampel yang ditetapkan sebanyak 12 orang yang terdiri dari 2 manajemen senior, 3 staff keuangan, 2 auditor internal, 3 akuntansi, 2 collection.

### Jenis dan Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif dan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer yang didapat dari observasi dan wawancara karyawan PT Trans Cibubur Property dan data sekunder yang datanya didapat dari sejarah perusahaan, system pemberian piutang, bagan struktur dan data piutang tak tertagih PT Trans Cibubur Property.

### Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara, observasi dan teknik dokumentasi.

1. Observasi (wawancara), Peneliti melakukan wawancara semi-terstruktur dengan 12 informan kunci yang terlibat langsung dalam pengelolaan piutang di PT Trans Cibubur Property, meliputi auditor internal, manajer keuangan, staf piutang, dan bagian akuntansi. Wawancara berfokus pada pemberian kredit, mekanisme penagihan, pengendalian internal, serta upaya mengatasi piutang tak tertagih, menggunakan panduan berdasarkan framework COSO. Setiap sesi berlangsung 60–90 menit, direkam dengan persetujuan informan, dan bertujuan menggali pemahaman, pengalaman, serta perspektif terkait efektivitas sistem pengendalian internal
2. Studi dokumentasi, Peneliti menelaah dokumen internal perusahaan, seperti SOP kredit dan collection, laporan keuangan 2018–2021, *aging analysis* piutang, *policy* manual, struktur organisasi, *job description*, serta dokumen terkait aktivitas penagihan. Analisis ini digunakan untuk memperoleh data objektif mengenai implementasi sistem pengendalian internal serta memverifikasi temuan dari observasi dan wawancara.

### Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif kualitatif merupakan metode dengan analisis dengan terlebih dahulu mengumpulkan data yang ada kemudian diklarifikasi, dianalisis, lalu kemudian interpretasikan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti

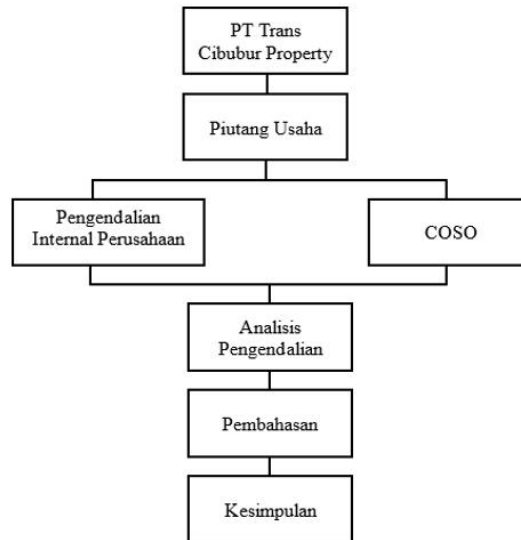
Bentuk analisis yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebagai Berikut

1. Wawancara, Peneliti mewawancarai pihak terkait di PT Trans Cibubur Property untuk memperoleh dan menyusun data.
2. Analisis, data yang terkumpul dianalisis dengan membandingkannya terhadap standar COSO.
3. Pembahasan, hasil analisis ditafsirkan untuk memahami temuan penelitian
4. Kesimpulan, peneliti menarik Kesimpulan berdasarkan hasil pengolahan data.



### Kerangka Pemikiran

PT. Trans Cibubur Property memberikan penjualan secara kredit yang menimbulkan piutang usaha. Agar piutang berjalan lancar, perusahaan perlu sistem pengendalian internal yang efektif. Dalam penelitian ini, pengendalian internal dianalisis menggunakan lima komponen COSO: lingkungan pengendalian, penaksiran risiko, aktivitas pengendalian, informasi & komunikasi, dan pemantauan



**Gambar 1 Kerangka Pemikiran**

Penelitian ini bertujuan menganalisis perbandingan antara sistem pengendalian internal yang diterapkan PT. Trans Cibubur Property dengan kerangka pengendalian internal COSO dalam meminimalkan piutang tak tertagih. Analisis dilakukan untuk mengidentifikasi kesesuaian maupun perbedaan dari kedua sistem, sehingga hasilnya dapat menjadi dasar pembahasan serta rekomendasi strategis bagi perusahaan.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini dilakukan di PT. Trans Cibubur Property, perusahaan properti yang mengelola pusat perbelanjaan dengan sistem pembayaran kredit dari tenant. Sistem ini berisiko menimbulkan piutang tak tertagih apabila tidak didukung pengendalian internal yang memadai. Peneliti, yang bekerja sebagai *staf collection* pada bagian *Finance–Account Receivable*, terlibat langsung dalam pengelolaan piutang melalui penerbitan invoice, penagihan, penyusunan laporan aging, serta koordinasi lintas bagian. Posisi ini memungkinkan peneliti mengamati implementasi pengendalian internal, mengidentifikasi kendala piutang tak tertagih, serta menilai potensi perbaikannya.

#### Sistem Pengendalian Internal atas Piutang Usaha dalam Meminimalkan Piutang Tak Tertagih

Sistem pengendalian internal yang diterapkan di PT. Trans Cibubur Property berkaitan erat dengan proses penagihan piutang usaha. Sistem ini bertujuan untuk menjaga agar setiap tagihan yang diterbitkan benar-benar tertagih sesuai waktu, mengurangi risiko piutang macet. Penerapan ini mencakup:

1. Prosedur pembuatan dan pengiriman invoice
2. Penerapan *aging schedule* sebagai dasar monitoring
3. Prosedur follow up penagihan kepada tenant bermasalah
4. Penyesuaian pencatatan untuk cadangan piutang tak tertagih



5. Koordinasi dengan bagian hukum (legal) dalam penyelesaian piutang menunggak.

Sistem pengendalian internal yang diterapkan di PT. Trans Cibubur Property berkaitan erat dengan proses penagihan piutang usaha. Hal ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh COSO (2013) yang menyatakan bahwa pengendalian internal adalah proses yang dijalankan oleh dewan direksi, manajemen, dan personel lain dalam entitas yang dirancang untuk memberikan keyakinan memadai mengenai pencapaian tujuan yang berkaitan dengan operasi, pelaporan, dan kepatuhan.

Sistem yang diterapkan perusahaan bertujuan untuk menjaga agar setiap tagihan yang diterbitkan benar-benar tertagih sesuai waktu dan mengurangi risiko piutang macet. Penerapan ini mencakup prosedur pembuatan dan pengiriman *invoice*, penerapan aging schedule sebagai dasar monitoring, prosedur *follow up* penagihan kepada tenant bermasalah, penyesuaian pencatatan untuk cadangan piutang tak tertagih, dan koordinasi dengan bagian hukum (legal) dalam penyelesaian piutang menunggak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Anita Rosalia Putri (*Staff Billing*), sistem pengendalian internal yang berjalan saat ini menggunakan pencatatan terintegrasi dengan database pelanggan. “Di bagian *billing*, saya menggunakan sistem pencatatan yang terintegrasi dengan database pelanggan. Setiap transaksi dicatat secara detail dan ada pengecekan berkala untuk memastikan data piutang selalu *up-to-date*,” jelasnya. Hal ini menunjukkan penerapan unsur informasi dan komunikasi dalam framework COSO yang memungkinkan sistem informasi terintegrasi mendukung pengendalian internal yang efektif

PT. Trans Cibubur Property menggunakan dasar pencatatan akrual (*accrual basis*) dalam mencatat piutang usaha, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia. Menurut (Hery, 2018:29), piutang mengacu pada sejumlah tagihan yang akan diterima oleh perusahaan dari pihak lain sebagai akibat penyerahan barang dan jasa secara kredit. Dalam sistem pencatatan akrual ini, piutang usaha dicatat pada saat terjadinya transaksi penyewaan, bukan pada saat kas diterima dari pelanggan.

Dasar pencatatan piutang usaha didasarkan pada dokumen utama yang menjadi fondasi pencatatan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan, yaitu kontrak sewa yang telah ditandatangani kedua belah pihak, *invoice* atau faktur yang diterbitkan sesuai ketentuan kontrak, dan dokumen pendukung lainnya seperti berita acara serah terima unit dan surat perjanjian tambahan

### Unsur-unsur Pengendalian Internal

Pada tahun 2020 COSO (*Committee Of Sponsoring Organization Of The Treadway Commission*) mendefinisikan pengendalian internal sebagai suatu rangkaian kegiatan yang mencakup seluruh organisasi. COSO merupakan model yang banyak diminati oleh para auditor untuk dijadikan sebagai dasar untuk mengevaluasi dan mengembangkan pengendalian internal Adapun komponen pengendalian internal menurut COSO terdiri dari beberapa macam yaitu

### Lingkungan Pengendalian

PT. Trans Cibubur Property telah menerapkan lingkungan pengendalian melalui struktur organisasi yang jelas serta budaya kerja berbasis *integrity* dan *accountability*. *Supervisor Accounting* secara rutin melakukan review laporan piutang, audit internal, dan koordinasi antar tim. Namun, masih terdapat kelemahan dalam implementasi SOP, seperti keterlambatan informasi saat kontrak tenant belum diperpanjang tetapi *invoice* sudah diterbitkan.



### Penilaian Risiko

Perusahaan melakukan identifikasi risiko piutang tak tertagih, seperti *human error*, *double billing*, serta ketidaksesuaian kontrak dengan sistem. Tim *collection* melakukan follow-up berkala dan mengelompokkan piutang berdasarkan usia tunggakan. Upaya mitigasi dilakukan melalui verifikasi dokumen sewa, *cross-check* kontrak dengan sistem, serta pemeriksaan legalitas secara berkala. Meski demikian, risiko tetap terjadi akibat kebangkrutan tenant, kesalahan input, hingga ketiadaan evaluasi kredit sebelum kontrak dimulai.

### Aktivitas Pengendalian

Fungsi organisasi dipisahkan secara jelas, di mana marketing menangani negosiasi kontrak, legal memverifikasi dokumen, *finance* mencatat dan menerbitkan tagihan, sedangkan *collection* fokus pada penagihan. Sistem otorisasi diterapkan berlapis mulai dari General Manager hingga Direktur. Tindakan pengendalian meliputi penerbitan *invoice* maksimal H+1, reminder sebelum jatuh tempo, serta koordinasi dengan legal untuk tunggakan lebih dari 60 hari. Namun, masih ditemukan kasus *invoice* yang tidak tertagih karena tenant keluar sebelum kontrak selesai.

### Informasi dan Komunikasi

Perusahaan menggunakan sistem ERP terintegrasi untuk memonitor piutang secara real-time, dilengkapi laporan aging mingguan dan dashboard monitoring. Sistem ini memudahkan identifikasi piutang bermasalah sehingga tindak lanjut dapat dilakukan lebih cepat. Meskipun begitu, miskomunikasi antara divisi *legal* dan *finance* masih sering terjadi, menimbulkan ketidaksesuaian tagihan dengan kontrak tenant.

### Pemantauan

Monitoring dilakukan secara berlapis melalui review harian, laporan mingguan, dan evaluasi bulanan atas piutang bermasalah. Evaluasi terpisah juga dilakukan melalui *quarterly review*, *annual assessment*, serta audit eksternal. Sistem ini membantu mendeteksi piutang berisiko sejak dini. Namun, pengamatan menunjukkan tindak lanjut manajemen terhadap *aging report* sering terlambat, sehingga mengurangi efektivitas pengendalian.

### Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Berdasarkan analisis terhadap lima unsur pengendalian internal menurut *framework* COSO, PT. Trans Cibubur Property telah menerapkan sistem pengendalian internal yang cukup komprehensif dalam mengelola piutang usaha. Hal ini sejalan dengan tujuan pengendalian internal menurut (Mulyadi, 2019:130), yaitu menjaga kekayaan organisasi, memastikan ketelitian dan keandalan laporan, mendorong efisiensi, serta menjamin kepatuhan terhadap kebijakan manajemen.

Strategi utama yang diterapkan adalah segmentasi pelanggan berdasarkan risiko kredit dan usia piutang. Dengan strategi ini, perusahaan dapat menentukan prioritas penagihan sehingga potensi piutang tak tertagih dapat diminimalkan. Koordinasi antar bagian, khususnya antara tim *collection*, *billing*, dan *finance*, juga menjadi faktor penting dalam menjaga efektivitas sistem melalui rapat rutin dan sinkronisasi data piutang.

Efektivitas sistem pengendalian internal juga tercermin dari rendahnya tingkat piutang tak tertagih dan akurasi laporan keuangan perusahaan. Evaluasi berkala dilakukan untuk memastikan prosedur pengendalian berjalan sesuai standar. Jika ditemukan kelemahan,



manajemen segera melakukan perbaikan agar sistem tetap relevan dan mampu mendukung pengelolaan piutang yang sehat.

### **Evaluasi Efektivitas Sistem Pengendalian Internal**

Berdasarkan data historis piutang tak tertagih tahun 2018–2021, sistem pengendalian internal PT. Trans Cibubur Property menunjukkan perkembangan signifikan dalam meminimalkan risiko piutang macet. Pada 2018 tingkat piutang tak tertagih mencapai 37%, kondisi yang mencerminkan lemahnya pengendalian internal. Perbaikan mulai terlihat pada 2019 dengan penurunan rasio menjadi 23%, meskipun nilai absolut meningkat karena pertumbuhan bisnis.

Tahun 2020 kembali mengalami kenaikan hingga 31% akibat dampak pandemi COVID-19 yang memengaruhi kemampuan tenant memenuhi kewajiban. Hal ini menunjukkan pentingnya fleksibilitas sistem pengendalian internal dalam menghadapi faktor eksternal. Perbaikan berlanjut pada 2021, ditandai dengan penurunan piutang tak tertagih menjadi 17% sehingga efektivitas sistem semakin terbukti dalam menjaga arus kas dan likuiditas perusahaan.

Peningkatan efektivitas ini didukung oleh penerapan COSO Framework, perbaikan proses verifikasi, monitoring yang lebih ketat, serta peningkatan kompetensi SDM. Faktor-faktor tersebut berkontribusi signifikan terhadap keberhasilan perusahaan dalam menekan piutang macet, meskipun masih diperlukan penguatan melalui standarisasi prosedur, pelatihan berkelanjutan, penerapan teknologi prediktif, dan sistem peringatan dini.

Strategi yang ditempuh perusahaan meliputi pengembangan sistem IT, pelatihan SDM, serta kebijakan kredit dan penagihan yang lebih ketat. Upaya ini menunjukkan komitmen perusahaan dalam menjaga efektivitas pengendalian internal. Hasil penelitian ini juga memperlihatkan perbedaan dengan studi Naibaho (2019) dan Abid Muhtarom et al. (2021) yang menemukan pengendalian internal belum efektif, namun sejalan dengan temuan Dewi Handika Yani & Ade Rahma Ayu (2019) serta Monica Pricilia Yuanna Putri et al. (2019) yang menekankan pentingnya perbaikan berkelanjutan.

Secara teoritis, implementasi lima unsur pengendalian internal COSO di PT. Trans Cibubur Property telah sesuai dengan pandangan Mulyadi (2019) serta Gondodiyoto & Hendarti (2016). Penurunan signifikan piutang tak tertagih menunjukkan efektivitas sistem yang konsisten dan menjadi bukti bahwa pengendalian internal perusahaan berjalan optimal dalam mendukung tujuan utama, yaitu meminimalkan risiko piutang macet.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, sistem pengendalian internal atas piutang usaha di PT. Trans Cibubur Property yang diterapkan melalui framework COSO terbukti efektif dengan penurunan piutang tak tertagih dari 37% pada 2018 menjadi 17% pada 2021. Meskipun sempat meningkat akibat dampak pandemi, secara keseluruhan pengendalian internal berjalan baik dalam meminimalkan risiko piutang macet. Fluktuasi yang terjadi menunjukkan perlunya perbaikan berkelanjutan melalui standarisasi SOP, penguatan koordinasi, peningkatan kompetensi SDM, serta transformasi digital dalam pengelolaan piutang. Dengan langkah strategis tersebut, perusahaan diperkirakan mampu menekan piutang tak tertagih hingga di bawah 15% secara konsisten dan memperkuat keberlanjutan bisnisnya. Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa saran untuk meningkatkan efektivitas sistem pengendalian internal atas piutang usaha di PT. Trans Cibubur Property. Perusahaan perlu memperkuat koordinasi antardivisi, khususnya antara bagian *legal*, *finance*, dan *collection*, agar pengelolaan piutang lebih terintegrasi dan responsif. Selain itu,



penyusunan SOP yang lebih rinci dan terstandarisasi penting dilakukan guna meminimalisasi kesalahan operasional serta meningkatkan efisiensi kerja.

Langkah strategis lain yang direkomendasikan adalah pengembangan sistem *early warning* berbasis indikator risiko untuk mendeteksi potensi piutang macet sejak dini, sehingga dapat dilakukan tindakan preventif. Peningkatan kompetensi SDM juga menjadi kunci, khususnya melalui pelatihan rutin dalam analisis kredit, komunikasi penagihan, serta pemanfaatan teknologi informasi. Selanjutnya, pemanfaatan teknologi prediktif seperti *machine learning* perlu dipertimbangkan guna memprediksi pola pembayaran tenant dan mendukung pengambilan keputusan yang lebih akurat.

Bagi peneliti selanjutnya, ruang lingkup penelitian disarankan diperluas dengan melibatkan lebih banyak perusahaan properti, melakukan studi komparatif, serta meneliti faktor eksternal yang memengaruhi efektivitas pengendalian internal. Dari sisi metodologi, penelitian kuantitatif, *longitudinal study*, dan pengembangan model prediksi piutang dapat memberikan hasil yang lebih mendalam. Fokus penelitian juga dapat diarahkan pada peran teknologi digital, aspek perilaku, serta regulasi dalam pengelolaan piutang.

Bagi akademisi dan praktisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar untuk mengembangkan *framework* pengendalian internal yang lebih relevan bagi industri properti. Selain itu, diperlukan panduan best practices, integrasi aspek keberlanjutan, serta kontribusi nyata dalam penyusunan standar akuntansi dan regulasi terkait piutang usaha. Aplikasi praktis berupa pengembangan *tools*, penyediaan pelatihan, hingga konsultasi kepada perusahaan sejenis juga diharapkan dapat memperkuat praktik pengendalian internal secara berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dewi Handika Yani, & A. R. A. (2019). Analisis Sistem Pengendalian Internal Piutang Usaha Pada PT. JNE Cabang Medan. *Jurnal Civitas Akademika*, 7(2), 121–129. <https://journals.stimsukmamedan.ac.id/index.php/civitas/article/download/134/83>
- Hartadi, B. (2018). *Sistem Pengendalian Internal (Revisi)*. BPFE.
- Herry. (2018). *Akuntansi Aktiva Utang dan Modal*. Gava Media.
- Hery. (2018). *Akuntansi Aset, Liabilitas dan Ekuitas (4 ed)*. PT Grasindo.
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). (2020). *PSAK 55 tentang Instrumen Keuangan (revisi)*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Irawan, S.B., & H. (2018). *Bijak Mengelola Piutang Smart In Accounting Receivable*. PT. Alex Media Komputindo.
- Kieso, D., Weygandt, J., & Warfield, T. (2017). *Intermediate Accounting (IFRS)*. New Jersey: John Wiley & Sons Inc.
- Muhtarom, A., Zulyanti, N. R., & Amelia, R. D. (2021). Analisis Sistem Pengendalian Internal Piutang Usaha dalam Meminimalkan Piutang Tak Tertagih pada CV. Sinar Surya Abadi Lamongan. *Jurnal Ilmiah Edunomika*, 5(02), 850. <https://doi.org/10.29040/jie.v5i2.2702>
- Mulyadi. (2019). *Sistem Akuntansi*. Salemba Empat.
- Munawir. (2016). *Analisa Laporan Keuangan*. Liberty.
- Warren Carl, S., & Et, all. (2018). *Pengantar Akuntansi*. Salemba Empat.