

STAF AKUNTANSI · AUDITOR JUNIOR | PSAK 116 · PSAK 216

Sewa Gudang 3 Tahun Dibayar di Muka: Dari Biaya Dibayar di Muka ke Aset Hak Guna

Sewa gudang tiga tahun dibayar sekaligus dicatat sebagai biaya dibayar di muka. Reklasifikasi ke aset hak guna sesuai PSAK 116.

Bagian A · Fakta Kasus

- PT Logistik Prima Dummy membayar sewa gudang 1 Januari 2026 sebesar Rp1.080 juta untuk 3 tahun, sekaligus di muka.
- Perusahaan mencatat sebagai biaya dibayar di muka dan membebankan Rp360 juta sebagai beban sewa tahun 2026.
- Perusahaan juga menyewa mobil operasional 6 bulan dan printer bernilai rendah, dicatat sebagai beban sewa.

Pertanyaan

1. Apakah sewa gudang masuk ruang lingkup PSAK 116?
2. Bagaimana pengukuran awal bila seluruh sewa sudah dibayar di muka?
3. Bagaimana perlakuan sewa mobil 6 bulan dan printer?
4. Buat jurnal reklasifikasi.

Bagian B · Pembahasan

Sewa Gudang 3 Tahun Dibayar di Muka: Dari Biaya Dibayar di Muka ke Aset Hak Guna

Analisis

Sewa gudang 3 tahun bukan sewa jangka pendek, sehingga penyewa mengakui aset hak guna.

Karena seluruh pembayaran sudah dilakukan pada tanggal permulaan, tidak ada liabilitas sewa. Aset hak guna diukur sebesar pembayaran Rp1.080 juta dan disusutkan garis lurus Rp360 juta per tahun.

Total beban di laba rugi sama (Rp360 juta), tetapi penyajiannya berubah dari beban sewa menjadi beban penyusutan. Sewa mobil 6 bulan dan printer bernilai rendah boleh tetap sebagai beban dengan pengecualian PSAK 116.

Jurnal Penyesuaian (Rp juta)

Akun	Debit	Kredit
Aset hak guna	1.080	
Biaya dibayar di muka		720
Akumulasi penyusutan aset hak guna		360
Beban penyusutan aset hak guna	360	
Beban sewa		360

Dampak ke Laporan Keuangan

Pos	Sebelum	Sesudah
Biaya dibayar di muka	720	0
Aset hak guna, neto	0	720
Beban sewa	360	0
Beban penyusutan	0	360

Kalimat CALK

Pada tanggal permulaan sewa, Perusahaan mengakui aset hak guna yang diukur pada biaya perolehan, termasuk pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan. Perusahaan memilih tidak mengakui aset hak guna untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah.

Prosedur Auditor

- Minta daftar seluruh kontrak sewa beserta jangka waktu dan pembayaran.
- Periksa akun biaya dibayar di muka untuk sewa multi-tahun.
- Uji pengecualian sewa jangka pendek dan aset bernilai rendah.
- Hitung ulang penyusutan aset hak guna.

Catatan untuk Manager Akuntansi

- Buat register sewa agar kontrak baru langsung dianalisis.
- Perhatikan opsi perpanjangan yang cukup pasti akan dieksekusi.

- Pastikan CALK mengungkap beban sewa jangka pendek terpisah.