

MANAGER AKUNTANSI · STAF AKUNTANSI | PSAK 223 · PSAK 216

Gudang Baru Dibiayai Kredit Investasi: Kapitalisasi Bunga dan Aset dalam Penyelesaian

Bunga kredit investasi selama konstruksi dibebankan seluruhnya dan gudang yang sudah dipakai masih di aset dalam penyelesaian tanpa penyusutan.

Bagian A · Fakta Kasus

- PT Pangan Lestari Dummy membangun gudang Januari sampai September 2026 dengan kredit investasi khusus Rp5.000 juta, bunga 10% per tahun, dicairkan penuh 1 Januari 2026.
- Dana yang belum terpakai rata-rata Rp1.000 juta ditempatkan deposito 6 bulan dengan bunga 5% per tahun (penghasilan Rp25 juta).
- Gudang selesai dan dipakai 30 September 2026, biaya konstruksi Rp6.000 juta, umur manfaat 20 tahun. Perusahaan membebankan seluruh bunga dan masih mencatat gudang sebagai aset dalam penyelesaian.

Pertanyaan

1. Berapa biaya pinjaman yang dikapitalisasi?
2. Kapan kapitalisasi berhenti?
3. Berapa penyusutan 2026?
4. Buat jurnal penyesuaian.

Bagian B · Pembahasan

Gudang Baru Dibiayai Kredit Investasi: Kapitalisasi Bunga dan Aset dalam Penyelesaian

Analisis

Bunga Januari sampai September = $5.000 \times 10\% \times 9/12 = \text{Rp}375$ juta. Dikurangi penghasilan investasi sementara Rp25 juta, kapitalisasi Rp350 juta.

Kapitalisasi berhenti 30 September 2026 saat gudang siap digunakan. Bunga Oktober sampai Desember tetap beban.

Biaya gudang = $6.000 + 350 = \text{Rp}6.350$ juta. Penyusutan Oktober sampai Desember = $6.350 \div 20 \times 3/12 = \text{Rp}79,4$ juta.

Jurnal Penyesuaian (Rp juta)

Akun	Debit	Kredit
Aset dalam penyelesaian	350,0	
Pendapatan bunga deposito	25,0	
Beban bunga		375,0
Bangunan gudang	6.350,0	
Aset dalam penyelesaian		6.350,0
Beban penyusutan	79,4	
Akumulasi penyusutan bangunan		79,4

Dampak ke Laporan Keuangan

Pos	Sebelum	Sesudah
Aset tetap, neto	6.000,0	6.270,6
Laba sebelum pajak		naik 270,6

Kalimat CALK

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung pada aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset sampai aset tersebut secara substansial siap digunakan. Penghasilan investasi sementara dari dana pinjaman mengurangi biaya pinjaman yang dikapitalisasi.

Prosedur Auditor

- Baca perjanjian kredit dan cocokkan tujuan penggunaan dana.
- Uji tanggal mulai dan selesai konstruksi ke berita acara serah terima.
- Hitung ulang bunga yang dikapitalisasi.
- Periksa aset dalam penyelesaian yang sudah dipakai di akhir tahun.

Catatan untuk Manager Akuntansi

- Buat berita acara penyelesaian setiap proyek aset tetap.
- Pisahkan rekening dana kredit investasi agar penghasilan sementara mudah dihitung.

- Reklasifikasi aset dalam penyelesaian setiap bulan.