

AKUNTANSI KEUANGAN · SEWA

PSAK 116 Sewa: Akuntansi Penyewa

Aset hak guna, liabilitas sewa, dan tabel amortisasi

PERTEMUAN INI

Tujuan Pembelajaran

- Menjelaskan model tunggal akuntansi penyewa dalam PSAK 116 (dahulu PSAK 73, adopsi IFRS 16).
- Mengukur liabilitas sewa pada nilai kini pembayaran sewa.
- Menyusun tabel amortisasi liabilitas sewa dan menghitung penyusutan aset hak guna.
- Menerapkan pengecualian sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah.

KONSEP

Model Penyewa

YANG DIAKUI DI NERACA

- Aset hak guna: hak menggunakan aset selama masa sewa.
- Liabilitas sewa: kewajiban membayar sewa.
- Diukur awal pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar.
- Tingkat diskonto: suku bunga implisit, atau suku bunga pinjaman inkremental penyewa.

PENGECUALIAN

- Sewa jangka pendek: masa sewa 12 bulan atau kurang.
- Sewa aset bernilai rendah, misalnya laptop dan perabot kecil.
- Untuk keduanya penyewa boleh membebankan pembayaran secara garis lurus.
- Pesewa tetap membedakan sewa pembiayaan dan sewa operasi.

DATA ILUSTRASI

Kasus: Sewa Gudang 5 Tahun

- PT Contoh menyewa gudang 5 tahun, sewa Rp100.000.000 dibayar setiap akhir tahun.
- Suku bunga pinjaman inkremental 10% per tahun; tidak ada biaya langsung awal.
- Nilai kini = $\text{Rp}100.000.000 \times \text{faktor anuitas 5 tahun 10\% (3.7908)} = \text{Rp}379.078.677$.
- Jurnal awal: Dr Aset Hak Guna Rp379.078.677 / Cr Liabilitas Sewa Rp379.078.677.

PERHITUNGAN

Tabel Amortisasi Liabilitas Sewa

Tahun	Saldo awal	Bunga 10%	Pembayaran	Saldo akhir
Tahun 1	379.078.677	37.907.868	(100.000.000)	316.986.545
Tahun 2	316.986.545	31.698.654	(100.000.000)	248.685.199
Tahun 3	248.685.199	24.868.520	(100.000.000)	173.553.719
Tahun 4	173.553.719	17.355.372	(100.000.000)	90.909.091
Tahun 5	90.909.091	9.090.909	(100.000.000)	0

Penyusutan. Penyusutan aset hak guna per tahun = $379.078.677 / 5 = 75.815.735$. Beban tahun 1 = bunga 37.907.868 + penyusutan 75.815.735.

PENCATATAN

Jurnal Tahun Pertama

Transaksi	Debit	Kredit	Jumlah (Rp)
Pengakuan awal	Aset hak guna	Liabilitas sewa	379.078.677
Bunga tahun 1	Beban bunga	Liabilitas sewa	37.907.868
Pembayaran sewa	Liabilitas sewa	Kas	100.000.000
Penyusutan tahun 1	Beban penyusutan	Akumulasi penyusutan aset hak guna	75.815.735

LATIHAN

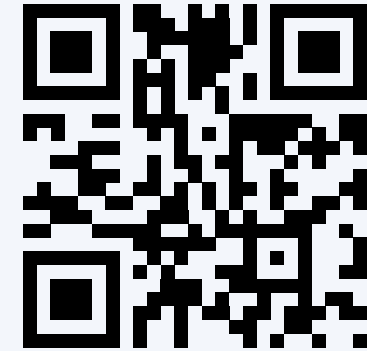
Soal Diskusi Kelas

- Sewa ruko 3 tahun dibayar di muka sekaligus. Bagaimana pencatatan menurut PSAK 116 dibanding mencatat sebagai biaya dibayar di muka?
- Kontrak memberi opsi perpanjangan 2 tahun yang hampir pasti dipakai. Apa dampaknya pada liabilitas sewa?
- Bandingkan beban di laba rugi tahun 1 dan tahun 5 pada kasus gudang. Mengapa polanya menurun?

PENUTUP

Rangkuman dan Bahan Lanjutan

- Penyewa mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk hampir semua sewa.
- Liabilitas = nilai kini pembayaran; bunga menurun seiring saldo turun.
- Aset hak guna disusutkan; pengecualian untuk jangka pendek dan bernilai rendah.
- Opsi perpanjangan yang cukup pasti ikut diperhitungkan.



**Ringkasan, contoh CALK,
dan latihan gratis**

updatesak.com/psak/116/