



Penerapan Sistem Pengendalian Internal dalam Pencegahan *Fraud* pada Proses Pemeliharaan Aset Tetap pada Perusahaan Properti

Anisa Nurbeauty¹, Dyah Ratnawati^{2*}

^{1,2} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Akuntansi, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Surabaya, Indonesia

Email: 22013010328@student.upnjatim.ac.id¹, dyahak@upnjatim.ac.id^{2*}

*Penulis Korespondensi: dyahak@upnjatim.ac.id

Abstract. *This study explores how internal control systems (ICS) are applied to prevent fraud in the maintenance of fixed assets at Property company, with a particular focus on the use of a digital platform called MyBirawa. Using a qualitative case study approach, data were gathered through interviews, direct field observations, and internal documents. The analysis is guided by the five pillars of the COSO framework: control environment, risk assessment, control activities, information and communication, and monitoring. The findings suggest that while the company has demonstrated strong efforts in establishing control procedures—especially in terms of ethics and operational oversight—several areas still require attention. These include more structured risk evaluations, improved flow of communication, and stronger monitoring mechanisms. Although MyBirawa has the potential to enhance transparency and accountability, its current use has not yet fully reached its intended impact. To improve internal controls further, the study recommends deeper integration of technology, consistent employee training, and the cultivation of a company culture that actively supports fraud prevention*

Keywords: *Asset Maintenance; COSO Framework; Fraud Prevention; Internal Control; MyBirawa.*

Abstrak. Penelitian ini mengkaji bagaimana sistem pengendalian internal (SPI) diterapkan dalam mencegah kecurangan (*fraud*) pada proses pemeliharaan aset tetap di Perusahaan properti, dengan fokus khusus pada penggunaan platform digital MyBirawa. Pendekatan yang digunakan adalah studi kasus kualitatif, dengan pengumpulan data melalui wawancara, observasi langsung di lapangan, serta analisis dokumen internal. Penelaahan dilakukan berdasarkan lima komponen utama dalam kerangka kerja COSO: lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan. Hasil studi menunjukkan bahwa perusahaan telah berupaya membangun sistem pengendalian yang cukup baik, terutama dalam aspek etika dan prosedur operasional. Namun, masih ada beberapa hal yang perlu diperkuat, seperti penilaian risiko yang lebih sistematis, alur komunikasi yang lebih efektif, serta pengawasan yang lebih konsisten. Sistem MyBirawa sendiri memiliki potensi besar dalam mendukung pencegahan *fraud*, meskipun implementasinya masih belum optimal. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan integrasi teknologi yang lebih luas, pelatihan karyawan yang berkelanjutan, serta penanaman budaya kerja yang mendukung pencegahan kecurangan secara aktif.

Kata kunci: *Fraud; kerangka COSO; MyBirawa; Pemeliharaan Aset Tetap; Sistem Pengendalian Internal.*

1. LATAR BELAKANG

Dalam lanskap bisnis kontemporer yang semakin dinamis, ditandai dengan percepatan digitalisasi dan peningkatan ekspektasi terhadap transparansi tata kelola perusahaan, sistem pengendalian internal (SPI) telah bertransformasi menjadi sebuah pilar strategis yang fundamental bagi keberlangsungan dan kesuksesan organisasi. SPI tidak lagi sekadar dianggap sebagai serangkaian prosedur administratif semata, melainkan telah berevolusi menjadi mekanisme krusial yang menjamin efektivitas operasional, memelihara integritas data, dan yang terpenting, bertindak sebagai garda terdepan dalam mencegah segala bentuk praktik kecurangan (*fraud*). *Fraud*, yang secara esensial merupakan suatu bentuk penyimpangan yang disengaja, sering kali dilakukan oleh individu atau kelompok dengan motif memperoleh keuntungan pribadi atau kolektif, dan dampaknya dapat sangat merusak, tidak hanya dari sisi

finansial, tetapi juga reputasi serta implikasi legal perusahaan. Dalam konteks pengelolaan aset tetap, yang sering kali melibatkan nilai aset yang signifikan dan proses yang kompleks, risiko *fraud* menjadi semakin nyata dan membutuhkan perhatian ekstra, terutama di sektor jasa seperti industri properti.

Praktik *fraud* dalam siklus pemeliharaan aset tetap dapat bermanifestasi dalam berbagai modus operandi yang canggih, mulai dari manipulasi laporan kerusakan aset yang sebenarnya tidak ada, penggelembungan biaya perbaikan (*mark-up* yang tidak wajar), pemalsuan dokumen-dokumen pendukung pekerjaan, hingga terbentuknya jaringan kolusi antara teknisi lapangan yang melakukan pekerjaan fisik dengan personel administrasi atau pihak ketiga yang terlibat dalam pengadaan suku cadang atau jasa. Data yang dirilis oleh *Association of Certified Fraud Examiners (ACFE, 2022)* secara konsisten menyoroti bahwa kategori *asset misappropriation* (penyalahgunaan aset perusahaan) merupakan bentuk *fraud* yang paling lazim ditemukan dalam organisasi global, menyumbang sekitar 86% dari seluruh kasus *fraud* yang dilaporkan. Signifikansi temuan ini menegaskan bahwa proses pengelolaan aset tetap, termasuk seluruh tahapan pemeliharaan dan perbaikannya, merupakan area yang sangat sensitif dan kritis, yang menuntut adanya pengawasan yang ketat serta sistem pengendalian internal yang kokoh dan dapat diandalkan.

Perusahaan properti, sebagai entitas anak perusahaan yang beroperasi di bawah naungan Perusahaan Teknologi informasi komunikasi (TIK), memikul tanggung jawab fundamental dalam mengelola aset properti dan infrastruktur gedung milik Perusahaan Telekomunikasi informasi komunikasi (TIK) di seluruh penjuru Indonesia, termasuk secara spesifik di wilayah operasional Area S & M. Pemeliharaan dan perbaikan aset-aset vital ini merupakan tugas utama dari tim operasional yang memiliki mandat untuk menindaklanjuti setiap laporan kerusakan yang masuk. Dalam menjalankan fungsinya, Perusahaan properti telah mengadopsi dan mengimplementasikan sebuah sistem digital terintegrasi yang dikenal sebagai MyBirawa. MyBirawa, yang hadir dalam bentuk aplikasi berbasis web dan *mobile*, dirancang secara khusus untuk memfasilitasi seluruh aspek pengelolaan pelaporan kerusakan aset, mulai dari proses input laporan, penugasan teknisi yang efisien, dokumentasi hasil pekerjaan secara digital, hingga *monitoring* kinerja layanan yang terukur. Dengan adanya sistem ini, diharapkan Perusahaan properti dapat secara signifikan meminimalisir berbagai potensi kecurangan yang selama ini kerap mewarnai proses manual, seperti ketiadaan bukti fisik pekerjaan yang valid atau laporan kerusakan yang tidak terdokumentasi dengan memadai.

Namun, penting untuk ditekankan bahwa keberadaan sistem digital semata, betapapun canggihnya, tidak secara otomatis menjamin eliminasi risiko *fraud*. Sebagaimana telah

dikemukakan oleh para ahli seperti Romney dan Steinbart (2021), teknologi informasi, apabila tidak didukung oleh system pengendalian internal yang memadai dan terintegrasi, justru berpotensi membuka celah baru bagi terjadinya kecurangan yang lebih kompleks. Dalam praktiknya, *fraud* dapat terus muncul dalam berbagai bentuk kreatif, seperti pelaporan kerusakan yang dilebih-lebihkan atau dibuat-buat, manipulasi data dokumentasi foto yang seharusnya menjadi bukti visual pekerjaan, rekayasa dalam proses pengadaan suku cadang, hingga pembentukan jaringan kolusi yang melibatkan teknisi lapangan dan pihak internal lainnya.

Oleh karena itu, penerapan sistem pengendalian internal yang efektif menjadi sangat krusial, terutama dalam upaya mengoptimalkan fungsi dan manfaat sistem digital seperti MyBirawa. Sistem pengendalian internal yang dirancang dengan mengacu pada prinsip-prinsip *fundamental COSO Framework*, yang mencakup lima komponen esensial—lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan (COSO, 2017)—memerlukan penerapan yang terpadu dan holistik. Integrasi kelima komponen ini sangat vital untuk menciptakan mekanisme pencegahan dan deteksi *fraud* yang efektif sejak dini, khususnya dalam proses yang melibatkan aset tetap yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan sensitif terhadap penyalahgunaan.

Sejumlah penelitian terdahulu telah secara konsisten menggarisbawahi signifikansi sistem pengendalian internal dalam meminimalkan risiko *fraud* di sektor properti dan dalam pengelolaan aset secara umum. Sebagai contoh, studi yang dilakukan oleh Sutrisno & Utami (2022) menunjukkan bahwa penguatan kontrol internal yang berbasis digital mampu secara substansial menurunkan risiko manipulasi pengeluaran operasional hingga mencapai 37%. Sementara itu, penelitian lebih lanjut oleh Wibowo & Rahmawati (2021) menyoroti peran krusial audit yang berbasis sistem serta keterlibatan aktif manajemen dalam melakukan evaluasi transaksi teknis untuk secara efektif menutup celah-celah potensial yang dapat dimanfaatkan untuk melakukan *fraud*.

Dengan demikian, implementasi sistem MyBirawa di Perusahaan properti merupakan langkah strategis yang signifikan dalam upaya digitalisasi proses pemeliharaan aset. Namun, belum banyak kajian mendalam yang secara spesifik menganalisis bagaimana sistem pengendalian internal diintegrasikan ke dalam platform digital tersebut, serta sejauh mana efektivitasnya dalam mencegah *fraud* di lapangan. Keterbatasan literatur ini menjadi justifikasi penting bagi pelaksanaan penelitian ini, yang tidak hanya bertujuan untuk mengisi celah pemahaman akademis, tetapi juga untuk merumuskan rekomendasi praktis yang dapat segera diimplementasikan oleh perusahaan. Melalui pelaksanaan kajian ini, diharapkan diperoleh

pemahaman yang komprehensif mengenai peran multifaset pengendalian internal dalam lingkungan kerja operasional yang semakin mengandalkan teknologi digital, serta dapat dirumuskan rekomendasi perbaikan yang konstruktif bagi manajemen guna memastikan proses pengelolaan aset tetap berjalan dengan lebih aman, efisien, dan terbebas dari ancaman kecurangan yang merugikan.

2. KAJIAN TEORITIS

Fondasi Sistem Pengendalian Internal (SPI) dan Kerangka COSO

Sistem Pengendalian Internal (SPI) lebih dari sekadar seperangkat aturan administrative adalah sebuah pilar strategis yang menopang keberlangsungan dan integritas operasional organisasi. SPI terintegrasi dalam setiap lini bisnis, memastikan pencapaian tujuan, menjaga keakuratan informasi finansial, dan kepatuhan terhadap regulasi. Kerangka kerja COSO (2013) menguraikan SPI dalam lima komponen yang saling terkait: lingkungan pengendalian, penilaian risiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi, serta pemantauan. Lingkungan pengendalian, sebagai fondasi utama, membentuk budaya integritas dan etika, sementara penilaian risiko mengidentifikasi ancaman terhadap pencapaian tujuan. Aktivitas pengendalian adalah kebijakan konkret untuk memitigasi risiko, dan informasi serta komunikasi menjamin penyebaran data yang akurat. Pemantauan memastikan efektivitas sistem terus terjaga. Para ahli seperti Romney dan Steinbart (2021) menekankan bahwa efektivitas SPI bergantung pada penerapannya yang konsisten di lapangan, bukan hanya rancangannya. Said dan Saleh (2023) menambahkan bahwa integrasi SPI dengan sistem digital memperkuat kesiapan organisasi dalam mengantisipasi potensi *fraud* melalui pelaporan transparan.

Memahami Fraud dan Risiko Spesifik pada Aset Tetap

Fraud, sebagai tindakan ilegal yang disengaja untuk menipu demi keuntungan pribadi, memiliki berbagai manifestasi, termasuk penggelapan aset (*asset misappropriation*), penyajian laporan keuangan yang menyesatkan, dan korupsi. Penggelapan aset menjadi yang paling umum (ACFE, 2022). Dalam pengelolaan aset tetap, risiko *fraud* meningkat karena nilai aset yang substansial dan lokasinya yang tersebar. Bentuk kecurangan umum meliputi laporan kerusakan fiktif, pemalsuan dokumen, penggelembungan biaya, dan kolusi. Ni'am dan Farika (2023) menemukan bahwa sistem pelaporan digital dengan rekonsiliasi rutin efektif mendeteksi ketidaksesuaian lebih awal. Pencegahan *fraud* juga memerlukan prinsip dasar seperti pemisahan tugas, rotasi pegawai, dan pengawasan manajemen, seperti ditekankan oleh Arens, Elder, dan Beasley (2017) yang juga menyoroti pentingnya pengendalian preventif,

detektif, audit berbasis risiko, dan sistem *whistleblowing*.

Pemeliharaan Aset Tetap: Esensi dan Praktik

Pemeliharaan aset tetap adalah rangkaian kegiatan krusial untuk menjaga kondisi operasional dan nilai guna aset sepanjang masa manfaatnya. Warren et al. (2020) menegaskan bahwa pemeliharaan terencana dan terdokumentasi memperpanjang usia aset serta mengurangi biaya, dengan pemeliharaan preventif dan korektif sebagai dua kategori utamanya. Setiap tahapan, mulai dari identifikasi kebutuhan hingga pelaporan hasil, memerlukan pengawasan ketat dan pencatatan akurat untuk mencegah kesalahan atau kecurangan. Kieso et al. (2020) menyoroti pentingnya jejak audit (*audit trail*) yang kuat demi transparansi dan akuntabilitas. Di perusahaan besar, penerapan sistem yang terintegrasi dengan kontrol internal menjadi vital, seperti yang dikemukakan Mawarni dan Susilowati (2023) bahwa sistem informasi aset tetap digital memperkuat akuntabilitas dan memungkinkan pemantauan *real-time*.

Manajemen Risiko dan Pengendalian dalam Operasional Pemeliharaan

Proses pemeliharaan aset tetap rentan terhadap berbagai tantangan operasional seperti keterlambatan, ketidaksesuaian perbaikan, dan lonjakan biaya, yang berpotensi membuka celah *fraud*. Ulum dan Suryatimur (2022) mengidentifikasi risiko akibat kurangnya pembagian tugas yang jelas, pengawasan lapangan yang minim, serta sistem pelaporan yang belum terstruktur. Prinsip pemisahan tugas (*segregation of duties*) adalah fundamental untuk mencegah penyalahgunaan wewenang. Pengawasan lapangan berkala juga krusial sebagai kontrol psikologis dan deteksi dini masalah. Dokumentasi aktivitas pemeliharaan yang rinci juga penting. Penggunaan teknologi digital untuk pelaporan, seperti MyBirawa, mempermudah pemantauan *real-time* dan verifikasi data, yang didukung oleh Rahadi dan Sasmita (2021) yang menunjukkan peningkatan efisiensi dan penekanan manipulasi data. Audit operasional rutin meninjau ketaatan prosedur dan efektivitas sistem pengendalian.

Peran Transformasional Teknologi Informasi dalam Penguatan SPI

Perkembangan TI telah mengubah lanskap SPI secara fundamental, menawarkan otomatisasi proses kontrol, pelaporan, dan pengelolaan aset yang lebih efisien dan transparan. Aplikasi seperti MyBirawa memfasilitasi pelaporan kerusakan, penugasan teknisi, dan pemantauan progres, yang secara signifikan meminimalkan miskomunikasi dan meningkatkan akuntabilitas. Rahadi dan Sasmita (2021) mengkonfirmasi bahwa sistem digital seperti MyBirawa meningkatkan efisiensi operasional dan menekan manipulasi data karena semua aktivitas terekam otomatis. Namun, keberhasilan adopsi TI memerlukan kesiapan SDM dan tata kelola internal yang mendukung, sebagaimana diingatkan Ulum dan Suryatimur (2022) mengenai pemahaman teknis dan sikap bertanggung jawab karyawan. Keamanan data juga

menjadi prioritas. TI berperan sebagai penguat sistem, bukan pengganti fungsi pengawasan manual.

Sinergi Penelitian Terdahulu: SPI dan Pemeliharaan Aset

Berbagai studi akademis telah secara konsisten menyoroti peran krusial SPI dalam menjaga integritas proses pemeliharaan aset tetap dan mencegah *fraud*. Lestari dan Hermawan (2023) menemukan bahwa penguatan SPI berdampak signifikan dalam menekan risiko penyimpangan belanja dan perawatan aset, serta mengurangi peluang *fraud* internal. Puspitasari dan Rini (2024) menekankan peran audit internal dalam memperkuat pengawasan pengeluaran aset dan efektivitas pemeliharaan, yang mampu mengidentifikasi titik rawan *fraud*. Mawarni dan Susilowati (2023) menyatakan digitalisasi sistem informasi aset tetap mendukung efektivitas SPI dengan memberikan bukti valid dan terdokumentasi. Suhayati dan Herdiah (2021) menyimpulkan bahwa SPI efektif berdampak positif pada kualitas laporan keuangan aset, didukung sistem pengamanan dan pengarsipan yang baik.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus. Fokus utama diarahkan pada analisis mendalam terhadap penerapan sistem pengendalian internal dalam pencegahan fraud dalam proses pemeliharaan aset tetap, khususnya melalui sistem digital *MyBirawa*. Studi kasus dilakukan di unit operasional Perusahaan Properti Area s & m Data dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur dengan dua informan kunci, yaitu Teknisi Lapangan Senior, yang masing-masing diwawancarai. Selain itu, observasi langsung terhadap proses kerja serta studi dokumen internal seperti log pelaporan, foto bukti kerja, dan catatan audit turut dilakukan untuk memperkuat analisis. Proses analisis data menggunakan model interaktif Miles dan Huberman (2020) yang mencakup tiga tahap: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Validitas data diperoleh melalui triangulasi metode, verifikasi dengan *member check*, serta dokumentasi proses penelitian secara sistematis

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini akan memaparkan hasil wawancara sekaligus membahasnya dengan merujuk pada kerangka kerja COSO (2013) dan berbagai literatur yang relevan. Fokus utama pembahasan adalah pada efektivitas penerapan sistem pengendalian internal (SPI) di Perusahaan properti Area S & M dalam upaya pencegahan kecurangan (*fraud*) pada proses pemeliharaan aset tetap.

Gambaran Umum Perusahaan Properti

Sebagai bagian dari Perusahaan Teknologi informasi komunikasi (TIK), Perusahaan properti memiliki tanggung jawab penting dalam mengelola properti dan infrastruktur gedung milik Perusahaan Teknologi informasi komunikasi (TIK) di seluruh Indonesia, termasuk di Area S & M. Area S & M sendiri mengelola sejumlah aset tetap yang nilainya sangat signifikan, seperti gedung perkantoran, menara telekomunikasi, dan berbagai fasilitas pendukung lainnya. Aset aset ini memiliki peran krusial dalam menunjang kelancaran operasional. Perusahaan properti secara keseluruhan, sehingga pemeliharaan yang efektif menjadi prioritas utama. Proses pemeliharaan aset mencakup berbagai kegiatan, mulai dari inspeksi rutin untuk memastikan kondisi aset tetap terjaga, perbaikan kerusakan yang terjadi, hingga penggantian komponen yang sudah tidak layak. Kegagalan dalam merawat aset dengan baik dapat berakibat pada gangguan operasional, penurunan nilai aset, bahkan meningkatkan risiko terjadinya *fraud*. Dalam upaya meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan pemeliharaan aset, Perusahaan properti memanfaatkan sistem digital bernama MyBirawa. Sebagai entitas bisnis yang beroperasi di sektor properti, Perusahaan properti memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa proses pemeliharaan aset berjalan dengan efisien dan efektif. Hal ini tidak hanya bertujuan untuk menekan biaya, tetapi juga untuk memaksimalkan nilai aset serta memastikan kepatuhan terhadap regulasi dan standar yang berlaku.

Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal

Berikut ini adalah hasil analisis mendalam mengenai penerapan SPI di Perusahaan properti, yang didasarkan pada lima komponen utama SPI menurut kerangka COSO (2013):

Lingkungan Pengendalian

Lingkungan pengendalian adalah fondasi yang sangat penting untuk menciptakan SPI yang efektif. Lingkungan ini mencakup nilai-nilai etika yang dianut perusahaan, struktur organisasi yang ada, dan komitmen terhadap kompetensi sumber daya manusia. Berdasarkan hasil wawancara Teknisi menyatakan bahwa, “Perusahaan punya kode etik yang jelas, dan biasanya itu disampaikan saat awal masuk. Jadi dari awal kita memang diarahkan untuk jujur dan kerja sesuai aturan”. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar lingkungan pengendalian yang menekankan pentingnya integritas dan nilai-nilai etika (COSO, 2013). Kode etik ini menjadi panduan bagi seluruh karyawan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab mereka, termasuk dalam proses pemeliharaan aset. Dengan adanya kode etik yang jelas, diharapkan karyawan dapat memahami batasan perilaku yang boleh dan tidak boleh dilakukan, sehingga dapat meminimalisir potensi terjadinya pelanggaran. Selain itu, perusahaan juga memiliki sistem pengawasan internal untuk mendeteksi perilaku yang tidak etis dan memberikan umpan balik konstruktif. Sistem pengawasan ini melibatkan berbagai mekanisme, seperti *audit*

internal yang dilakukan secara berkala, pemeriksaan rutin terhadap kegiatan operasional, dan mekanisme pelaporan jika terjadi pelanggaran. Adanya sistem pengawasan yang efektif menunjukkan bahwa perusahaan berkomitmen untuk menciptakan lingkungan kerja yang transparan dan akuntabel. Meskipun demikian, efektivitas lingkungan pengendalian ini sangat bergantung pada implementasi yang konsisten dan penegakan hukum yang tegas. Untuk memperkuat lingkungan pengendalian, perusahaan dapat mempertimbangkan beberapa langkah strategis berikut:

1. **Pelatihan Etika Berkelanjutan:** Mengintensifkan program pelatihan etika dan anti-*fraud* secara berkala bagi seluruh karyawan, khususnya mereka yang terlibat langsung dalam proses pemeliharaan aset. Pelatihan ini sebaiknya mencakup studi kasus mengenai berbagai bentuk *fraud* yang relevan dengan lingkungan kerja mereka. Dengan pelatihan yang berkelanjutan, diharapkan karyawan akan semakin waspada terhadap potensi *fraud* dan mampu mengambil tindakan pencegahan yang tepat.
2. **Saluran Pelaporan yang Terpercaya:** Membangun saluran pelaporan yang anonim dan terpercaya bagi karyawan untuk melaporkan potensi kecurangan tanpa rasa takut akan ancaman atau sanksi. Hal ini akan meningkatkan kepercayaan karyawan terhadap perusahaan dan mendorong mereka untuk berani melaporkan jika menemukan adanya indikasi *fraud*. Adanya saluran pelaporan yang efektif dapat membantu perusahaan mendeteksi *fraud* sejak dini, sebelum kerugian yang lebih besar terjadi.
3. **Penegakan Hukum yang Tegas dan Adil:** Memastikan bahwa setiap pelanggaran kode etik ditindak secara tegas dan adil, tanpa memandang jabatan atau posisi karyawan. Hal ini akan mengirimkan pesan yang jelas kepada seluruh karyawan bahwa perusahaan tidak akan menolerir segala bentuk praktik kecurangan. Penegakan hukum yang tegas akan menciptakan efek jera dan mencegah terjadinya *fraud* di masa depan.

Penilaian Risiko

Penilaian risiko merupakan proses penting untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko yang berpotensi menghambat pencapaian tujuan perusahaan. Dalam konteks pemeliharaan aset, risiko yang paling sering dihadapi adalah kurangnya mitigasi yang tepat, sehingga perawatan yang dilakukan tidak sesuai dengan harapan dan spesifikasi perangkat. Teknisi menyampaikan bahwa, “Kadang alat yang kita rawat itu rusak karena kualitas awalnya kurang bagus, atau karena salah pakai juga. Jadi kita harus lihat dulu risikonya sebelum mulai perbaikan” Hal ini dapat berakibat pada kerusakan yang semakin parah, peningkatan biaya perbaikan, dan bahkan hilangnya aset. Tim di Perusahaan properti melakukan evaluasi terhadap potensi dampak dari risiko-risiko yang telah teridentifikasi. Evaluasi ini melibatkan penilaian

terhadap kemungkinan terjadinya risiko dan dampak finansial serta operasional yang mungkin timbul. Proses penilaian risiko yang dilakukan secara sistematis sangat krusial untuk mengidentifikasi area-area yang paling rentan terhadap *fraud*.

Prinsip pentingnya penilaian risiko juga ditekankan dalam kerangka COSO (2013), yang menggaris bawahi bahwa perusahaan harus secara aktif mengidentifikasi dan menganalisis risiko yang relevan dengan tujuan mereka. Penilaian risiko yang efektif memungkinkan perusahaan untuk memprioritaskan upaya pengendalian dan mengalokasikan sumber daya secara efisien. Dalam konteks pemeliharaan aset, penilaian risiko yang komprehensif dapat membantu mengidentifikasi area yang paling berisiko terhadap *fraud*. Untuk meningkatkan efektivitas proses penilaian risiko, Perusahaan properti dapat mempertimbangkan beberapa hal berikut:

1. Identifikasi Risiko yang Lebih Mendalam: Melakukan identifikasi risiko yang lebih komprehensif, termasuk risiko-risiko yang terkait dengan *fraud*, seperti penggelembungan biaya, manipulasi laporan, dan kolusi antar pihak. Identifikasi risiko yang komprehensif akan membantu perusahaan untuk lebih siap dalam mengantisipasi potensi terjadinya *fraud*.
2. Analisis Probabilitas dan Dampak yang Detail: Melakukan analisis yang lebih rinci terhadap probabilitas terjadinya risiko dan dampak yang mungkin timbul, baik dari sisi finansial maupun operasional. Hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Dengan memahami probabilitas dan dampak risiko, perusahaan dapat memprioritaskan risiko yang paling signifikan dan merancang strategi mitigasi yang tepat.
3. Pengembangan Rencana Mitigasi yang Terstruktur: Mengembangkan rencana mitigasi yang efektif untuk setiap risiko yang telah diidentifikasi, termasuk prosedur pengendalian dan tindakan pencegahan yang spesifik. Rencana mitigasi yang terstruktur akan membantu perusahaan untuk mengurangi risiko *fraud* secara efektif.

Aktivitas Pengendalian

Aktivitas pengendalian adalah kebijakan dan prosedur yang dirancang untuk memastikan bahwa tindakan yang diperlukan untuk mengatasi risiko telah dilaksanakan dengan baik. Menurut teknisi, “Sebelum mulai kerja, biasanya kami dapat info dari admin. Setelah dikerjakan, hasilnya dicek ulang sama atasan, dilihat juga dari foto di MyBirawa” Di Perusahaan properti, langkah-langkah yang dilakukan sebelum dan sesudah pemeliharaan aset melibatkan keterlibatan pihak terkait dalam penggunaan aset dan tim pemeliharaan dalam perencanaan pemeliharaan. Hal ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam proses pemeliharaan memiliki pemahaman yang sama mengenai pekerjaan yang harus dilakukan. Keterlibatan aktif dari berbagai pihak yang terkait dalam proses pemeliharaan dapat

meningkatkan efisiensi dan efektivitas pekerjaan. Persetujuan biaya pemeliharaan melibatkan eskalasi dari SPV ke atasan dan manajer, yang merupakan contoh aktivitas pengendalian yang efektif. Prosedur ini membantu mencegah pengeluaran yang tidak perlu dan memastikan bahwa semua biaya pemeliharaan telah disetujui oleh pihak yang berwenang. Proses otorisasi yang ketat dapat meminimalkan risiko terjadinya pengeluaran yang tidak sah. Pengecekan hasil kerja teknis oleh TRO/SPV juga merupakan bagian penting dari aktivitas pengendalian. Prosedur ini membantu memastikan bahwa pekerjaan pemeliharaan dilakukan dengan benar dan sesuai dengan standar yang berlaku. Pemeriksaan yang cermat terhadap hasil kerja teknis dapat mencegah kualitas pekerjaan yang buruk dan potensi *fraud*. Pentingnya aktivitas pengendalian yang efektif juga ditekankan oleh para ahli. Romney dan Steinbart (2021), misalnya, menekankan pentingnya aktivitas pengendalian seperti otorisasi, rekonsiliasi, dan pemisahan tugas. Untuk meningkatkan efektivitas aktivitas pengendalian, Perusahaan properti dapat mempertimbangkan:

1. **Pemisahan Tugas yang Jelas:** Memisahkan tugas antara pihak yang meminta pemeliharaan, menyetujui biaya, dan melakukan pembayaran. Pemisahan tugas yang jelas dapat mengurangi risiko terjadinya kolusi dan manipulasi. Pemisahan tugas adalah prinsip dasar pengendalian internal yang sangat efektif.
2. **Otorisasi yang Ketat dan Terstruktur:** Memastikan bahwa semua biaya pemeliharaan telah disetujui oleh pihak yang berwenang, dengan batasan anggaran yang jelas dan terukur. Otorisasi yang ketat dapat mencegah pengeluaran yang tidak perlu dan memastikan bahwa semua biaya telah disetujui dengan benar.
3. **Pemeriksaan Independen yang Berkala:** Melakukan pemeriksaan independen terhadap pekerjaan pemeliharaan, termasuk pemeriksaan kualitas dan kuantitas pekerjaan. Pemeriksaan independen dapat membantu mendeteksi kesalahan dan potensi *fraud* secara lebih dini.

Informasi dan Komunikasi

Informasi dan komunikasi yang efektif adalah kunci untuk mendukung efektivitas SPI. Di Perusahaan properti, tim teknis, keuangan, dan pengawas berkomunikasi melalui rutinitas *briefing* dan pemanfaatan sistem MyBirawa. Komunikasi yang efektif memastikan bahwa semua pihak terkait memiliki informasi yang dibutuhkan untuk menjalankan tugas mereka dengan baik. Dengan komunikasi yang baik, kesalahpahaman dapat dihindari dan koordinasi antar tim dapat ditingkatkan. Semua laporan kerusakan dan perbaikan dicatat secara digital melalui MyBirawa, yang memungkinkan akses informasi yang transparan bagi semua pihak terkait. Hal ini sejalan dengan prinsip informasi dan komunikasi yang efektif dalam kerangka COSO (2013). MyBirawa berfungsi sebagai pusat informasi yang memungkinkan perusahaan

untuk melacak semua kegiatan pemeliharaan, mulai dari pelaporan kerusakan hingga penyelesaian pekerjaan. Transparansi informasi yang tinggi akan meningkatkan akuntabilitas dan mengurangi risiko *fraud*. Untuk meningkatkan efektivitas informasi dan komunikasi, Perusahaan properti dapat mempertimbangkan:

1. Peningkatan Kapasitas Penggunaan MyBirawa: Memberikan pelatihan yang komprehensif dan berkelanjutan tentang penggunaan MyBirawa, termasuk cara melaporkan kerusakan, melacak pekerjaan, dan mengakses informasi yang relevan. Pelatihan yang memadai akan memastikan bahwa semua karyawan memahami cara menggunakan sistem dengan benar dan memaksimalkan manfaatnya.
2. Integrasi yang Lebih Luas: Mengintegrasikan MyBirawa dengan sistem lain yang relevan, seperti sistem keuangan dan sistem manajemen aset, untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi potensi kesalahan. Integrasi sistem akan memungkinkan pertukaran informasi yang lebih mudah dan mengurangi risiko kesalahan entri data.
3. Pelaporan yang Lebih Lengkap dan Detail: Memperluas fitur pelaporan dalam MyBirawa untuk mencakup informasi yang lebih detail tentang biaya, waktu pemeliharaan, dan kinerja teknisi. Pelaporan yang lebih detail akan memberikan informasi yang lebih komprehensif untuk pengambilan keputusan dan pengawasan.

Pemantauan dan Evaluasi

Pemantauan dan evaluasi adalah proses berkelanjutan untuk menilai efektivitas SPI. Di Perusahaan properti, pemantauan dilakukan melalui pengecekan atau audit terhadap proses perawatan aset secara berkala (bulanan dan tahunan) . Frekuensi audit dan pengecekan yang teratur menunjukkan komitmen perusahaan terhadap pengawasan yang efektif. Teknisi menjelaskan bahwa, “Kalau audit, biasanya ada setiap bulan atau pas akhir tahun. Kita juga sering dicek mendadak” *Audit internal* yang dilakukan secara teratur dapat membantu perusahaan untuk mengidentifikasi kelemahan dalam SPI dan mengambil tindakan perbaikanyang diperlukan. Jika ditemukan masalah atau kegagalan, terdapat mekanisme pelaporan yang resmi melalui nota dinas perusahaan . Adanya mekanisme pelaporan yang jelas dan terstruktur memungkinkan karyawan untuk melaporkan potensi kecurangan tanpa rasa takut akan sanksi. Mekanisme pelaporan yang efektif sangat penting untuk mendeteksi *fraud* sejak dini. Untuk meningkatkan efektivitas pemantauan Perusahaan properti dapat mempertimbangkan beberapa hal :

1. Peningkatan Frekuensi *Audit Internal*: Meningkatkan frekuensi audit internal terhadap proses pemeliharaan aset. *Audit internal* yang lebih sering dapat membantu mendeteksi potensi masalah lebih awal. *Audit internal* yang lebih sering akan meningkatkan kemungkinan deteksi

fraud.

2. Pemanfaatan Analisis Data yang Lebih Mendalam: Memanfaatkan data yang ada dalam MyBirawa untuk melakukan analisis tren dan pola yang dapat mengindikasikan potensi *fraud*. Analisis data dapat membantu mengidentifikasi area yang rentan terhadap kecurangan. Dengan analisis data yang mendalam, perusahaan dapat memperoleh wawasan berharga tentang efektivitas SPI.

3. Evaluasi Komprehensif Terhadap SPI: Melakukan evaluasi berkala terhadap efektivitas SPI secara keseluruhan, termasuk evaluasi terhadap efektivitas masing-masing komponen SPI. Evaluasi yang komprehensif akan membantu perusahaan untuk memastikan bahwa SPI tetap efektif dan relevan dengan perubahan lingkungan bisnis.

Analisis Tambahan (Fraud & MyBirawa)

Aplikasi MyBirawa dinilai membantu dalam mengidentifikasi potensi kecurangan atau kehilangan aset. Sistem ini menyediakan platform yang terpusat untuk mengelola informasi pemeliharaan aset, yang dapat mempermudah pengawasan dan deteksi dini terhadap potensi kecurangan. MyBirawa memiliki potensi besar untuk menjadi alat yang ampuh dalam upaya pencegahan *fraud*. Namun, berdasarkan hasil wawancara, Teknisi mengakui bahwa, “Dengan aplikasi ini sangat membantu mengidentifikasi kalau ada kecurangan atau aset hilang, walaupun sejauh ini belum pernah ketahuan langsung dari sistem” Mengenai penyebab kerusakan, teknisi menjelaskan, “Biasanya kerusakan itu karena alat nggak sesuai spek, atau salah pakai” Hal ini mungkin disebabkan oleh beberapa faktor, seperti kurangnya pelatihan, kurangnya pengawasan, atau kurangnya integrasi data. Kurangnya deteksi *fraud* melalui MyBirawa dapat mengindikasikan bahwa sistem tersebut belum dimanfaatkan secara optimal. Kerusakan yang terjadi biasanya disebabkan oleh alat yang tidak sesuai standar dan kesalahan manusia. Tidak ada kesulitan dalam menggabungkan sistem digital dan pengawasan manual. Meskipun demikian, MyBirawa memiliki potensi besar dalam mencegah *fraud*, tetapi efektivitasnya sangat bergantung pada penerapan yang benar dan pengawasan yang ketat. Untuk meningkatkan pencegahan *fraud*, Perusahaan properti dapat mempertimbangkan:

1. Integrasi Data yang Lebih Komprehensif: Mengintegrasikan data MyBirawa dengan sistem lain, seperti sistem keuangan dan sistem manajemen aset, untuk deteksi anomali yang lebih efektif. Integrasi data akan memungkinkan deteksi *fraud* yang lebih komprehensif dan akurat.
2. Penerapan Analisis Data yang Proaktif: Menerapkan analisis data secara teratur untuk mengidentifikasi pola yang mencurigakan, seperti biaya pemeliharaan yang tidak wajar atau frekuensi kerusakan yang tinggi di area tertentu. Analisis data yang proaktif dapat membantu perusahaan untuk mendeteksi indikasi-indikasi awal *fraud*.

3. Peningkatan Kapasitas Karyawan: Meningkatkan pelatihan karyawan tentang risiko *fraud*, cara menggunakan MyBirawa secara efektif, dan pentingnya pelaporan kecurangan. Peningkatan kapasitas karyawan akan meningkatkan kesadaran dan kewaspadaan terhadap *fraud*.

Interpretasi Temuan

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Perusahaan properti menunjukkan komitmen yang cukup kuat dalam mengimplementasikan sistem pengendalian internal (SPI), terutama pada aspek lingkungan pengendalian dan aktivitas pengendalian. Hal ini tercermin dari penerapan kode etik yang tegas, pelaksanaan pelatihan rutin, serta pengawasan internal yang berjalan secara konsisten. Semua upaya tersebut mencerminkan keseriusan perusahaan dalam menciptakan budaya kerja yang berintegritas, etis, dan transparan. Meski begitu, masih terdapat beberapa aspek yang memerlukan perhatian lebih, seperti dalam hal penilaian risiko, penyampaian informasi serta komunikasi antarunit, dan sistem pemantauan yang berkelanjutan. Perbaikan pada aspek-aspek ini diharapkan mampu meningkatkan efektivitas keseluruhan SPI secara signifikan. Penggunaan aplikasi MyBirawa juga sebenarnya sangat membantu untuk mencegah kecurangan, tapi penggunaannya masih perlu ditingkatkan. Caranya bisa dengan memperbaiki integrasi data, memakai analisis data secara lebih aktif, dan meningkatkan kemampuan para karyawan dalam menjalankan sistem ini.

Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa SPI yang diterapkan secara menyeluruh sangat penting untuk mencegah terjadinya *fraud* (Albrecht *et al.*, 2015; Wells, 2017). Penerapan SPI yang efektif tidak hanya bergantung pada aturan atau sistem saja, tapi juga pada keterlibatan dan komitmen semua orang di perusahaan. Pencegahan *fraud* bukan pekerjaan sekali selesai, tapi harus terus dilakukan secara berkelanjutan oleh semua pihak yang terlibat.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Perusahaan properti telah menunjukkan komitmen yang baik dalam menerapkan sistem pengendalian internal, terutama dari segi etika kerja dan pengawasan kegiatan pemeliharaan aset. Meski demikian, masih ada beberapa kelemahan yang perlu diperbaiki, khususnya dalam hal penilaian risiko, alur komunikasi antarunit, dan sistem pemantauan yang belum berjalan optimal. Pemanfaatan aplikasi MyBirawa juga belum sepenuhnya dimaksimalkan, walaupun sebenarnya memiliki potensi yang besar untuk mencegah kecurangan jika digunakan secara efektif dan terintegrasi.

Untuk meningkatkan efektivitas sistem pengendalian internal, perusahaan sebaiknya melakukan evaluasi risiko secara lebih menyeluruh dan terstruktur. Karyawan juga perlu dibekali dengan pelatihan yang rutin agar mampu menggunakan MyBirawa secara maksimal. Di samping itu, *audit internal* perlu dilaksanakan secara berkala agar proses pemeliharaan dapat terpantau dengan baik. Terakhir, penting bagi manajemen untuk menciptakan budaya kerja yang mendorong keterbukaan dalam pelaporan serta ketegasan dalam menindak pelanggaran, sehingga pencegahan *fraud* dapat berjalan lebih efektif

DAFTAR REFERENSI

- Albrecht, W. S., Albrecht, C. O., Albrecht, C. C., & Zimbelman, M. F. (2015). *Fraud examination* (5th ed.). Cengage Learning.
- Arens, A. A., Elder, R. J., & Beasley, M. S. (2017). *Auditing and assurance services: An integrated approach*. Pearson.
- Association of Certified Fraud Examiners. (2022). *Report to the nations: 2022 global study on occupational fraud and abuse*. <https://www.acfe.com/report-to-the-nations/2022/>
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. (2013). *Internal control—Integrated framework: Executive summary*. <https://www.coso.org/Documents/990025P-Executive-Summary-finalmay20.pdf>
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. (2017). *Enterprise risk management—Integrating with strategy and performance*. <https://www.coso.org/Documents/2017-COSO-ERM-Integrating-with-Strategy-and-Performance-Executive-Summary.pdf>
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate accounting* (17th ed.). Wiley.
- Lestari, M., & Hermawan, S. (2023). Evaluasi sistem pengendalian internal pada perusahaan logistik. *Jurnal Ilmiah Manajemen*, 9(2), 98–110.
- Mawarni, D. S., & Susilowati, I. (2023). Pengaruh sistem informasi aset tetap digital terhadap efektivitas pengendalian internal. *Jurnal Sistem Informasi dan Akuntansi*, 11(2), 120–130.
- Ni'am, M., & Farika, R. (2023). Penerapan sistem pelaporan digital untuk mitigasi fraud pada aset tetap. *Jurnal Akuntabilitas Publik*, 9(1), 43–56.
- Puspitasari, N., & Rini, E. S. (2024). Peran audit internal dalam meningkatkan efisiensi pemeliharaan aset tetap. *Jurnal Audit dan Keuangan*, 8(1), 55–68.
- Rahadi, T., & Sasmita, I. (2021). Pemanfaatan teknologi digital dalam pencegahan kecurangan aset. *Jurnal Teknologi Informasi & Manajemen*, 7(2), 35–44.
- Romney, M. B., & Steinbart, P. J. (2021). *Accounting information systems* (15th ed.). Pearson.
- Said, R., & Saleh, N. (2023). Efektivitas kerangka COSO dalam sistem digital perusahaan. *Jurnal Sistem dan Kontrol Internal*, 10(3), 70–81.

- Suhayati, E., & Herdiah, H. (2021). Pengaruh pengendalian internal terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah. *Jurnal Akuntansi dan Kebijakan Publik*, 6(1), 89–99. <https://doi.org/10.37641/jikes.v1i2.889>
- Sutrisno, A., & Utami, F. (2022). Sistem pengendalian internal digital dalam mencegah manipulasi pengeluaran operasional. *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 5(2), 112–123.
- Ulum, B., & Suryatimur, R. (2022). Risiko operasional dan strategi pengawasan aset tetap. *Jurnal Pengawasan dan Risiko*, 3(1), 22–38.
- Warren, C. S., Reeve, J. M., & Duchac, J. (2020). *Accounting* (27th ed.). Cengage Learning.
- Wells, J. T. (2017). *Corporate fraud handbook: Prevention and detection* (5th ed.). Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781119351962>
- Wibowo, D., & Rahmawati, A. (2021). Efektivitas audit sistem terhadap pengendalian aset di sektor properti. *Jurnal Audit Sistem Informasi*, 4(1), 40–52. <https://doi.org/10.32897/jsikap.v7i1.2112>