

DOI: <https://doi.org/10.25181/esai.v15i2.2399>

**Jurnal Ilmiah ESAI Volume 15, No. 2 Juli 2021**

p-ISSN 1978-6034 e-ISSN 2580-4944

<https://jurnal.polinela.ac.id/ESAI>

## ***Audit On Real Estate Sales Account PT RAI***

### **Audit Pada Akun Penjualan Real Estate PT RAI**

**Raa'fiuddin Al Ichlas<sup>1)</sup>, Anita Kusuma Dewi<sup>2)</sup>, Damayanti<sup>2)</sup>.**

<sup>1)</sup> Program Studi Akuntansi, Jurusan Ekonomi Bisnis Politeknik Negeri Lampung.

<sup>2,3)</sup> Program Studi Akuntansi Perpajakan, Jurusan Ekonomi Bisnis Politeknik Negeri Lampung.

email: [alichlas007@gmail.com](mailto:alichlas007@gmail.com), [anitakusumadewi@polinela.ac.id](mailto:anitakusumadewi@polinela.ac.id) dan [damayanti@polinela.ac.id](mailto:damayanti@polinela.ac.id)

#### **Abstract**

*PT RAI is a property company based in Jakarta. Sales are the main activity of the company to increase revenue, the source of revenue comes from the sale of real estate. There are constraints in recording sales that resulted in misstatements in 2019, this change occurred because the company could not fully acknowledge sales because there were sales that were not recognized by PSAK 72. The purpose of this writing is to know the audit process and the results of the audit of real estate sales accounts at PT RAI. The source of data drafting this scientific work is secondary data with the method of data collection is a method of documentation and the analysis method used is quantitative descriptive. This article discusses the audit process of sales accounts that have been established by KAP TRR, based on the sales audit process conducted, the author notices some errors in the recognition of sales accounts. In the final stages of examination conducted correction journal related to these errors. Based on the discussion of this scientific work and the audit process that has been conducted at PT RAI, it can be concluded that the audit process on the sales account that has been done is sufficient. Audit adjustments have been made on the results of audit findings related to misstatements on sales accounts, then on the sales account there are no other material misstatements.*

**Keywords:** *Audit process, Audit Results, Audit adjument*

#### **Pendahuluan**

Menurut Arens, dkk (2014) auditing adalah pengumpulan dan evaluasi bukti tentang informasi untuk menentukan dan melaporkan derajat kesesuaian antara informasi itu dan kriteria yang telah diterapkan yang harus dilakukan oleh orang yang kompeten dan independen. Audit sangat diperlukan oleh suatu perusahaan untuk menilai kebenaran transaksi

yang dibuat perusahaan, misalnya transaksi penjualan.

Transaksi penjualan menjadi salah satu kegiatan terpenting untuk perusahaan yang bergerak dibidang dagang, manufaktur dan properti. Demi tercapainya tujuan perusahaan, misalnya yang bergerak di bidang properti, maka setiap perusahaan properti berusaha untuk meningkatkan aspek penjualannya sehingga memperoleh pendapatan yang maksimal.

Penjualan yang berhasil dapat menjadi motivasi kuat untuk tercapainya tujuan perusahaan, namun apabila perusahaan tidak berhasil mencapai target penjualan sesuai dengan anggaran yang sudah ditentukan, itu berarti bahwa perusahaan belum mampu beroperasi secara efektif dan efisien.

Menurut Kotler dalam Alvonco (2014) memberikan pengertian penjualan sebagai suatu kegiatan yang ditunjukkan untuk mencari pembeli, mempengaruhi, dan memberikan petunjuk agar pembeli dapat menyesuaikan kebutuhannya dengan produk yang ditawarkan serta mengadakan perjanjian mengenai harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2018) PSAK 72 merupakan standar tunggal untuk pengakuan pendapatan, PSAK 72 mengatur model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, sehingga entitas diharapkan dapat melakukan analisis sebelum mengakui pendapatan. Isi dari PSAK 72 biasanya berdampak pada perusahaan yang bergerak pada bidang properti, jasa, dagang dan manufaktur.

PT RAI merupakan perusahaan properti, yang berkedudukan di Jakarta. Penjualan adalah kegiatan utama dari perusahaan untuk meningkatkan pendapatan perusahaan, sumber pendapatan berasal dari penjualan *real estate*. Terdapat kendala dalam pencatatan penjualan yang mengakibatkan terjadinya salah saji. yaitu PT RAI mencatat penjualan tahun 2019 sebesar Rp78.693.181.818, setelah dilakukannya audit

angka dari penjualan berubah sebesar Rp47.392.272.727. Perubahan ini terjadi karena perusahaan belum bisa mengakui sepenuhnya penjualan, dikarenakan ada penjualan yang tidak diakui oleh PSAK 72. Penulis ingin mengetahui bagaimana cara mengatasi permasalahan tersebut melalui proses audit dan langkah- langkah audit yang akan dilakukan.

## **Kajian Literatur**

### **Auditing**

Menurut Arens dkk (2008) auditing adalah akumulasi dan evaluasi bukti tentang informasi untuk menentukan dan melaporkan tingkat kesesuaian antara informasi serta kriteria yang telah ditetapkan. Menurut Agoes (2017) auditing adalah suatu pemeriksaan yang dilakukan secara kritis dan sistematis oleh pihak yang independen terhadap laporan keuangan yang telah disusun oleh pihak manajemen beserta catatan pembukuan dan bukti pendukungnya dengan tujuan untuk dapat memberikan pendapat mengenai laporan kewajaran laporan keuangan tersebut.

### **Pendapatan**

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2017) dalam PSAK 44 pendapatan adalah arus masuk kas bruto dari manfaat ekonomis yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode apabila arus kas masuk tersebut mengakibatkan kenaikan jumlah ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Menurut Nafarin (2018) pendapatan adalah arus masuk harta dari kegiatan perusahaan menjual barang dan jasa

dalam suatu periode yang mengakibatkan kenaikan modal yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal.

### Penjualan

Menurut Kotler dalam Alvonco (2014) memberikan pengertian penjualan sebagai suatu kegiatan yang ditunjukkan untuk mencari pembeli, mempengaruhi, dan memberikan petunjuk agar pembeli dapat menyesuaikan kebutuhannya dengan produk yang ditawarkan serta mengadakan perjanjian mengenai harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

### Metode Penelitian

Data penelitian merupakan data sekunder, yaitu berupa Laporan Posisi Keuangan per 31 Desember 2019, Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain untuk tahun yang berakhir per 31 Desember 2019, neraca saldo per 31 Desember 2019, daftar detail penjualan perusahaan tahun 2019 dan sampel dokumen

penjualan selama 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2019.

Metode analisis data penyusunan karya ilmiah ini yang digunakan penulis adalah metode analisis kuantitatif. Langkah-langkah dalam penyusunan karya ilmiah ini adalah memahami informasi laba rugi pada PT RAI; melakukan preliminary analytical review (PAR), auditor membandingkan Laporan audit tahun buku 2018 PT RAI dengan angka laporan keuangan manajemen PT RAI tahun 2019; pengujian dengan melakukan proses audit hasil proses audit.

### Pembahasan

#### Informasi Laba Rugi PT RAI

PT RAI merupakan perusahaan properti dan memperoleh pendapatan melalui penjualan. Produk-produk yang dihasilkan PT RAI semuanya adalah perumahan. Laporan laba rugi PT RAI untuk tahun 2019 dapat dilihat pada Tabel.1.

Tabel 1. Laba Rugi PT RAI Tahun 2019

Keterangan	Audited 2018 (Rp)	Per book 2019 (Rp)	Increase/ Decrease
Pendapatan	11.100.566.320	78.693.181.818	86%
HPP	-5.503.248.022	-40.374.804.020	86%
Laba kotor	5.597.318.298	38.318.377.798	85%
Beban usaha	-1.061.520.169	-3.833.342.096	72%
Pendapatan (beban) lain-lain	-91.417.222	-183.370.293	50%
Beban keuangan	-4.360.157.572	-3.650.709.148	-19%
Laba (rugi) sebelum pajak	84.223.332	30.650.956.260	100%
Beban pajak final	-277.514.158	-2.297.352.272	88%
Laba (rugi) sebelum Beban pajak penghasilan	-193.290.826	28.353.603.987	100%
Laba (rugi) tahun berjalan	-193.290.826	28.353.603.987	100%

Sumber: PT RAI data diolah, 2021

Tabel 1 menunjukkan bahwa total laba bersih yang diperoleh dan disajikan pada laporan laba rugi PT RAI tahun 2018 adalah sebesar Rp193.290.826, dan pada tahun 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp28.353.603.987. Hal ini disebabkan oleh adanya peningkatan pada nilai akun pendapatan dari tahun sebelumnya dimana tahun sebelumnya nilai akun

pendapatan sebesar Rp11.100.566.320, sedangkan di tahun 2019 nilai pendapatan adalah sebesar Rp78.693.181.818.

### Analisi Akun Penjualan PT RAI

Setelah memperoleh laporan keuangan selanjutnya dilakukan analisis awal terhadap akun penjualan PT RAI, yang dinyatakan seperti Tabel 2.

Tabel 2. *Preliminary analytical review* atas penjualan PT RAI

Nomor Akun	Nama Akun	Audited 2018 (Rp)	Peer book 2019 (Rp)	Diference	
				Jumlah	%
441200	Penjualan Residensial	11.100.566.320	78.693.181.818	67.592.615.498	86%
Jumlah		11.100.566.320	78.693.181.818	67.592.615.498	86%

Sumber: PT RAI data diolah, 2020

Tabel 2 menunjukan bahwa salah satu tahap perencanaan yang dilakukan oleh auditor adalah dengan melakukan *preliminary analytical review* yaitu auditor membandingkan penjualan tahun 2018 audited dengan angka *per book* penjualan 2019. Penjualan ditahun 2019 mengalami peningkatan disebabkan adanya permintaan dari pelanggan yang tinggi mencapai 86% atas penjualan, oleh karna itu akun penjualan harus diperiksa kerana adanya peningkatan yang lebih besar dari tahun sebelumnya. Tim auditor menduga adanya kemungkinan terdapat salah saji dalam pencatatan atau pengakuan pada akun tersebut.

### Proses Audit

Proses Audit ini di lakukan oleh tim yang terdiri dari *manager, senior auditor*, dan tiga *junior auditor*. Manager telah mengetahui

kondisi bisnis klien dan risiko yang terkandung di dalamnya. Pelaksanaan proses audit pada PT RAI mengacu pada Standar Profesional Akuntan Publik. Setiap akun yang terdapat pada laporan keuangan tahun 2018 PT RAI juga diaudit oleh tim. Dalam karya ilmiah ini, penulis akan memaparkan bagaimana proses audit atas penjualan PT RAI. Sebelum dilakukan proses audit, terdapat langkah-langkah awal sebelum memulai audit sesuai ketentuan. Langkah pertama adalah menerima klien, menyusun perencanaan awal audit, serta memahami bisnis klien. Tim auditor mengadakan pertemuan dengan klien untuk mengatur jadwal audit serta periode audit. Audit akhir tahun PT RAI sudah dilakukan oleh KAP JAS & Rekan pada tahun sebelumnya, sehingga auditor telah memahami lingkup

usaha, kondisi perusahaan, serta risiko bisnis yang dihadapi PT RAI.

Selain itu, data dan informasi mengenai aktivitas PT RAI dapat dilihat kembali melalui dokumen tahun lalu yang terdapat pada odner yang telah difotokopi dan diarsipkan pada KAP JAS & Rekan. Proses audit yang dilakukan oleh tim auditor untuk memperoleh kewajaran dari akun penjualan pada PT RAI Tahun 2019 sebagai berikut:

a. Melakukan *data request* PT RAI

Auditor mengajukan permintaan data yang diperlukan untuk proses audit kepada manajer keuangan dan akunting PT RAI. Terdapat beberapa data perusahaan yang diperlukan sebelum pelaksanaan audit berlangsung. Berikut adalah sebagian data-data yang dibutuhkan: (1) Laporan keuangan *audited* per 31 Desember 2018; (2) Neraca keuangan per 31 Desember 2019; (3) Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir per 31 Desember 2019; (4) *Trial balance* / neraca saldo per 31 Desember 2019; (5) *General ledger* / buku besar per 31 Desember 2019; dan (6) *List of detail sales* atau daftar detail penjualan perusahaan tahun 2019.

b. Menentukan tingkat materialitas

KAP JAS menentukan tingkat materialitas PT RAI berdasarkan akun pendapatan karena PT RAI merupakan *entitas* yang orientasinya pada pencapaian laba atau sebagai pengukuran kinerja perusahaan berdasarkan pendapatan. Oleh karena itu auditor beranggapan bahwa pendapatan adalah akun yang signifikan terhadap eksistensi perusahaan secara keseluruhan. Setelah menentukan dasar penentuan, auditor akan melakukan perhitungan berdasarkan persentase yang telah ditetapkan oleh KAP JAS. Jumlah pendapatan pada tahun 2019 sebesar Rp78.693.181.818 dengan tingkat *materialitas* 0,5% sebesar Rp393.400.000 (pembulatan), sedangkan angka pada dokumen yang diterima adalah Rp47.392.272.727 terdapat selisih sebesar Rp31.300.909.091. Jadi selisih pada akun penjualan itu material karena selisih dari akun penjualan dan nilai dari dokumen lebih besar dari pada perhitungan *materialitas* (Tabel 3) dan auditor juga menentukan *materialitas performa* 50% dari jumlah *materialitas* sebesar Rp196.700.000 (pembulatan). Dasar penentuan *materialitas* KAP JAS pada PT RAI dapat dilihat pada Tabel 3 berikut ini:

Tabel 3. Dasar penentuan *materialitas* KAP JAS pada PT RAI

Dasar Penentuan	Nominal (Rp)	Persentase	Acuan	Materialitas (Rp)
Pendapatan (Penjualan)	78.693.181.818	0,5%	0,5% sampai 2% dari <i>turnover</i>	393.400.000

Sumber: PT RAI data diolah, 2020

Berikut ini adalah perhitungan *materialitas performa* oleh KAP JAS:

Materialitas performa

= 50% x Nilai *materialitas*

= 50% x Rp393.400.000

= Rp196.700.000

Acuan adalah *range* yang digunakan oleh KAP untuk menentukan dasar dari *materialitas* itu sendiri, dimana jika persentase *materialitas* itu besar maka risikonya akan semakin kecil, dan apabila persentase *materialitas* itu kecil maka risikonya akan semakin besar untuk dilakukan pemeriksaan.

*Performance materiality* ini digunakan oleh auditor untuk menentukan akun apa saja yang akan dilakukan pemeriksaan. Akun yang diatas nilai *performance materiality* harus dilakukan pemeriksaan dan jika dibawah *performance materiality* tidak dilakukan pemeriksaan. Apabila kesalahan lebih kecil dari *materialitas performa* maka akan diabaikan dan jika lebih besar maka auditor akan melakukan tindakan dengan melakukan penyesuaian.

c. Melakukan uji substantif atas akun penjualan

#### PT RAI

Pengujian substantif terkait transaksi yang dilakukan oleh auditor selalu dikaitkan dengan tujuan audit. Tujuan audit terkait transaksi ada 6 yaitu keterjadian (*occurrence*), kelengkapan (*completeness*), keakuratan (*accuracy*), posting dan pengikhtisaran (*posting and summarization*), klasifikasi (*classification*), penetapan waktu (*timing/cut off*). Tujuan audit yang ingin

dipenuhi dalam penyusunan karya ilmiah ini ada 2 yaitu *completeness* dan *accuracy*. (1) *Completeness*: Tujuan dari audit ini adalah untuk memastikan bahwa semua transaksi atas penjualan yang terjadi selama periode akuntansi telah tercatat, serta memeriksa dokumen penjualan. Berdasarkan dari semua dokumen yang telah diperiksa, tidak ditemukan kesalahan dimana semua dokumen telah tercatat pada laporan keuangan; dan (2) *Accuracy*: Tujuan audit ini adalah untuk memastikan bahwa semua transaksi selama periode telah tercatat dengan nilai yang akurat. Tujuan audit ini dilakukan dengan cara yaitu membandingkan nilai pada dokumen dengan nilai detail penjualan.

Dari proses pemeriksaan yang telah dilakukan oleh KAP JAS terkait akun penjualan hanya sampai *accuracy*, karena auditor telah menemukan isu pada tahap *completeness* oleh sebab itu auditor hanya melakukan dua (2) dari enam (6) tujuan audit tersebut.

d. Melakukan *test of detail* (TOD)

Tujuan auditor melakukan *test of details* (TOD) yang bertujuan untuk memberikan keyakinan pada auditor bahwa penjualan dicatat dengan valid. (Lampiran 4 *test of details* PT RAI). Pengujian *test of detail* dengan melakukan pencocokan nilai transaksi yang tercatat pada *general ledger* dengan *list penjualan*, dan memcocokkan *list penjualan* dengan nilai PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lampiran 3. Penjualan PT RAI terjadi

pada bulan Juni, September dan Desember

selama tahun 2019 dapat dilihat pada Tabel 4

Tabel 4. Pengujian keakuratan detail penjualan

No	Bulan	Jumlah (Rp)
1	Penjualan bulan Juni	37.460.454.545
2	Penjualan bulan September	18.672.272.727
3	Penjualan bulan Desember	22.560.454.545
Jumlah pendapatan per detail		78.693.181.818
Jumlah pendapatan per <i>trial balance</i>		78.693.181.818

Sumber PT RAI data diolah, 2020

Tabel 4 menunjukkan penjualan terbesar terjadi pada bulan Juni sebesar Rp37.460.454.545. Hal ini terjadi karena meningkatnya permintaan konsumen.

#### Hasil Temuan Audit

Pelaksanaan proses audit yang telah dilakukan oleh auditor pada akun penjualan PT RAI telah dilakukan secara menyeluruh dan sesuai dengan pernyataan standar auditing (PSA) yang berlaku. Selama melaksanakan audit terhadap laporan keuangan PT RAI, auditor menemukan perbedaan antara angka penjualan sebelum audit dan sesudah audit. Angka penjualan sebelum audit sebesar Rp78.693.181.818 dan sesudah audit sebesar Rp47.392.272.727 terdapat selisih sebesar Rp31.300.909.091 setelah dilakukannya audit. Perubahan tersebut disebabkan adanya penjualan yang tidak diakui oleh PSAK 72 dimana dalam PSAK 72 paragraf 31 mengatur tentang pengakuan pendapatan bahwa pendapatan dapat diakui apabila konsumen dan pihak perusahaan

telah serah terima aset (PPJB) dapat dilihat pada Lampiran 3. Apabila perusahaan belum sepenuhnya dapat menyerahkan aset (PPJB) kepada konsumen maka penjualan tersebut belum bisa diakui sebagai penjualan. Sebelumnya perusahaan menggunakan PSAK 44 dalam pengakuan pendapatan dan berubah menjadi PSAK 72 per Januari 2020, ditahun sebelumnya perusahaan belum menggunakan PSAK 72 karena perubahan PSAK 44 menjadi PSAK 72 untuk rumah tapak tidak terlalu berpengaruh. Karena model pengakuan pendapatanya sama yaitu serah terima aset.

Dalam kasus ini penjualan PT RAI turun karena PT RAI tidak dapat memberikan dokumen lengkap terkait nilai dari penjualan. Artinya ada perubahan terkait angka dalam laporan laba rugi setelah dilakukannya audit. Adjustment yang dilakukan oleh auditor untuk menurunkan nilai penjualan dapat dilihat pada Tabel 5:

Tabel 5. Audit *adjustment*

<i>Description</i>	<i>Audit adjustment description</i>	
	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Kas	3.471.088.167	
Penjualan <i>residensial</i>	28.170.818.182	
PPN keluaran	3.130.090.909	
Piutang usaha		34.771.997.258
Persediaan	9.109.507.529	
HPP		9.109.507.529

Sumber: PT RAI data diolah, 2020

Tabel 5 menunjukkan bahwa setelah melakukan *adjustment* terhadap penjualan dimana menyebabkan penurunan nilai dari penjualan dan ppn keluaran sebesar Rp31.300.909.091. Disisi lain *adjustment* tersebut menyebabkan penurunan nilai HPP sebesar Rp9.109.507.529. Setelah dilakukan *adjustment* oleh auditor terkait kesalahan pengakuan penjualan, maka pada akun penjualan tersebut tidak ditemukan salah saji material lainnya.

Berdasarkan hasil dari pengamatan selama melakukan proses audit atas akun penjualan pada PT RAI, penulis memberikan saran yaitu PT RAI sebaiknya lebih teliti dalam mengakui penjualan agar tidak terjadi salah saji untuk tahun berikutnya, menyediakan, melengkapi dokumen dan data terkait audit dengan lengkap untuk membantu pelaksanaan audit sehingga proses audit dapat berjalan lancar dan di tahun berikutnya menaati peraturan PSAK yang berlaku.

## Kesimpulan

Kesimpulan yang dikemukakan sebagai berikut, proses audit pada akun penjualan sudah mencukupi. Auditor telah melakukan *audit adjustment* atas hasil temuan audit terkait salah saji atas akun penjualan, setelah dilakukan *audit adjustment* oleh auditor atas kesalahan pengakuan penjualan pada PT RAI, maka pada akun penjualan tersebut tidak ditemukan salah saji material lainnya. Dari hasil audit pada akun penjualan pada PT RAI telah disajikan dengan wajar dalam segala hal yang material

## Daftar Pustaka

- Alvonco, Johnson. 2014. Sistem Berkomunikasi Model Umum dan Horenso untuk Sukses dalam Bisnis, Organisasi dan Kehidupan. PT elex media kompitindo. Jakarta.
- Arens, Alvin A, Randal J Elder, Mark J. Beasley. 2014. Auditing and assurance services an integrated approach. Edisi Keduabelas.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2018. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan. Revisi 2018. Jakarta:IAI