

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi. Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat terutama dengan adanya prioritas pembangunan pada sektor industri properti dan real estat, telah mendorong semakin banyaknya perusahaan real estat. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi maka kebutuhan akan rumah, properti, tempat usaha terasa semakin diperlukan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer bagi setiap manusia. Untuk itu, banyak perusahaan tertarik mengembangkan bisnisnya dibidang real estat. Perusahaan berharap bahwa perumahan yang dibangunnya dapat memberikan layanan-layanan yang dapat membuat kehidupan manusia menjadi lebih nyaman. Oleh karena itu perumahan harus didesain sedemikian rupa agar perumahan tersebut mempunyai kualitas yang cukup baik dengan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat. Saat ini perusahaan real estat memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dengan berbagai jenis, ukuran dan harga yang bervariasi.

Ditinjau dari sudut akuntansi, bidang usaha real estate memiliki karakteristik fisik dan karakteristik ekonomis yang berbeda dengan bidang usaha lainnya.

Pertimbangan lainnya yang membuat bidang usaha ini berbeda adalah siklus operasi yang sangat panjang. Penyelesaian suatu aktivitas pengembangan real estat untuk perolehan, pembangunan dan pengembangan sampai produk yang dihasilkan siap dijual dan dipasarkan mungkin mencakup lebih dari satu periode akuntansi. Selain itu, masa penjualan serta penagihan produk real estat membutuhkan waktu yang lama.

Salah satu hal penting dalam perusahaan yang bergerak di bidang real estat adalah masalah pengakuan pendapatan. PT. X mengakui pendapatannya berdasarkan metode persentase penyelesaian, dan bukan berdasarkan metode akrual penuh (*full accrual method*). Perusahaan mengakui kas masuk (*cash inflow*) yang berasal dari uang tanda jadi pembelian rumah dan angsuran pembeli yang belum lunas sebagai kas, sisa pembayaran yang belum lunas tersebut dibukukan sebagai piutang dan transaksi tersebut diakui sebagai penjualan yang menghasilkan pendapatan usaha.

Oleh karena pendapatan merupakan salah satu bagian penting bagi perusahaan maka diperlukan suatu metode pengakuan pendapatan yang sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku sehingga perusahaan tidak melakukan penyimpangan dalam pencatatan dan pengakuan pendapatan.

Pendapatan penjualan unit real estat dapat diakui dengan beberapa metode. Alternatif metode pengakuan pendapatan yang ada menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 adalah metode akrual penuh, metode deposit dan metode persentase penyelesaian. PT. X menerapkan metode persentase

penyelesaian yang ada dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 dan dasar pengakuan pendapatan yang dilakukan perusahaan adalah *accrual basis*.

Pengakuan pendapatan merupakan salah satu komponen yang sangat penting dan material bagi perusahaan, sehingga penanganannya membutuhkan perhatian yang lebih mendalam untuk perusahaan pengembang real estat yang belum menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 dengan tepat.

Untuk itu diperlukan suatu bagian dalam perusahaan yang berfungsi untuk mengawasi penerapan pengakuan pendapatan tersebut apakah sudah sesuai dengan Standar yang berlaku atau belum, yaitu bagian Audit Internal. Dengan adanya bagian audit internal diharapkan dapat membantu untuk melakukan perbaikan pada laporan keuangan, khususnya dalam pengakuan pendapatan agar sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44. Dampak yang dapat ditimbulkan apabila perusahaan tidak menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 dengan tepat adalah terjadi selisih perhitungan pendapatan antara pendapatan menurut perusahaan dan pendapatan menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 44 pada suatu periode tertentu. Pengakuan pendapatan yang kurang tepat akan berpengaruh terhadap laporan keuangan perusahaan dimana laba perusahaan akan menjadi lebih besar dari yang seharusnya diakui pada suatu periode akuntansi.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi dengan mengambil judul : **“Peranan Audit Internal atas Penerapan PSAK No. 44 tentang Pengakuan Pendapatan pada Perusahaan Real estat”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian yang ditemukan diatas, penulis mengidentifikasi masalah-masalah yang akan menjadi pokok pembahasan dalam skripsi ini, yaitu :

- a. Bagaimana penerapan PSAK No. 44 dalam perusahaan real estat?
- b. Bagaimana peranan audit internal untuk memeriksa penerapan PSAK No. 44 dalam perusahaan ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui sejauh mana penerapan PSAK No. 44 pada perusahaan dan untuk membandingkan pengakuan pendapatan yang dilakukan oleh perusahaan dengan PSAK No. 44 agar perusahaan real estate dapat menerapkan pengakuan pendapatan dengan tepat.
- b. Untuk mengetahui apakah peranan audit internal atas penerapan PSAK No.44 dalam perusahaan sudah cukup memadai.

## 1.4 Manfaat Penelitian

penulisan ini diharapkan berguna untuk :

### 1. Penulis

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana ekonomi pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Maranatha.
- b. Untuk menambah wawasan serta pengetahuan mengenai peranan Audit Internal dalam menerapkan PSAK NO.44 pada perusahaan Real Estat.
- c. Membandingkan teori yang telah didapat dibangku kuliah dan praktik yang ada dilapangan.

### 2. Perusahaan

Memberikan sumbangan pemikiran bagi manajemen perusahaan dalam mengevaluasi kebijakan yang telah diambil. Hal ini dimaksudkan agar dapat memperbaiki kelemahan perusahaan mengenai pengakuan pendapatan, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam usaha perbaikan yang dibutuhkan.

### 3. Pihak lain

Memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat luas dan mahasiswa lainnya, terutama mengenai pengakuan pendapatan pada perusahaan pengembang real estat.

## 1.5 Rerangka Pemikiran

Pada perusahaan yang masih kecil dan dikelola secara sederhana, pemimpin perusahaan masih mampu untuk melaksanakan aktivitas perusahaan dengan baik. Tetapi dengan semakin berkembangnya organisasi perusahaan, maka semakin kecil pula kemampuan pemimpin untuk mengendalikan perusahaan. Oleh karena itu, pemimpin perusahaan melimpahkan sebagian tugas, wewenang, tanggung jawab pada bawahannya, dimana tanggung jawab tertinggi tetap berada pada pimpinan. Dengan adanya pelimpahan tugas, wewenang, tanggung jawab tersebut, pimpinan perusahaan membutuhkan suatu pengendalian yang dapat digunakan dalam mengelola perusahaan secara efektif, yaitu melalui pengendalian akuntansi dan laporan statistik. Pengendalian akuntansi terhadap pelaksanaan kegiatan perusahaan dilakukan dengan penggunaan laporan keuangan, untuk itu diperlukan suatu laporan keuangan yang akurat sesuai dengan standar yang berlaku. Supaya laporan keuangan dapat memberikan informasi yang tepat maka harus ada bagian akuntansi yang melakukan audit. Bagian ini biasanya disebut Audit Internal. Dengan adanya laporan yang dibuat oleh Internal Auditor, diharapkan dapat membantu manajemen untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan yang mungkin terjadi. Pada awal berdirinya, berbagai tujuan ingin dicapai oleh perusahaan. Salah satunya adalah memperoleh keuntungan yang besar. Namun seringkali perusahaan melakukan kesalahan-kesalahan kecil yang tidak diperhitungkan pada awalnya, tetapi dalam jangka panjang memberikan dampak yang tidak baik bagi perusahaan. Salah satu

contohnya adalah pengakuan pendapatan yang terlalu cepat diakui , seperti yang banyak dilakukan perusahaan pengembang real estat. Untuk itu peranan Internal Auditor sangat diperlukan untuk mengawasi penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.44 tentang aktivitas akuntansi pada perusahaan real estat.

Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah diuraikan diatas, maka penulis mengambil hipotesis bahwa:

**“Audit Internal berperan dalam penerapan PSAK No.44 tentang pengakuan pendapatan pada perusahaan real estat.”**

## **1.6 Metode Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis melakukan pendekatan studi kasus dengan metode penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang berusaha untuk mengumpulkan, menyajikan serta menganalisis data sehingga dapat memberikan gambaran yang cukup jelas atas obyek yang diteliti.

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah :

1. Penelitian Lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber penelitian, yang dalam hal ini adalah perusahaan tempat dilakukannya penelitian. Teknik yang digunakan penulis adalah dengan :

- Observasi, yaitu pengumpulan data secara langsung terhadap aktivitas perusahaan yang sedang diteliti dan hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan.
  - Wawancara, yaitu mengadakan tanya jawab dengan pimpinan, serta karyawan yang terlibat langsung dengan masalah yang diteliti untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai perusahaan dan masalah yang sedang diteliti.
  - Kuesioner, yaitu menggunakan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan sebelumnya untuk diisi oleh staf dan karyawan yang berwenang.
2. Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber penelitian, yaitu dengan membaca buku-buku, serta sumber-sumber lainnya yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Informasi ini akan digunakan penulis sebagai dasar pemikiran teoritis dalam melihat dan membahas kenyataan yang ditemukan dari hasil penelitian lapangan.

### **1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis melakukan penelitian pada PT X yang berlokasi di Jalan Dr. Wahidin, Cirebon. Pelaksanaan penelitian ini dilakukan mulai bulan September 2006 sampai selesai