



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

PSAK 73: Sewa

Stefanus Ariyanto S.E., M.Ak., CPSAK., CA.

TUJUAN PEMBELAJARAN

Setelah mempelajari materi ini, Mahasiswa diharapkan mampu menganalisis akuntansi untuk sewa.

RUANG LINGKUP

- a) PSAK 64: Aktivitas Eksplorasi dan Evaluasi pada Pertambangan Sumber Daya Mineral;
- b) Sewa aset biologis dalam ruang lingkup PSAK 69: Agrikultur yang dimiliki oleh penyewa (*lessee*);
- c) Perjanjian konsesi jasa dalam ruang lingkup ISAK 16: Perjanjian Konsesi Jasa;
- d) Lisensi kekayaan intelektual yang diberikan oleh pesewa (*lessor*) dalam ruang lingkup PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;

RUANG LINGKUP

**PENGECUALIAN
RUANG LINGKUP
PSAK 73
(Paragraf 03)**

- e) Hak yang dimiliki oleh penyewa (*lessee*) dalam perjanjian lisensi dalam ruang lingkup PSAK 19: Aset Takberwujud untuk item seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip (karya tulis), hak paten, dan hak cipta.

BERSIFAT OPSIONAL (paragraf 04): Sewa atas aset takberwujud lain (selain daripada (e) di atas) diperkenankan, namun tidak disyaratkan, untuk menerapkan PSAK 73.

IDENTIFIKASI SEWA

MENGIDENTIFIKASI SEWA

Kontrak merupakan, atau mengandung, sewa, jika memberikan **hak untuk mengendalikan** penggunaan **aset indentifikasian** selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

MENGIDENTIFIKASI SEWA



ASET IDENTIFIKASIAN

- Ditetapkan secara eksplisit atau secara implisit. **Misalnya: adanya nomor serial yang telah ditetapkan.**
- Pemasok (*supplier*) tidak memiliki hak substitusi substantif. **Misalnya: tidak ada aset alternatif yang tersedia dan manfaat mensubstitusi tidak melebihi biaya**
- Bagian kapasitas asset secara fisik dapat dibedakan. **Misalnya: lantai dari suatu gedung**

PENGECEUALIAN RUANG LINGKUP - BERSIFAT OPSIONAL

(PARAGRAF 05–08 DAN PP03–PP08)

Penentuan masa
sewa →
cukup pasti



Berdasarkan
kelas aset pendasar

Sewa jangka-pendek
 ≤ 12 bulan dan tidak mengandung opsi beli

PENGECEUALIAN RUANG LINGKUP - BERSIFAT OPSIONAL

(PARAGRAF 05–08 DAN PP03–PP08)



Berdasarkan
sewa-per-sewa

Praktik internasional
 \leq \$5,000

- Sewa aset pendasar bernilai-rendah.
- Contoh: laptop, HP, furnitur kantor.
- Aset pendasar tidak memiliki ketergantungan atau interelasi yang tinggi dengan aset lain.
- Bernilai-rendah ketika baru, tanpa memperhatikan materialitas.

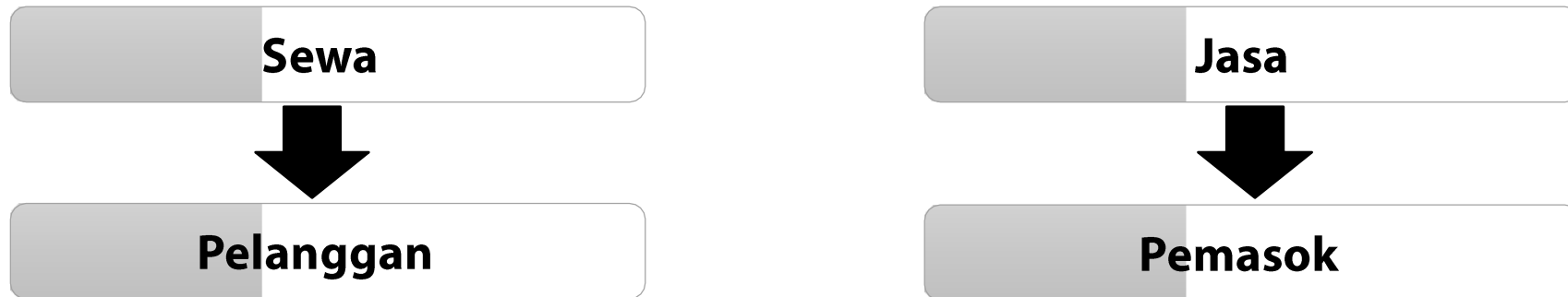
PENGECEUALIAN RUANG LINGKUP - BERSIFAT OPSIONAL

(PARAGRAF 05–08 DAN PP03–PP08)

Jika menerapkan opsi pengecualian ini, maka sewa diperlakukan serupa dengan sewa operasi dan menerapkan persyaratan pengungkapan dalam paragraf 53(c) dan 53(d).

MEMISAHKAN KOMPONEN KONTRAK

SEWA VS JASA



PENGENDALIAN

mengarahkan penggunaan dan secara substansial
mendapatkan manfaat dari penggunaan asset.

MEMISAHKAN KOMPONEN KONTRAK

SEWA VS JASA



Jika suatu kontrak mengandung sewa dan juga jasa, maka penyewa:

- Memisahkan komponen sewa dan nonsewa;
- Mengalokasikan imbalan dengan menggunakan harga tersendiri relative (atau dengan menggunakan estimasi);
- **OPSI:** Menggunakan cara praktis (paragraf 15) untuk dicatat sebagai komponen sewa tunggal.

CONTOH IMPLEMENTASI PEMISAHAN SEWA DAN JASA

- Suatu Bank di Indonesia melakukan kontrak sewa server dengan PT. IT Indonesia untuk periode 20 tahun Rp. 100.000.000. Kontrak sewa server termasuk dengan pemeliharaan atas server selama periode kontrak. Dimana server yang diberikan adalah spesifik untuk suatu komputer & alat tertentu, dimana PT. IT Indonesia tidak dapat menggantinya kecuali server tidak beroperasi sebagaimana mestinya. Pemeliharaan server adalah tambahan dalam kontrak yang bukan merupakan keharusan dan dapat diganti dengan jasa pemeliharaan server pihak lainnya.
- Biaya sewa server di pihak lain Rp. 90.000.000 dan biaya pemeliharaan Rp. 30.000.000.

CONTOH IMPLEMENTASI PEMISAHAN SEWA DAN JASA

- Implementasinya:
 - a. Sewa Server → Sewa,
 - b. Pemeliharaan Server → Jasa
- Bagaimana kemudian melakukan splitting, atau memilih cara praktis?
Dengan menggunakan a. harga tersendiri *relative*/dengan estimasi untuk sewa server Rp. 75.000.000 dan jasa pemeliharaan Rp. 25.000.000 atau b. dicatat dengan opsi sebagai sewa tunggal.

PENGUKURAN

Aset Hak Guna

Liabilitas Sewa

Awal

Biaya perolehan
(jumlah awal liabilitas
sewa + pembayaran
awal intensif.

Nilai kini pembayaran sewa
menggunakan *implicit interest
rate* (jika tdk ada, *incremental
int rate lesse*).

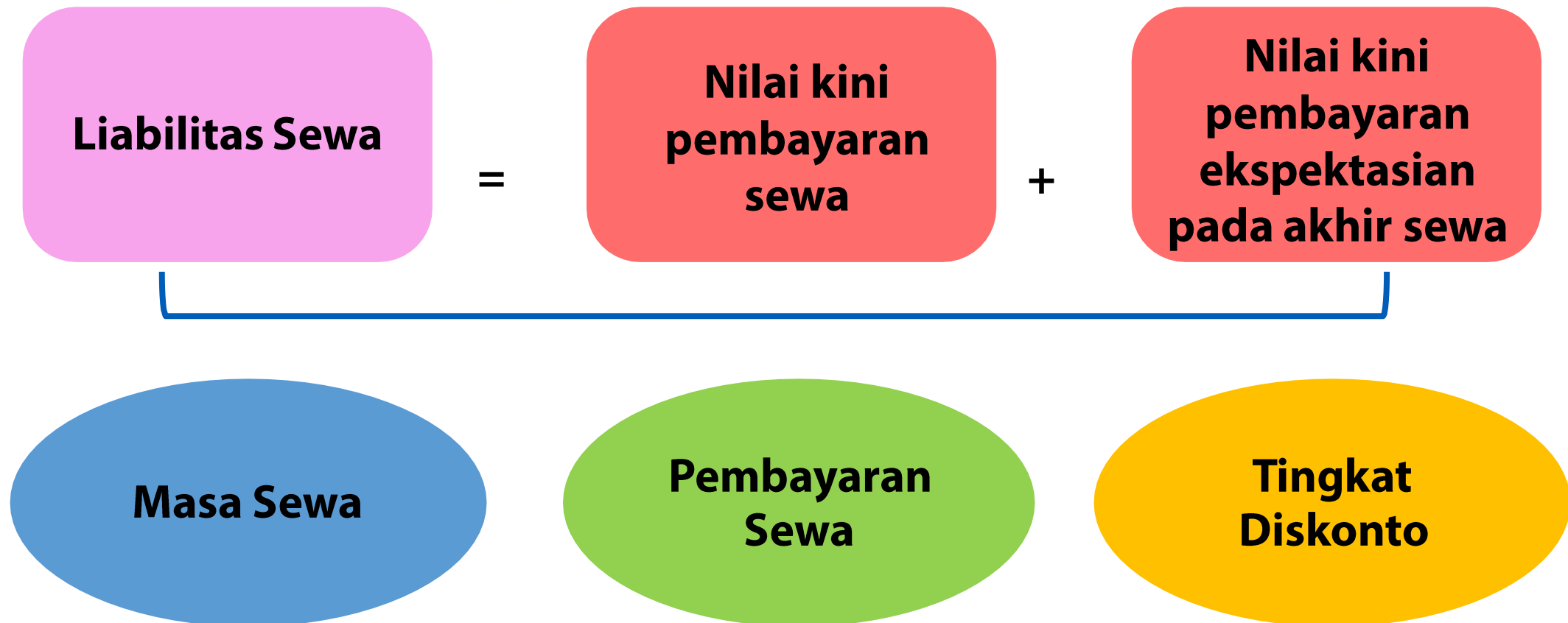
Selanjutnya

Model biaya atau model
nilai wajar (jika aset sewa
adalah properti investasi)
dapat juga model revaluasi.

Mengakui beban bunga dan
juga pembayaran sewa, dan
menguku kembali jika terdapat
perubahan kontrak.

AKUNTANSI PENYEWA (*LESSEE*)

PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA



PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA

Masa Sewa

Periode yang tidak dapat dibatalkan (*non-cancellable periods*), termasuk:

1. Mengeksekusi opsi memperpanjang sewa;
2. Tidak mengeksekusi opsi mengakhiri sewa.

Jika cukup pasti

PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA

Pembayaran Sewa

Pembayaran tetap

Pembayaran variabel
berdasarkan indeks atau suku bunga

Perkiraan jaminan atas nilai residu

Harga eksekusi opsi beli

Penalti karena mengakhiri
sewa

*Jika cukup
pasti*

PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA

**Tingkat
Diskonto**

Jika dapat ditentukan

**Suku bunga implisit
dalam sewa**

ATAU

Jika tidak dapat ditentukan

**Suku bunga pinjaman
inkremental**

PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA

Masa Sewa

Periode yang tidak dapat dibatalkan (*non-cancellable periods*), termasuk:

1. Mengeksekusi opsi memperpanjang sewa;
2. Tidak mengeksekusi opsi mengakhiri sewa.

Jika cukup pasti

PENGUKURAN AWAL – LIABILITAS SEWA

Jika cukup pasti (*reasonably certain*) PP37–PP40

- **Faktor Insentif Ekonomik**

- Syarat dan ketentuan kontraktual dibandingkan dengan harga pasar.
- Perbaikan aset sewaan yang signifikan.
- Biaya terkait penghentian sewa.

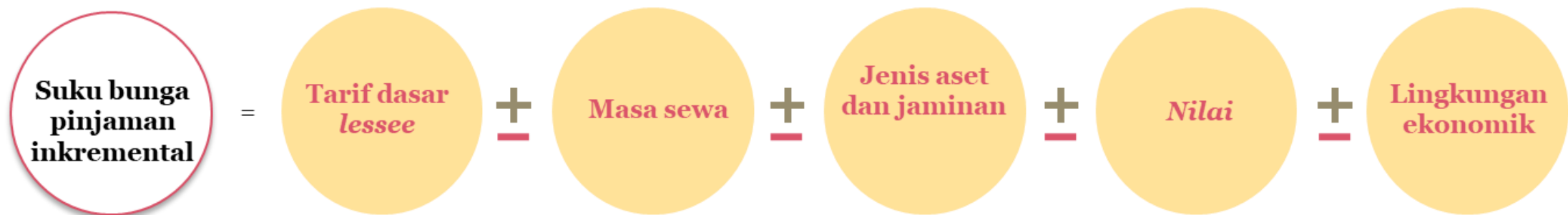
- **Faktor Lain**

- Interaksi dengan syarat kontrak lain.
- Praktik masa lalu Lama periode yang tidak dapat dibatalkan.

CONTOH PENENTUAN MASA SEWA

- PT. Mining Indonesia melakukan kontrak sewa 5 tahun dengan opsi perpanjangan 2 tahun, dengan nilai sewa variabel yang meningkat sesuai dengan pendapatan perusahaan. Fitur perpanjangan tersebut adalah cukup pasti untuk dilakukan oleh penyewa karena harga sewa untuk opsi perpanjangan tidak naik signifikan 5 tahun pertama adalah Rp. 500.000.000 (selama lima tahun), dan perpanjangan Rp. 210.000.000 (selama dua tahun) dan informasi dari pihak lain untuk lokasi strategis lainnya pada awal tahun ke 6 adalah Rp. 150.000.000/tahun.
- Bagaimana implementasinya?
- Jika cukup pasti penyewa akan melakukan opsi perpanjangan sewa maka masa sewa adalah $5+2$ tahun = 7 tahun.

PENENTUAN TINGKAT DISKONTO



PENGUKURAN AWAL– ASET HAK-GUNA

Aset Hak-Guna

=

Liabilitas
Sewa

+

Pembayaran
sewa dibayar
di muka

+

Biaya
langsung
awal

+

Estimasi biaya
pembongkaran
dan restorasi

-

Insentif sewa

PENGUKURAN SELANJUTNYA

1. Aset Hak-Guna (model biaya)
 - Penyusutan sesuai PSAK 16: *Aset Tetap*.
 - Periode penyusutan*: mana yang lebih pendek antara masa sewa dan umur manfaat.
 - Uji penurunan nilai sesuai PSAK 48: *Penurunan Nilai Aset*.
2. Aset Hak-Guna (model alternatif)
 - Model revaluasi sesuai PSAK 16: *Aset Tetap*.
 - Model nilai wajar sesuai PSAK 13: *Properti Investasi*.

PENGUKURAN SELANJUTNYA

3. Liabilitas Sewa

- Biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

*jika tidak terdapat transfer kepemilikan. Jika terdapat transfer kepemilikan maka periode penyusutan sesuai umur manfaat.

PENYAJIAN

Laporan Posisi Keuangan	Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	Laporan Arus Kas
Aset hak-guna secara terpisah dari aset lain (atau dalam pos yang sama untuk aset pendasr serupa).	Beban bunga atas liabilitas sewa (komponen biaya pendanaan).	Pembayaran kas untuk bagian pokok liabilitas sewa -> aktivitas pendanaan.

PENYAJIAN

Laporan Posisi Keuangan	Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	Laporan Arus Kas
Liabilitas sewa	Beban penyusutan aset hak-guna.	Pembayaran kas untuk bagian bunga liabilitas sewa -> konsisten dengan penyajian untuk pembayaran bunga lainnya.
		Pembayaran sewa jangka-pendek, pembayaran sewa aset bernilai-rendah, dan pembayaran sewa variable yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa -> aktivitas operasi.

PENGUNGKAPAN

Entitas disyaratkan untuk memberikan informasi yang membuat pengguna laporan keuangan mampu menilai dampak sewa pada posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas penyewa.

PENGUNGKAPAN

- Persyaratan pengungkapan (kuantitatif):
 1. Beban penyusutan aset hak-guna.
 2. Beban bunga liabilitas sewa.
 3. Beban terkait sewa jangka-pendek.
 4. Beban terkait sewa aset bernilai-rendah.
 5. Beban terkait pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa.

PENGUNGKAPAN

6. Penghasilan dari mensubsewakan aset hak-guna.
7. Total arus keluar kas untuk sewa.
8. Tambahan aset hak-guna.
9. Keuntungan atau kerugian transaksi jual dan sewa-balik.
10. Jumlah tercatat aset hak-guna pada akhir periode pelaporan berdasarkan kelas aset pendasar.



Analisis jatuh tempo liabilitas sewa sesuai PSAK 60 secara terpisah dari analisis jatuh tempo liabilitas keuangan lain.

CONTOH PENCATATAN *LESSEE*

Sewa Pembiayaan - Pengakuan Awal

1. Nilai wajar asset: 20.000
2. Pembayaran setiap tahun selama masa sewa (dilakukan pada awal tahun): 4.500
3. Masa sewa: 5 tahun
4. Estimasi nilai residu yang tidak dijamin yang menjadi hak *lessor*: 3.000
5. Suku bunga implisit *lessor* 11,646%

TINGKAT BUNGA IMPLISIT LESSOR

$$20.000 = \frac{4.500}{(1+i\%)^0} + \frac{4.500}{(1+i\%)^1} + \frac{4.500}{(1+i\%)^2} + \frac{4.500}{(1+i\%)^3} + \frac{4.500}{(1+i\%)^4} + \frac{3.000}{(1+i\%)^5}$$

Aset hak guna: Rp18.271,00

$$18.271 = \frac{4.500}{(1,11646)^0} + \frac{4.500}{(1,11646)^1} + \frac{4.500}{(1,11646)^2} + \frac{4.500}{(1,11646)^3} + \frac{4.500}{(1,11646)^4} + \frac{3.000}{(1,11646)^5}$$

Liabilitas Sewa: Rp13.771,00

TABEL PERHITUNGAN UNTUK MEMISAHKAN PELUNASAN HUTANG DAN BEBAN KEUANGAN

Tahun	Jumlah hutang awal periode	Pembayaran sewa	Jumlah hutang selama periode	Beban keuangan per tahun	Pelunasan pokok	Jumlah hutang akhir periode
				11,646%		
20X1	18.271	4.500	13.771	1.604	2.896	15.374
20X2	15.374	4.500	10.874	1.266	3.234	12.141
20X3	12.141	4.500	7.641	890	3.610	8.530
20X4	8.530	4.500	4.030	469	4.031	4.500
20X5	4.500	4.500	0	0	4.500	0
		22.500		4.229		

MEMILAH LIABILITAS JANGKA PENDEK DAN JANGKA PANJANG

	A	B	$C = A - B$	$D = C \times \%$	$E = B - D$	$F = A - E$	$G = B - D$ tahun berikutnya	
Tahun	Jumlah hutang awal periode	Pembayaran sewa	Jumlah hutang selama periode	Beban keuangan per tahun	Pelunasan pokok	Jumlah hutang akhir periode	Liabilitas jangka pendek	Liabilitas jangka panjang
				11,646%				
20X1	18.271	4.500	13.771	1.604	2.896	15.374	3.234	12.141
20X2	15.374	4.500	10.874	1.266	3.234	12.141	3.610	8.530
20X3	12.141	4.500	7.641	890	3.610	8.530	4.031	4.500
20X4	8.530	4.500	4.030	469	4.031	4.500	4.500	0
20X5	4.500	4.500	0	0	4.500	0		
	22.500		4.229					

PENGHITUNGAN BEBAN *LESSEE*

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Tahun	Jumlah Hutang awal periode	Pembayaran sewa	(A) Penyusutan	(B) Beban keuangan per tahun 11,646%	(A+B) Jumlah beban pada laporan laba rugi
20X1	18.271	4.500	3.654	1.604	5.258
20X2	15.374	4.500	3.654	1.266	4921
20X3	12.141	4.500	3.654	890	4544
20X4	8.530	4.500	3.654	469	4123
20X5	4.500	4.500	3.654	0	3654
		22.500		4.229	22.500

JURNAL LESSEE (1)

Jurnal	20X1		20X2		20X3		20X4	
	Db.	Kr.	Db.	Kr.	Db.	Kr.	Db.	Kr.
Db. Aset hak guna	18.271							
Kr. Kas		4.500						
Kr. Liabilitas Sewa		13.771						

(jurnal pengakuan awal aset hak guna dan liabilitas sewa)

Db. Liabilitas Sewa	-		4.500		4.500		4.500	
Kr. Kas		-		4.500		4.500		4.500

(jurnal pembayaran sewa)

Db. Beban bunga	1.604		1.266		890		469	
-----------------	-------	--	-------	--	-----	--	-----	--

JURNAL LESSEE (1)

Jurnal	20X1		20X2		20X3		20X4	
Kr. Liabilitas sewa		1.604		1.266		890		469

(jurnal pengakuan beban bunga)

Db. Beban depresiasi	3.654		3.654		3.654		3.654	
Kr. Akumulasi depresiasi		3.654		3.654		3.654		3.654

(jurnal depresiasi beban aset hak guna)

JURNAL LESSEE (2)

Jurnal	20X5	
	Db.	Kr.
Db. Liabilitas Sewa	4.500	
Kr. Kas		4.500

(jurnal pembayaran sewa)

Db. Beban bunga	-	
Kr. Liabilitas sewa		-

(jurnal pengakuan beban bunga)

JURNAL LESSEE (2)

Jurnal	20X5	
	Db.	Kr.
Db. Beban depresiasi	3.654	
Kr. Akumulasi depresiasi		3.654

(jurnal depresiasi beban aset hak guna)

Db. Akumulasi depresiasi	18.271	
Kr. Aset hak guna		18.271

(jurnal penghapusan aset hak guna)

MODIFIKASI SEWA - *LESSEE*

MODIFIKASI SEWA - PENYEWA

PAR 44

Penyewa mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

- a) Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
- b) Imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

MODIFIKASI SEWA - PENYEWA

PAR 45

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada **tanggal efektif modifikasi sewa**, penyewa:

- a) Mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian dengan menerapkan paragraf 13–16;
- b) Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian dengan menerapkan paragraf 18–19; dan

MODIFIKASI SEWA - PENYEWA

PAR 45

- c) Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga implisit dalam sewa untuk sisa masa sewa, jika dapat ditentukan; atau suku bunga pinjaman inkremental penyewa pada tanggal efektif modifikasi, jika suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat ditentukan.

MODIFIKASI SEWA - PENYEWA

PAR 46

Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, penyewa mencatat pengukuran kembali liabilitas sewa dengan:

- a) Menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian parsial atau penuh sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Penyewa mengakui dalam laba rugi setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian parsial atau penuh sewa tersebut.
- b) Membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

SEWA VARIABEL

SEWA VARIABEL

PAR 28

Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga sebagaimana dideskripsikan dalam paragraf 27(b) termasuk, sebagai contoh, pembayaran yang terkait dengan indeks harga konsumen, pembayaran yang terkait dengan suku bunga acuan (seperti LIBOR) atau pembayaran yang bervariasi untuk merefleksikan perubahan dalam harga sewa pasar.;

SEWA VARIABEL

PAR 42(b)

Penyewa mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian, jika terdapat perubahan pembayaran sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau suku bunga yang digunakan untuk menentukan pembayaran tersebut, termasuk sebagai contoh perubahan untuk merefleksikan perubahan dalam harga rental pasar setelah peninjauan ulang rental pasar. Penyewa mengukur kembali liabilitas sewa untuk merefleksikan pembayaran sewa revisian tersebut hanya ketika terdapat perubahan dalam arus kas (yaitu ketika terdapat penyesuaian pembayaran sewa). Penyewa menentukan pembayaran sewa *revision* untuk sisa masa sewa berdasarkan pembayaran kontraktual revisian.

SEWA VARIABEL

PAR 43

Dalam menerapkan paragraf 42, penyewa menggunakan tingkat diskonto yang tidak berubah, kecuali perubahan pembayaran sewa berasal dari perubahan dalam suku bunga mengambang. Dalam hal tersebut, penyewa menggunakan tingkat diskonto revisian yang merefleksikan perubahan dalam suku bunga.

SEWA TANAH DAN BANGUNAN

PSAK 30:

- Pembayaran sewa minimum (termasuk pembayaran dimuka secara lumpsum) **dialokasikan** antara elemen tanah dan bangunan secara **proporsional** sesuai dengan **nilai wajar relatif** bagian perjanjian sewa atas elemen tanah dan bangunan di dalam perjanjian sewa pada saat awal kontrak.



PSAK 73:

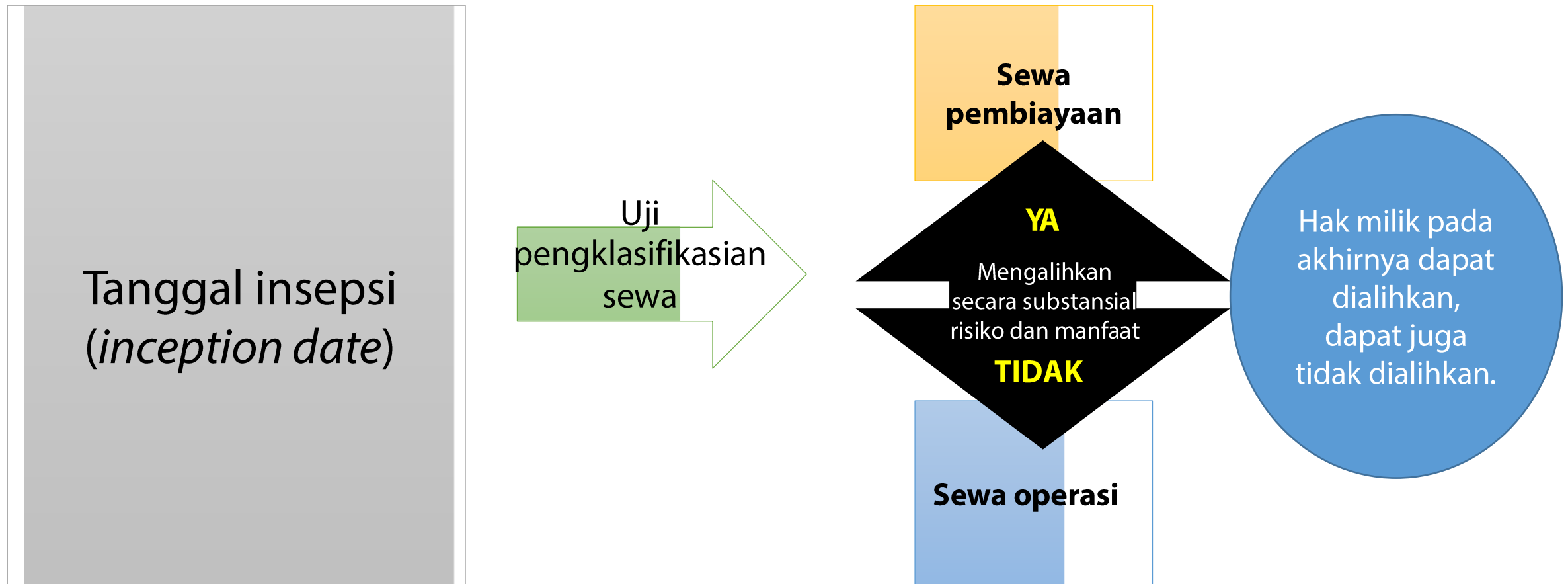
- **Pengukuran** elemen tanah dan bangunan **secara terpisah tidak diperlukan lagi.**

AKUNTANSI PESEWA (*LESSOR*)

AKUNTANSI PESEWA (*LESSOR*)

Secara substansial perlakuan akuntansi *lessor* masih mengikuti prinsip pengaturan dalam PSAK 30: *Sewa*.

AKUNTANSI PESEWA (*LESSOR*)



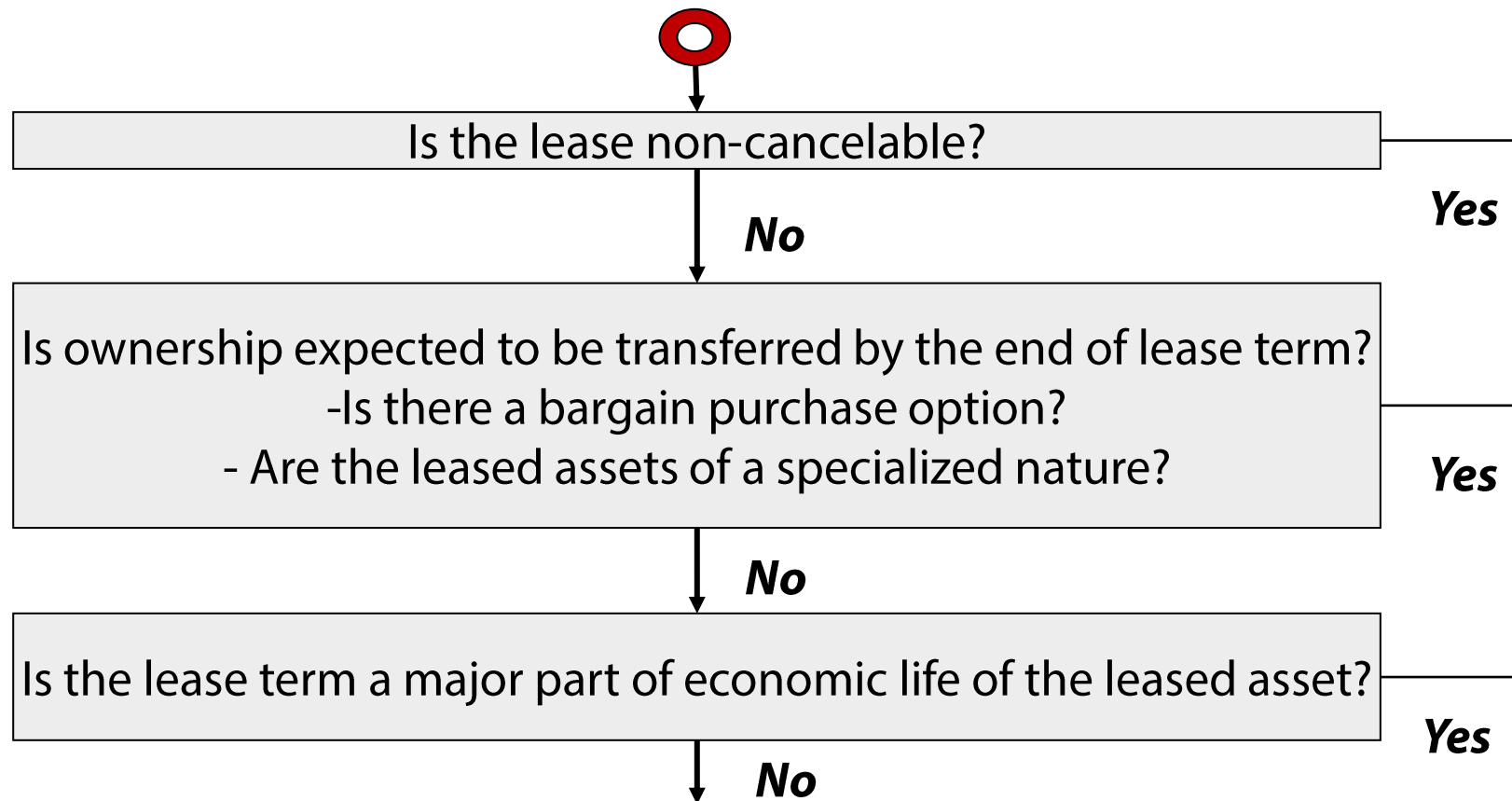
RISIKO DAN MANFAAT KEPEMILIKAN

- Risiko
 - Kinerja aset yang tak memuaskan.
 - Aset tidak dapat menyediakan manfaat atau layanan pada tingkat dan kualitas yang diharapkan.
 - Keusangan
 - Khususnya terkait dengan perkembangan secara teknis di masa depan.
 - Kapasitas menganggur (*idle capacity*).
 - Penurunan nilai residu atau kerugian pada saat penjualan asset.
 - Ketiadaan jaminan atas kerusakan dan pengapkiran (*condemnation*) asset.

RISIKO DAN MANFAAT KEPEMILIKAN

- Manfaat
 - Manfaat yang diperoleh dari penggunaan aset untuk menyediakan manfaat dan layanan kepada entitas.
 - Kenaikan nilai residu atau keuntungan pada saat penjualan asset.

CLASSIFICATION OF LEASE BY LESSOR PSAK 73



CLASSIFICATION OF LEASE BY LESSOR

PSAK 73

Is the present value of MLP substantially all of the fair value of the leased asset?
- Do gains/losses relating to fair value changes accrue to the lessee?
- Is there an option to continue the lease at a rent lower than market?

No

Is the substance of the leasing arrangement and any related arrangement such that substantially all risks and rewards incident to ownership are transferred to the lessee?

No

Operating Lease

Yes

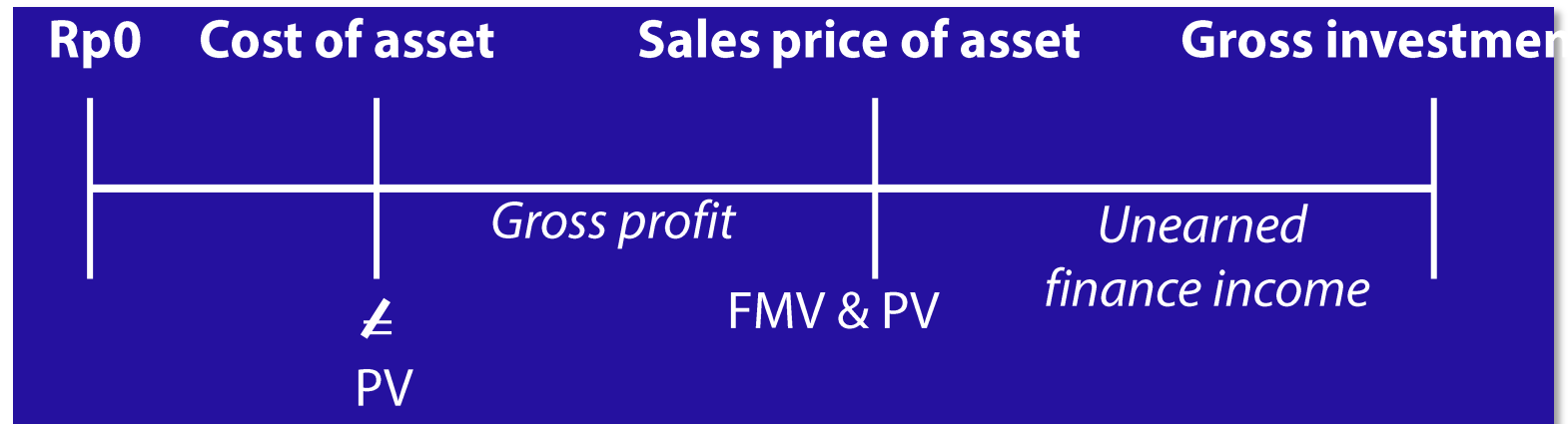
Financial Lease

SALES-TYPE VS DIRECT FINANCING

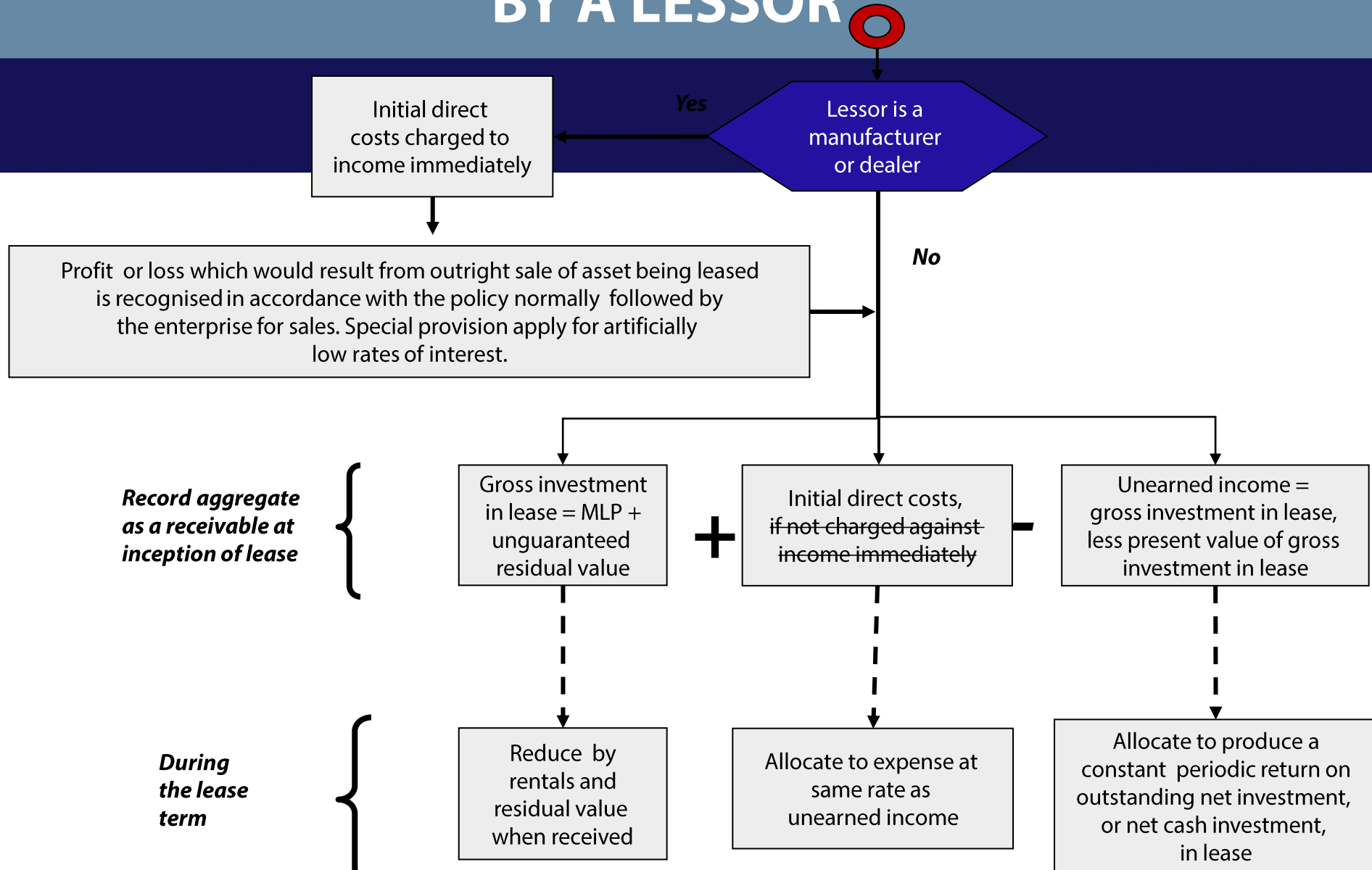
**Direct
Financing**



Sales-Type



ACCOUNTING FOR FINANCE LEASE BY A LESSOR



CONTOH PENCATATAN *LESSOR*

Sewa Pembiayaan - Pengakuan Awal

1. Nilai wajar asset: 20,000
2. Pembayaran selama masa sewa dilakukan pada awal tahun: 4,500
3. Masa sewa: 5 tahun
4. Estimasi nilai residu yang tidak dijamin yang menjadi hak lessor: 3,000
5. Investasi sewa bruto: 25,500
6. Penghasilan pembiayaan tangguhan: 5,500

PENENTUAN KLASIFIKASI SEWA OLEH LESSOR

- PV MLP = Rp18.271,00
- Nilai investasi lessor Rp20.000,00
- Interest : 11.646%
- Perbandingan
 - PV MLP/Nilai Investasi = $18.271/20.000 = 91,355\%$
- Simpulan:
 - “Nilai kini pembayaran sewa minimum secara substansial mencakup sebagian besar nilai wajar investasi *lessor*.”
 - Klasifikasi sewa: sewa pembiayaan

TABEL PERHITUNGAN UNTUK MEMISAHKAN PELUNASAN PIUTANG DAN PENDAPATAN KEUANGAN

SEWA PEMBIAYAAN -PENGAKUAN AWAL

Tahun	Jumlah investasi	Pembayaran sewa	Jumlah investasi selama periode	Pendapatan keuangan per tahun 11,646%	Pelunasan pokok	Jumlah investasi akhir periode
20X1	20.000	4.500	15.500	1.805	2.695	17.305
20X2	17.305	4.500	12.805	1.491	3.009	14.296
20X3	14.296	4.500	9.796	1.141	3.359	10.937
20X4	10.937	4.500	6.437	750	3.750	7.187
20X5	7.187	4.500	2.687	313	4.187	3.000
		<u>22.500</u>		<u>5.500</u>		

PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL

Tahun	A	B	C	D = A - B	E = D x 11.646%	F	G = B - E	H = A-G atau C-F
	Jumlah piutang awal periode	Penerimaan sewa	Investasi sewa bruto pada akhir masa sewa	Jumlah piutang selama periode	Penghasilan pembiayaan per tahun 11.646%	Penghasilan pembiayaan tanggungan dimasa yad	Pelunasan pokok	Jumlah piutang akhir periode
20X1	20,000	4,500	21,000	15,500	1,805	3,695	2,695	17,305
20X2	17,305	4,500	16,500	12,805	1,491	2,204	3,009	14,296
20X3	14,296	4,500	12,000	9,796	1,141	1,063	3,359	10,937
20X4	10,937	4,500	7,500	6,437	750	313	3,750	7,187
20X5	7,187	4,500	3,000	2,687	313	0	4,187	3,000
		<u>22,500</u>			<u>5,500</u>			

JURNAL LESSOR (1)

Jurnal	20X1		20X2		20X3		20X4	
	Db.	Kr.	Db.	Kr.	Db.	Kr.	Db.	Kr.
Db. Piutang sewa pembiayaan	15.500							
Db. Kas	4.500							
Kr. Aset		20.000						

(jurnal pengakuan awal piutang sewa pembiayaan)

Db. Kas	-		4.500		4.500		4.500	
Kr. Piutang sewa pembiayaan		-		4.500		4.500		4.500

(jurnal pencatatan pembayaran dari penyewa)

Db. Piutang sewa pembiayaan	1.805		1.491		1.141		750	
Kr. Pendapatan bunga		1.805		1.491		1.141		750

(jurnal pengakuan pendapatan bunga)

JURNAL LESSOR (2)

Jurnal	20X5	
	Db.	Kr.
Db. Kas	4.500	
Kr. Piutang sewa pembiayaan		4.500

(jurnal pencatatan pembayaran dari penyewa)

Db. Piutang sewa pembiayaan	313	
Kr. Pendapatan bunga		313

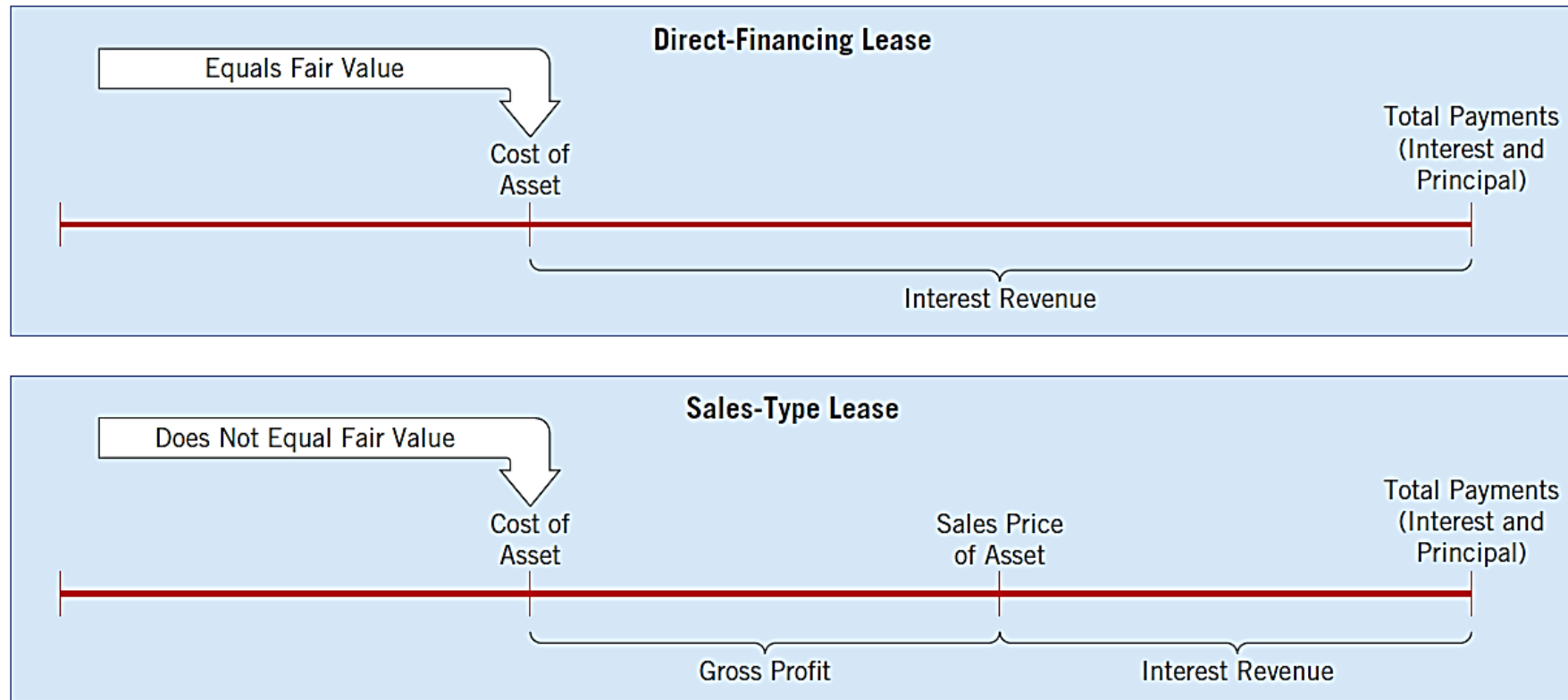
(jurnal pengakuan pendapatan bunga)

Db. Aset	3.000	
Kr. Piutang sewa pembiayaan		3.000

(jurnal pengakuan nilai residu aset)

SALES-TYPE LEASES (LESSOR)

Direct-Financing versus Sales-Type Leases



SALES-TYPE LEASES (LESSOR)

SALES-TYPE LEASE TERMS

LEASE RECEIVABLE (also referred to as NET INVESTMENT). The present value of the minimum lease payments plus the present value of any unguaranteed residual value. The lease receivable therefore includes the present value of the residual value, whether guaranteed or not.

SALES PRICE OF THE ASSET. The present value of the minimum lease payments.

COST OF GOODS SOLD. The cost of the asset to the lessor, less the present value of any unguaranteed residual value.

SALES-TYPE LEASES (LESSOR)

Illustration: To illustrate a sales-type lease with a guaranteed residual value and with an unguaranteed residual value, assume the same facts as in the preceding direct-financing lease situation. The estimated residual value is \$5,000 (the present value of which is \$3,104.60), and the leased equipment has an \$85,000 cost to the dealer, CNH. Assume that the fair market value of the residual value is \$3,000 at the end of the lease term.

SALES-TYPE LEASES (LESSOR)

Computation of Lease Amounts by CNH Financial—Sales-Type Lease

ILLUSTRATION 21-27

	Sales-Type Lease	
	Guaranteed Residual Value	Unguaranteed Residual Value
Lease receivable	\$100,000 [\$23,237.09 × 4.16986 (Table 6-5) + \$5,000 × .62092 (Table 6-2)]	Same
Sales price of the asset	\$100,000	\$96,895.40 (\$100,000 – \$3,104.60)
Cost of goods sold	\$85,000	\$81,895.40 (\$85,000 – \$3,104.60)
Gross profit	\$15,000 (\$100,000 – \$85,000)	\$15,000 (\$96,895.40 – \$81,895.40)

SALES-TYPE LEASES (LESSOR)

<u>Guaranteed Residual Value</u>		<u>Unguaranteed Residual Value</u>	
To record sales-type lease at inception (January 1, 2015):			
Cost of Goods Sold	85,000.00	Cost of Goods Sold	81,895.40
Lease Receivable	100,000.00	Lease Receivable	100,000.00
Sales Revenue	100,000.00	Sales Revenue	96,895.40
Inventory	85,000.00	Inventory	85,000.00
To record receipt of the first lease payment (January 1, 2015):			
Cash	25,237.09	Cash	25,237.09
Lease Receivable	23,237.09	Lease Receivable	23,237.09
Property Tax Exp./Pay.	2,000.00	Property Tax Exp./Pay.	2,000.00
To recognize interest revenue earned during the first year (December 31, 2015):			
Interest Receivable	7,676.29	Interest Receivable	7,676.29
Interest Revenue	7,676.29	Interest Revenue	7,676.29
(see lease amortization schedule, Illustration 21-17 on page 1080)			
To record receipt of the second lease payment (January 1, 2016):			
Cash	25,237.09	Cash	25,237.09
Interest Receivable	7,676.29	Interest Receivable	7,676.29
Lease Receivable	15,560.80	Lease Receivable	15,560.80
Property Tax Exp./Pay.	2,000.00	Property Tax Exp./Pay.	2,000.00
To recognize interest revenue earned during the second year (December 31, 2016):			
Interest Receivable	6,120.21	Interest Receivable	6,120.21
Interest Revenue	6,120.21	Interest Revenue	6,120.21
To record receipt of residual value at end of lease term (December 31, 2019):			
Inventory	3,000	Inventory	3,000
Cash	2,000	Loss on Disposal of Equipment	2,000
Lease Receivable	5,000	Lease Receivable	5,000

LESSOR – SEWA OPERASI

SEWA OPERASI

- Pesewa mengakui pembayaran sewa dari sewa operasi sebagai penghasilan dengan dasar garis lurus atau dasar sistematis lain. Pesewa menerapkan dasar sistematis lain jika dasar tersebut lebih merepresentasikan pola manfaat dari penggunaan aset pendasar yang menurun. **(Par 81)**
- Pesewa mengakui biaya, termasuk penyusutan, yang timbul dalam mendapatkan penghasilan sewa sebagai beban. **(Par 82)**
- Pesewa menambahkan biaya langsung awal yang timbul dalam mendapatkan sewa operasi pada jumlah tercatat aset pendasar dan mengakui biaya tersebut sebagai beban sepanjang masa sewa atas dasar yang sama dengan penghasilan sewa. **(Par 83)**

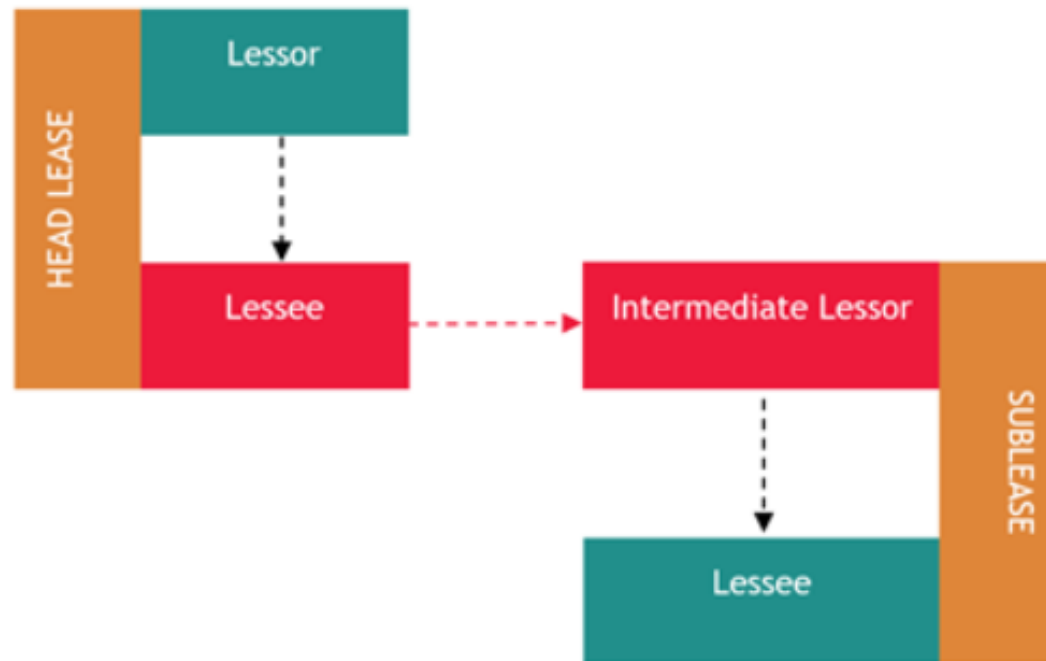
SEWA OPERASI

- Kebijakan penyusutan atas aset pendasar yang dapat disusutkan untuk sewa operasi konsisten dengan kebijakan penyusutan normal pesewa untuk aset serupa. Pesewa menghitung penyusutan sesuai dengan PSAK 16:Aset Tetap dan PSAK 19: Aset Takberwujud. **(Par 84)**
- Pesewa menerapkan PSAK 48: Penurunan Nilai Aset untuk menentukan apakah aset pendasar untuk sewa operasi mengalami penurunan nilai dan oleh karena itu mencatat kerugian penurunan nilai yang telah diidentifikasi. **(Par 85)**
- Pesewa pabrikan atau diler tidak mengakui laba penjualan dalam sewa operasi karena hal tersebut tidak ekuivalen dengan penjualan **(Par 86)**

SUB-SEWA

DEFINISI

Transaksi di mana **aset pendasar** disewakan kembali oleh **penyewa** ('pesewa-antara') kepada pihak ketiga, dan **sewa** ('sewa utama') antara pesewa utama dan penyewa tetap berlaku.



KETENTUAN TERKAIT SUBSEWA DALAM PSAK 73

- Dalam hal subsewa, jika suku bunga implisit dalam subsewa tidak dapat ditentukan, maka pesewa-antara dapat menggunakan tingkat diskonto yang digunakan dalam sewa utama (d disesuaikan dengan biaya langsung awal yang terkait dengan subsewa) untuk mengukur investasi neto dalam subsewa. **(PAR 68)**
- Jika penyewa mensubsewakan aset, atau memperkirakan akan mensubsewakan aset, maka sewa utama **tidak memenuhi kualifikasi sebagai sewa aset bernilai-rendah. (PP07)**

KETENTUAN TERKAIT SUBSEWA DALAM PSAK 73

Dalam mengklasifikasikan suatu subsewa, pesewa-antara meng-klasifikasikan subsewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi sebagai berikut:

- a) Jika sewa utama adalah sewa jangka-pendek di mana entitas, sebagai penyewa, telah mencatat sesuai paragraf 06, maka subsewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi.
- b) Sebaliknya, subsewa diklasifikasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama, daripada mengacu pada aset pendasar (sebagai contoh, *item* aset tetap yang terkait dengan sewa).

(PP 58)

KETENTUAN TRANSISI TERKAIT SUBSEWA - LESSOR

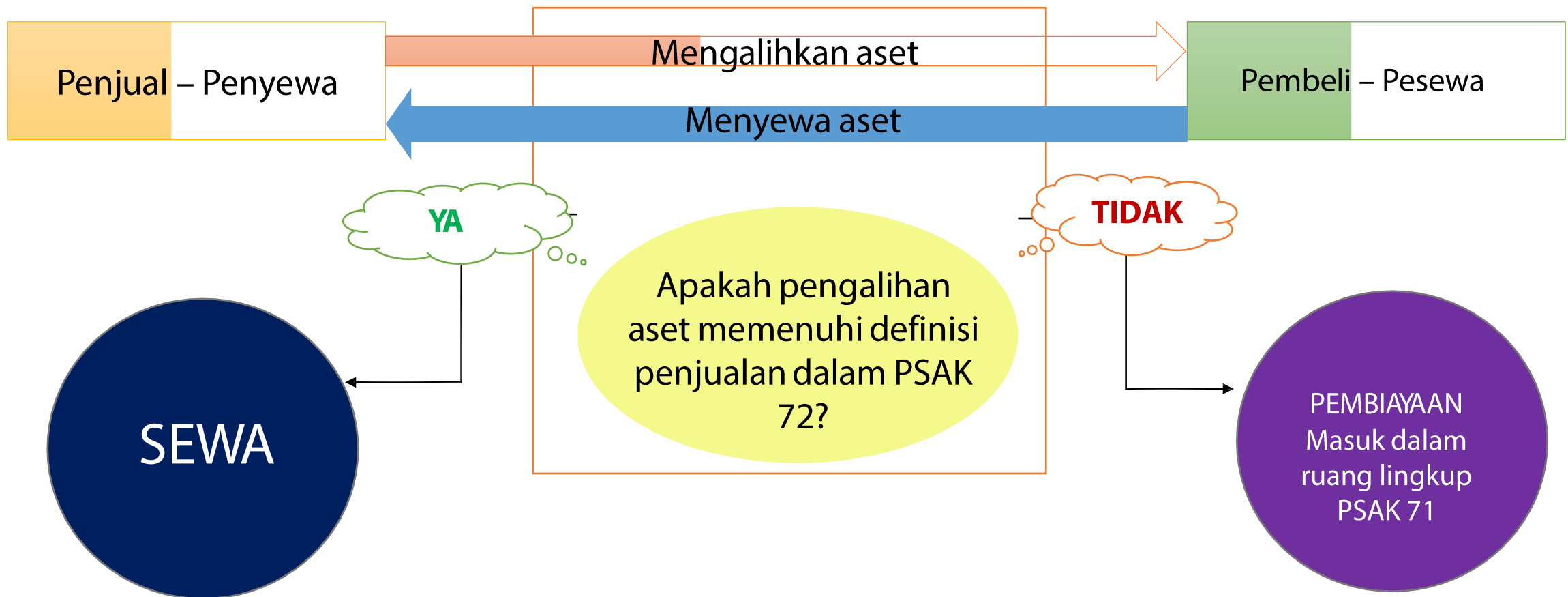
(C15)

Pesewa-antara:

- a) Menilai kembali subsewa yang diklasifikasikan sebagai sewa operasi sesuai PSAK 30: Sewa dan yang masih berjalan pada tanggal penerapan awal, untuk menentukan apakah subsewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan sesuai Pernyataan ini. Pesewa-antara melakukan penilaian ini pada tanggal penerapan awal berdasarkan sisa syarat dan ketentuan kontraktual sewa utama dan subsewa pada tanggal tersebut.
- b) Untuk subsewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi sesuai PSAK 30: Sewa tetapi menjadi sewa pembiayaan dengan menerapkan Pernyataan ini, mencatat subsewa tersebut sebagai sewa pembiayaan baru yang disepakati pada tanggal penerapan awal.

TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK

TRANSAKSI JUAL DAN SEWA BALIK



TANGGAL EFEKTIF DAN KETENTUAN TRANSISI

KONVERGENSI IFRS KE SAK

Gap 1 tahun



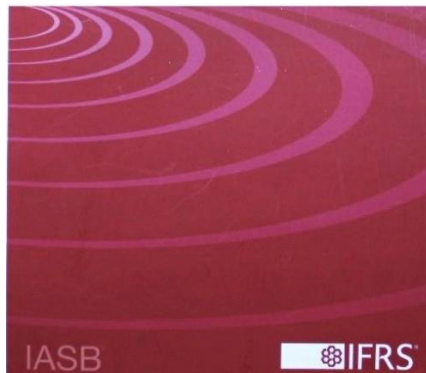
IFRS Standards

EFEKTIF PER 1 JANUARI 2019

January 2016

International Financial Reporting Standards

IFRS 16 Leases



SAK

EFEKTIF PER 1 JANUARI 2020



PSAK 73 Sewa

Penerapan dini diperkenankan jika PSAK 72: *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan* telah diterapkan.

KETENTUAN TRANSISI

Langkah 1: Mengidentifikasi Populasi Kontrak

- Menilai kembali definisi sewa (pada seluruh kontrak yang ada saat ini atau hanya untuk kontrak yang disepakati pada/setelah tanggal penerapan awal).
- Menerapkan pengecualian pengakuan (untuk sewa jangka-pendek atau sewa aset bernilai-rendah).

Langkah 2: Menentukan Ketentuan Transisi

- Retrospektif Penuh
- Retrospektif Modifikasian

KETENTUAN TRANSISI

RETROSPEKTIF PENUH

- Tanpa menerapkan cara praktis
- PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan

KETENTUAN TRANSISI

RETROSPEKTIF MODIFIKASIAN

Mengidentifikasi Populasi Kontrak: Menerapkan cara praktis untuk sewa yang berakhir dalam 12 bulan.

Aset Hak-Guna	Liabilitas Sewa
<p>Mengecualikan biaya langsung awal pada tanggal penerapan awal.</p> <p>Mengandalkan penilaian sewa yang bersifat memberatkan (<i>onerous</i>) sebagai alternatif tinjauan penurunan nilai.</p>	<p>Tingkat diskonto tunggal untuk portofolio dengan karakteristik cukup serupa.</p> <p>Menggunakan tinjauan ke belakang (<i>hindsight</i>) dalam menentukan masa sewa.</p>

AMENDEMENT PSAK 73- KONSESI SEWA TERKAIT COVID-19

AMENDEMENT PSAK 73-KONSESI SEWA TERKAIT COVID-19



Pandemi Covid-19

Konsesi Sewa

- Dampaknya terhadap sewa.
- Pesewa memberikan konsesi sewa kepada penyewa.

- Libur pembayaran sewa (*rent holidays*).
- Pengurangan pembayaran sewa (*rent reduction*).

AMENDEMENT PSAK 73-KONSESI SEWA TERKAIT COVID-19

Modifikasi Kontrak

- Perubahan ruang lingkup dari sewa atau
- Imbalan sewa yang bukan merupakan bagian syarat dan ketentuan asli (*original*) sewa.

Amendemen PSAK73

- Memberikan **opsi** – cara praktis bagi penyewa untuk tidak mencatat konsesi sewa terkait covid-19 sebagai modifikasi sewa; **atau**
- Penyewa mencatat konsesi sewa tersebut sebagai modifikasi sewa sepanjang memenuhi definisi modifikasi kontrak.



UMN
UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA

Thank You