

# PSAK 30 (REVISI 2007) ISAK 8 (REVISI 2007)

6/2/2010

# AGENDA

2

- Ruang Lingkup
- Definisi Sewa
- Awal Sewa vs Awal Masa Sewa
- Klasifikasi Sewa
- Sewa dalam Laporan Keuangan Lessee
- Sewa dalam Laporan Keuangan Lessor
- Sewa atas Tanah dan Bangunan
- ISAK 8

# Ruang Lingkup

3

- PSAK 30 (Revisi 2007) diterapkan dalam akuntansi untuk semua jenis sewa kecuali:
  - ▣ Sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam dan sumber daya lainnya yang tidak dapat diperbarui; dan
  - ▣ Perjanjian lisensi untuk hal-hal seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip (karya tulis), hak paten dan hak cipta
- Pernyataan ini tidak diterapkan untuk pengukuran:
  - ▣ Properti investasi yang diserahkan oleh lessor yang dicatat sebagai sewa operasi (PSAK 13: Properti Investasi)
  - ▣ Properti investasi yang dikuasai oleh lessee yang dicatat sebagai sewa operasi (PSAK 13: Properti Investasi)
  - ▣ Aset biologis yang dikuasai oleh lessee yang dicatat sebagai sewa pembiayaan
  - ▣ Aset biologis yang diserahkan oleh lessor yang dicatat sebagai sewa operasi

# Definisi Sewa

4

## □ PSAK 30 (Revisi 2007)

Sewa adalah suatu perjanjian dimana **lessor** memberikan hak kepada **lessee** untuk **menggunakan suatu aset** selama periode waktu yang disepakati.

# Awal Sewa vs Awal Masa Sewa

5

- Awal Sewa (*Inception of the lease*) adalah **tanggal yang lebih awal** antara tanggal perjanjian sewa dan tanggal pihak-pihak menyatakan komitmen terhadap ketentuan-ketentuan pokok sewa. Pada tanggal ini:
  - ▣ Sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan
  - ▣ Untuk sewa pembiayaan , jumlah yang diakui pada awal masa sewa ditentukan
- Awal Masa Sewa (*commencement of the lease term*) adalah tanggal saat lessee mulai berhak untuk menggunakan aset sewaan.
  - ▣ Tanggal ini merupakan tanggal pertama kali sewa diakui (yaitu pengakuan aset, kewajiban, penghasilan atau beban sewa)

6

# KLASIFIKASI SEWA

# Klasifikasi Sewa-Revisi 2007

7

- **Lease = Sewa**
- **Sewa Pembiayaan** (*Finance Lease*) adalah sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh **risiko** dan **manfaat** yang terkait dengan kepemilikan suatu aset. Hak milik pada akhirnya dapat dialihkan, dapat juga tidak dialihkan (par. 8)
- **Sewa Operasi** (*Operating Lease*) adalah sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset (par. 8)

*Klasifikasi sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada **substansi** transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya.*

# Indikator-indikator Klasifikasi (Par.10)

8

- a) Sewa **mengalihkan kepemilikan aset** kepada lessee pada akhir masa sewa
- b) Lessee **mempunyai opsi untuk membeli** aset pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat dipastikan bahwa opsi memang akan dilaksanakan
- c) **Masa sewa** adalah untuk sebagian besar umur ekonomis aset meskipun hak milik tidak dialihkan
- d) Pada awal sewa, **nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar** aset sewaan
- e) **Aset sewaan bersifat khusus** dimana hanya lessee yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material

# Indikator Tambahan (Par. 11)

9

- Jika lessee dapat membatalkan sewa, maka rugi lessor yang terkait dengan **pembatalan ditanggung oleh lessee**
- Laba atau rugi dari **fluktuasi nilai wajar residu dibebankan kepada lessee**
- Lessee **memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa** untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara substansial lebih rendah dari nilai rental pasar

*Indikator – indikator diatas tidak selalu harus konklusif.*

# Kasus – Klasifikasi Sewa (1)

10

PT XYZ menyewa mobil selama 5 tahun. Masa manfaat mobil tersebut adalah 7 tahun. PT XYZ diberikan opsi untuk membeli mobil tersebut pada akhir masa sewa seharga 50% dari nilai pasar mobil ditambah 0.5% dari nilai pasar mobil pada tanggal opsi dilaksanakan. Nilai pembayaran tersebut adalah untuk menutup biaya penjualan mobil.

**Sewa ini akan diklasifikasikan sebagai .....?**

# Kasus - Jawaban

11

- Sewa Pembiayaan, karena terdapat opsi untuk membeli aset tersebut pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar

# Kasus – Klasifikasi Sewa (2)

12

Pada tanggal 1 Januari 2009, PT ABC menyewakan sebuah peralatan kepada PT XYZ. Peralatan tersebut dibeli seharga \$ 20,000 (Nilai wajar peralatan). Perjanjian sewa mengandung klausul – klausul berikut ini:

- ▣ Masa Sewa 8 tahun
- ▣ Pembayaran tahunan dilakukan setiap tanggal 1/1 setiap tahunnya sebesar \$ 4,500
- ▣ Masa manfaat peralatan adalah 10 tahun
- ▣ Estimasi nilai sisa pada akhir masa sewa adalah \$ 3,000

Sewa ini bisa dibatalkan, dan PT XYZ akan dikenakan penalti yang tidak signifikan. PT XYZ akan mengembalikan peralatan kepada PT ABC pada akhir masa sewa.

PV dari pembayaran sewa minimum (dihitung dengan menggunakan tingkat bunga implisit 11.65%) adalah sebesar \$ 18,271

**Bagaimana pengakuan sewa ini di dalam laporan keuangan entitas?**

# Kasus – Jawaban (a)

13

- **Apakah kepemilikan aset akan berpindah pada akhir masa sewa?**  
PT XYZ akan mengembalikan aset pada akhir masa sewa
- **Apakah ada opsi untuk membeli aset pada harga yang cukup rendah dibandingkan nilai wajar?**  
Tidak ada cukup informasi

X

?

# Kasus – Jawaban (b)

14

- **Apakah masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomis aset?**

Masa sewa adalah 8 tahun, sama dengan 80% dari masa manfaat aset



- **Apakah aset sewaan bersifat khusus?**

Tidak ada cukup informasi



# Kasus – Jawaban (c)

15

- **Apakah nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar aset sewaan?**



PV pembayaran sewa minimum \$ 18,271

FV peralatan \$ 20,000

→ PV pembayaran sewa minimum =  
91.4% dari FV peralatan

# Kasus – Jawaban (d)

16

- **Apabila lessee membatalkan sewa, apakah kerugian lessor akan ditanggung oleh lessee?**

PT XYZ dikenakan pinalti yang tidak signifikan



- **Apakah laba atau rugi dari fluktuasi nilai wajar residu akan dibebankan kepada lessee?**

Tidak ada cukup informasi



# Kasus – Jawaban (e)

17

- Apakah lessee memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara substansial lebih rendah dari nilai rental pasar?**



Tidak ada cukup informasi

PT XYZ akan mengembalikan peralatan pada akhir masa sewa

# Kasus – Jawaban (f)

18

## □ Kesimpulan

- Tes masa sewa dan tes masa kini hanya menunjukkan bahwa sebagian besar manfaat akan dialihkan pada awal masa manfaat aset.
- Sewa dapat dibatalkan dengan penalti yang tidak signifikan.
- Kurangnya informasi yang tersedia, sehingga tidak dapat dilakukan analisa yang mendalam.
- Sewa diklasifikasikan sebagai **Sewa Operasi**.

19

## Sewa dalam Laporan Keuangan Lessee

20

## Sewa dalam Laporan Keuangan Lessee

### SEWA PEMBIAYAAN

# Pengakuan Awal (Par. 16)

21

- Aset dan kewajiban diakui sebesar **nilai wajar aset sewaan** atau sebesar **nilai kini dari pembayaran sewa minimum**, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar.
- Tingkat diskonto yang digunakan adalah **tingkat suku bunga implisit dalam sewa**, jika dapat ditentukan secara praktis; jika tidak, digunakan tingkat suku bunga pinjaman inkremental lessee.
- **Biaya langsung awal** yang dikeluarkan lessee **ditambahkan** ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset, termasuk biaya sehubungan dengan aktivitas sewa tertentu, seperti negosiasi dan pemastian pelaksanaan sewa.

## Pengukuran setelah Pengakuan Awal (Par. 21)

22

- Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan kewajiban.
- Beban keuangan harus dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa.

# Penyusutan dan Penurunan nilai

23

- Penyusutan (Par. 23 – 24)
  - Kebijakan penyusutan untuk aset sewaan harus konsisten dengan aset yang dimiliki sendiri, berdasarkan PSAK 16 (Revisi 2007) dan PSAK 19: Aktiva Tetap.
  - Jika **tidak terdapat kepastian yang memadai** bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara masa sewa dan umur manfaat aset sewaan.
- Penurunan Nilai (Par. 26)
  - Untuk menentukan apakah suatu aset sewaan mengalami penurunan nilai, entitas menerapkan PSAK 48: Penurunan Nilai Aktiva

# Penyajian dan Pengungkapan

24

- Selain harus memenuhi ketentuan PSAK 50 (Revisi 2006), hal-hal berikut ini harus diungkapkan oleh Lessee (Par. 27):
  - ▣ Jumlah neto nilai tercatat untuk setiap kelompok aset pada tanggal neraca
  - ▣ Rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum di masa depan pada tanggal neraca, dengan nilai kininya untuk setiap periode berikut:
    - Sampai dengan satu tahun
    - Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
    - Lebih dari lima tahun
  - ▣ Rental kontijen yang diakui sebagai beban periode tersebut
  - ▣ Total perkiraan penerimaan pembayaran minimum sewa lanjut di masa depan dari kontrak sewa lanjut tidak dapat dibatalkan pada tanggal neraca.
  - ▣ Penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material:
    - Dasar penentuan utang rental kontinjen
    - Opsi perpajangan atau pembelian
    - Pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan dividen, tambahan utang, dan sewa lanjut.

# Ilustrasi – Lessee

25

- PT DEF (Lessee) menandatangani perjanjian sewa 10 unit kapal ikan dengan PT XYZ (Lessor) pada tanggal 1 Januari 2009 senilai Rp 50 milyar
- Masa sewa selama lima tahun. Umur ekonomis kapal lima tahun.
- Angsuran sewa, dibayar setiap 1 Januari dimulai saat perjanjian ditandatangani, yaitu sebesar Rp 12.033.002.023 per tahun
- Disepakati ada nilai residu yang dijamin sebesar Rp 2.500.000.000.

# Ilustrasi – Lessee

26

- Suku bunga implisit yang dikenakan oleh PT XYZ adalah 12%.
- PV anuitas dimuka (5, 12%) = 4.037349347. PV single sum (5, 12%) = 0.567426856
- Penyusutan dilakukan dengan menggunakan metode garis lurus.



# Solusi - Lessee

28

- Jurnal penerimaan piutang sewa ke-1 (1 Jan 09):

dr. Liabilitas Sewa Rp 12.033.002.023

cr. Kas Rp 12.033.002.023

- Jurnal atas Penyusutan (31 Desember 09):

dr. Penyusutan Rp 9,500,000,000

cr. Akumulasi Penyusutan Rp 9,500,000,000

$\{(50 \text{ M} - 2.5 \text{ M})/5\}$

# Solusi - Lessee

29

Date	Pembayaran tahunan	Beban Keuangan	Pengurangan Liabilitas Sewa	Liabilitas Sewa
1-Jan-09				50,000,000,000
1-Jan-09	12,033,002,023	0	12,033,002,023	37,966,997,977
1-Jan-10	12,033,002,023	4,556,039,757	7,476,962,266	30,490,035,711
1-Jan-11	12,033,002,023	3,658,804,285	8,374,197,738	22,115,837,974
1-Jan-12	12,033,002,023	2,653,900,557	9,379,101,466	12,736,736,507

- Jurnal penerimaan piutang sewa ke-2 (1 Jan 10):
 

dr. Liabilitas Sewa	Rp 7,476,962,266
dr. Beban Keuangan	Rp 4,556,039,757
cr. Kas	Rp 12,033,002,023

30

## Sewa dalam Laporan Keuangan Lessee

### SEWA OPERASI

# Pengakuan dan Pengukuran

31

- Pembayaran sewa diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna (par. 29).

# Penyajian dan Pengungkapan

32

- Selain harus memenuhi ketentuan PSAK 50 (Revisi 2006), hal-hal berikut ini harus diungkapkan oleh Lessee (Par. 31):
  - Total pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
    - Sampai dengan satu tahun
    - Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
    - Lebih dari lima tahun
  - Total pembayaran sewa lanjut minimum masa depan, yang dihitung pada tanggal neraca.
  - Pembayaran sewa dan sewa lanjut yang diakui sebagai beban periode berjalan, dengan pengungkapan terpisah untuk masing-masing jumlah pembayaran minimum sewa, sewa kontinjen dan pembayaran sewa lanjut
  - Deskripsi umum perjanjian sewa lessee yang signifikan:
    - Dasar penentuan utang rental kontinjen
    - Persyaratan untuk memperbarui kembali perjanjian sewa atau adanya opsi pembelian
    - Pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan dividen, tambahan utang, dan sewa lanjut.

33

# SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSOR

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN

34

## □ PENGAKUAN AWAL

- Lessor mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di neraca sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto aset tersebut (par 32).
- Investasi sewa neto adalah investasi sewa bruto yang didiskontokan dengan tingkat bunga implisit dalam sewa.
- Investasi sewa bruto adalah penjumlahan agregat dari:
  - Pembayaran sewa minimum yang akan diterima lessor, dan
  - Nilai residu yang tidak dijamin, yang menjadi hak lessor.

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (2)

35

## □ PENGAKUAN AWAL

- Investasi sewa neto = PV (MLP + *unguaranteed residual value*).
- Nilai investasi sewa neto ini biasanya sama dengan nilai wajar aktiva pada awal sewa (*inception of the lease*)
- Selisih antara nilai Investasi sewa bruto dan nilai Investasi sewa neto adalah Penghasilan pembiayaan tangguhan (*unearned finance income*).

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (3)

36

## □ PENGAKUAN AWAL

- Untuk sewa pembiayaan selain yang melibatkan lessor pabrikan atau dealer, biaya langsung awal diperhitungkan sebagai bagian dari pengukuran awal piutang sewa pembiayaan dan mengurangi penghasilan yang diakui selama masa sewa (par 34).
- Tingkat bunga implisit dalam sewa ditentukan sedemikian rupa sehingga tidak diperlukan pengungkapan yang terpisah (par 34).

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (4)

37

- **PENGUKURAN SETELAH PENGAKUAN AWAL**
  - Penerimaan pembayaran dari piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan penghasilan pembiayaan (par 33).
  - Pengakuan penghasilan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor dalam sewa pembiayaan (par 35).

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (5)

38

- PENGUNGKAPAN DALAM LAPORAN KEUANGAN
  - Pengungkapan yang dipersyaratkan dalam PSAK 50
  - Rekonsiliasi antara investasi sewa bruto dan nilai kini piutang pembayaran sewa minimum pada tanggal neraca
  - Klasifikasi investasi sewa bruto dan nilai kini piutang pembayaran sewa minimum:
    - Kurang dari 1 tahun
    - 1 – 5 tahun
    - Lebih dari 5 tahun

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (6)

39

- PENGUNGKAPAN DALAM LAPORAN KEUANGAN
  - Penghasilan pembiayaan tangguhan
  - Nilai residu yang tidak dijamin yang diakui sebagai laba lessor
  - Akumulasi penyisihan piutang tidak tertagih atas pembayaran sewa minimum
  - Rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan dalam periode berjalan
  - Penjelasan umum isi perjanjian sewa lessor yang material.

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (7)

40

## □ ILUSTRASI

- Pada tanggal 1 Januari 2010 PT ABC (lessor) menyewakan kendaraan pada PT XYZ (lessee).
- PT ABC membeli kendaraan di hari tersebut pada nilai wajarnya yaitu Rp 89,721,000.
- Perjanjian sewa mengakibatkan biaya langsung awal sebesar Rp 1,457,000.
- Masa sewa 4 tahun. Masa manfaat kendaraan 6 tahun.
- Pembayaran sewa tahunan Rp 22,000,000 yang dibayarkan di muka setiap tanggal 1 Januari.

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (8)

41

## □ ILUSTRASI

- Estimasi nilai residual value pada akhir masa manfaat adalah Rp 2,000,000
- Estimasi nilai residual value pada akhir masa sewa adalah Rp 15,000,000
- Residual value yang dijamin oleh PT XYZ adalah Rp 7,500,000
- Tingkat bunga implisitnya adalah 7%

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (9)

42

## □ SOLUSI

- ▣ Sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan
- ▣ Nilai investasi neto =  $PV (MLP + \textit{unguaranteed RV}) =$   
nilai wajar aktiva + biaya langsung awal =  
 $Rp89,721,000 + Rp1,457,000 = Rp 91,178,000$
- ▣ Jurnal pencatatan sewa pembiayaan (1 Jan 10):

dr. Piutang Sewa Pembiayaan	Rp91,178,000
cr. Kendaraan	Rp89,721,000
cr. Kas	Rp1,457,000

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (10)

43

## □ SOLUSI

- ▣ Jurnal penerimaan piutang sewa ke-1 (1 Jan 10):

dr. Kas Rp22,000,000

cr. Piutang Sewa Pembiayaan Rp22,000,000

- ▣ Jurnal penerimaan piutang sewa ke-2 (1 Jan 11):

dr. Kas Rp22,000,000

cr. Piutang Sewa Pembiayaan Rp17,158,000

cr. Penghasilan Pembiayaan Rp4,842,000

[7% x (91,178,000 – 22,000,000)]

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (11)

44

## TABEL PERHITUNGAN BUNGA

			(dalam ribuan Rp)	
	MLP	PP	PPSP	SPSP
1-Jan-10				91,178
1-Jan-10	22,000	-	22,000	69,178
1-Jan-11	22,000	4,842	17,158	52,020
1-Jan-12	22,000	3,641	18,359	33,662
1-Jan-13	22,000	2,356	19,644	14,018
1-Jan-14	15,000	981	14,019	(0)

MLP = Minimum Lease Payment

PP = Penghasilan Pembiayaan

PPSP = Pengurang Piutang Sewa Pembiayaan

SPSP = Saldo Piutang Sewa Pembiayaan

# LESSOR – SEWA PEMBIAYAAN (1 2)

45

## □ PENGUNGKAPAN

	IS 2012	SPSP 2012	IS 2011	SPSP 2011
Piutang sewa				
Dalam 1 tahun	22,000	19,644	22,000	18,359
1 - 5 tahun	15,000	14,019	37,000	33,662
Jumlah MLP	37,000	33,662	59,000	52,021
PPT	3,338		6,979	
PV MLP	33,662		52,021	

IS = Investasi Sewa

PPT = Penghasilan Pembiayaan Tangguhan

# LESSOR – PABRIKAN/DEALER (1)

46

- Lessor pabrikan atau dealer mengakui laba atau rugi atas penjualan pada suatu periode sesuai kebijakan entitas atas penjualan biasa.
- Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh lessor pabrikan atau dealer sehubungan dengan negosiasi dan pengaturan sewa diakui sebagai beban ketika laba penjualan diakui.

# LESSOR – PABRIKAN/DEALER (2)

47

## □ ILUSTRASI

- PT ABC memproduksi mesin untuk dijual dan disewakan.
- Tanggal 1 Juli 2009, PT ABC menyewakan mesin pada PT XYZ dengan biaya negosiasi serta persiapan dokumen dan proses sewa sebesar Rp1,500,000.
- Biaya produksi mesin adalah Rp1 95juta, dan nilai wajarnya pada awal sewa adalah Rp 21 2juta.
- Tingkat bunga implisit adalah 10%. Tingkat bunga ini adalah tingkat bunga yang berlaku di pasar.

# LESSOR – PABRIKAN/DEALER (3)

48

## □ ILUSTRASI

- PT XYZ menjamin nilai sisa sebesar Rp25juta, dari total estimasi nilai sisa sebesar Rp37juta.
- Transaksi ini diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

# LESSOR – PABRIKAN/DEALER (4)

49

## □ ILUSTRASI

### ▣ Jurnal penyewaan awal:

dr. Piutang Sewa Pembiayaan	Rp212,000,000
cr. Penjualan	Rp204,548,000
dr. Harga Pokok Penjualan	Rp187,548,000
cr. Persediaan	Rp195,000,000

HPP = biaya persediaan – PV dari *unguaranteed residual value* = Rp195juta – Rp7,452,000

# LESSOR – PABRIKAN/DEALER (5)

50

## □ ILUSTRASI

### ▣ Jurnal pembayaran biaya langsung awal:

dr. Beban Sewa	Rp1,500,000
cr. Kas	Rp1,500,000

# LESSOR – SEWA OPERASI (1)

51

- Lessor menyajikan aset untuk sewa operasi di neraca sesuai sifat aset tersebut (par 46)
- Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dimana manfaat penggunaan aset menurun (par 47)

# LESSOR – SEWA OPERASI (2)

52

- Biaya Langsung Awal yg dikeluarkan oleh lessor ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa (par 49)
- Kebijakan penyusutan untuk aset sewaan harus konsisten dengan kebijakan penyusutan normal untuk aset sejenis, dan dihitung sesuai PSAK 16 dan PSAK 19 (par 50)

# LESSOR – SEWA OPERASI (3)

53

- **PENGUNGKAPAN (par 53)**
  - Hal yang dipersyaratkan dalam PSAK 50
  - Jumlah agregat pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
    - Sampai dengan satu tahun
    - Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
    - Lebih dari lima tahun
  - Total rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan dalam periode berjalan

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (1)

54

- Dicatat sebagai SEWA PEMBIAYAAN (par 56)
  - ▣ Selisih lebih hasil penjualan dari nilai tercatat tidak dapat diakui segera sebagai pendapatan oleh lessee
  - ▣ Selisih tersebut akan ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sewa

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (1 a)

55

- ILUSTRASI sebagai SEWA PEMBIAYAAN
  - Pada tanggal 1 Juli 2009 PT ABC membuat perjanjian dengan PT XYZ untuk menjual pabriknya seharga Rp3,5milyar (pada nilai wajarnya).
  - Pada tanggal tersebut, nilai buku pabrik adalah Rp2,75milyar
  - PT XYZ langsung menyewakan kembali pabrik tersebut pada PT ABC
  - Masa sewa adalah 6 tahun
  - Masa manfaat pabrik adalah 8 tahun

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (1 b)

56

- ILUSTRASI sebagai SEWA PEMBIAYAAN
  - Pembayaran sewa tahunan, mulai dibayar pada 30 Juni 2010, adalah Rp700juta
  - Nilai sisa pabrik di akhir masa sewa, yang seluruhnya dijamin, adalah Rp500juta
  - Tingkat bunga implisit adalah 10%
  - Sewa tidak dapat dibatalkan
  - Pembayaran sewa tahunan termasuk biaya perawatan Rp35juta yg dibayarkan oleh lessor a.n. lessee

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (1c)

57

- ILUSTRASI sebagai SEWA PEMBIAYAAN
  - Klasifikasi sewa adalah sewa pembiayaan, karena:
    - Sewa tidak dapat dibatalkan
    - Tidak ada informasi tambahan atas kemungkinan transfer aset
    - Masa sewa meliputi sebagian besar masa manfaat pabrik
    - PV dari MLP mencapai 90% dari nilai wajar aset

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (1 d)

58

## □ ILUSTRASI sebagai SEWA PEMBIAYAAN

### ▣ Jurnal penjualan dan penyewaan kembali:

dr. Kas	Rp3,5milyar
cr. Pendapatan yg ditangguhkan	Rp750juta
cr. Pabrik	Rp2,75milyar

### ▣ Jurnal amortisasi pendapatan

dr. Pendapatan yg ditangguhkan	Rp1 25juta
cr. Keuntungan dr penjualan aset (Rp750juta / 6tahun)	Rp1 25juta

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (2)

59

- Dicatat sebagai SEWA OPERASI (par 58)
  - Apabila harga jual = nilai wajar aset, maka laba atau rugi harus diakui segera.
  - Apabila harga jual < nilai wajar aset,
    - Rugi tersebut dapat segera diakui, atau
    - Rugi tersebut dikompensasikan dengan pembayaran sewa di masa depan yang lebih rendah dari harga pasar, maka rugi tersebut harus ditangguhkan dan diamortisasi secara proporsional dengan pembayaran sewa selama periode penggunaan aset

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (2a)

60

- ILUSTRASI pencatatan sebagai SEWA OPERASI
  - Apabila harga jual < nilai wajar aset,
    - Pada 6 Feb 2009, PT ABC melepas pabriknya seharga Rp2milyar namun menyewanya kembali secara sewa operasi
    - Pembayaran sewa tahunan sebesar Rp500juta selama 5 tahun.
    - Nilai buku pabrik adalah Rp3milyar, dan nilai wajarnya Rp3,5milyar.
    - Bagaimana implikasi dari transaksi ini?

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (2b)

61

- ILUSTRASI pencatatan sebagai SEWA OPERASI
  - Apabila harga jual < nilai wajar aset,
    - Terdapat Rugi penjualan aset sebesar Rp1 milyar
    - Perlu dicari informasi apakah pembayaran sewa tahunan dilakukan pada harga pasar atau lebih rendah dari harga pasar
    - Apabila Rp500juta per tahun memang sudah harga pasarnya, maka kerugian akan langsung diakui
    - Namun apabila Rp500juta tersebut lebih rendah dari harga pasar, maka kerugian tersebut akan ditangguhkan dan diamortisasi selama 5 tahun

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (3)

62

- Dicatat sebagai SEWA OPERASI (par 58) cont..
  - ▣ Apabila harga jual  $>$  nilai wajar, maka selisih lebih dari nilai wajar tersebut ditangguhkan dan diamortisasi selama periode penggunaan aset.
  
  - ▣ Apabila nilai wajar aset  $<$  nilai tercatat, maka kerugian sebesar selisih antara nilai tercatat dan nilai wajar harus diakui segera (par 60).

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (3a)

63

- ILUSTRASI pencatatan sebagai SEWA OPERASI
  - Apabila harga jual  $>$  nilai wajar
    - Pada 1 Januari 2010, PT ABC menjual bangunan kantornya seharga Rp20milyar kepada pihak ketiga.
    - PT ABC kemudian langsung menyewa kembali bangunan tersebut selama 10 tahun.
    - Pembayaran sewa tahunan sebesar Rp1,5milyar dibayarkan setiap akhir tahun.
    - Sewa ini diklasifikasikan sebagai sewa operasi
    - Nilai buku bangunan adalah Rp12milyar, dan nilai wajarnya adalah Rp15milyar.

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (3b)

64

## □ ILUSTRASI pencatatan sebagai SEWA OPERASI

### ■ Apabila harga jual > nilai wajar

#### ■ Jurnal pelepasan bangunan kantor

dr. Kas	Rp20milyar
cr. PPE	Rp12milyar
cr. Keuntungan pelepasan PPE	Rp3milyar
cr. Pendapatan yg ditangguhkan	Rp5milyar

# LESSOR – SALE & LEASE BACK (3c)

65

## □ ILUSTRASI pencatatan sebagai SEWA OPERASI

### ■ Apabila harga jual > nilai wajar

#### ■ Jurnal pembayaran sewa tahunan

dr. Beban Sewa	Rp1,5milyar
cr. Kas	Rp 1,5milyar

#### ■ Jurnal amortisasi pendapatan yg ditangguhkan

dr. Pendapatan yg ditangguhkan	Rp500juta
cr. Amortisasi Pend yg ditangguhkan	Rp500juta

66

# SEWA ATAS TANAH & BANGUNAN

# SEWA – TANAH & BANGUNAN

67

- IAS 17 mengatur transaksi sewa atas tanah & bangunan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi sesuai klasifikasi yang ada
- PSAK tidak mengikuti ketentuan IAS 17 ini, sehingga sewa atas tanah mengikuti aturan PSAK 47.
- PSAK 30 juga tidak mengatur secara khusus sewa atas bangunan.

68

# ISAK 8

## PERJANJIAN MENGANDUNG SEWA

# ISAK 8 (1)

69

- Dalam menentukan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa atau perjanjian yang mengandung sewa, perlu diperhatikan substansi perjanjian dan dilakukan evaluasi apakah
  - ▣ Pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset atau aset-aset tertentu
  - ▣ Perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tertentu

# ISAK 8 (2)

70

- Walaupun suatu aset tertentu diidentifikasi secara eksplisit dalam perjanjian, namun aset tersebut bukan merupakan subjek sewa jika pemenuhan perjanjian tidak tergantung pada penggunaan aset tersebut.
- Misalnya:
  - Melibatkan aset lain yang tidak ditentukan dalam perjanjian
  - Melibatkan pergantian aset yang sama dan sejenis

# ISAK 8 (3)

71

- Indikasi adanya hak pengendalian aset:
  - Kondisi 1:
    - Ada hak untuk mengoperasikan aset, atau
    - Ada hak untuk mengarahkan pihak lain untuk mengoperasikan aset, dan
    - Dapat mengendalikan output yang signifikan atas aset
  - Kondisi 2:
    - Adanya hak untuk mengendalikan akses fisik terhadap aset, dan
    - Dapat mengendalikan output yang signifikan atas aset

# ISAK 8 (4)

72

- Indikasi adanya hak pengendalian aset: (cont..)
  - Kondisi 3:
    - Kecil kemungkinan bagi pihak selain pembeli untuk mengambil output dari aset, dan
    - Harga yang dibayarkan bukan harga yang secara kontraktual tetap untuk tiap unit keluaran ataupun harga yang sama dengan harga pasar per unit keluaran pada saat penyerahan keluaran tersebut.

# ISAK 8 (5)

73

- Jika perjanjian mengandung sewa, maka pihak dalam perjanjian harus menerapkan ketentuan PSAK 30 untuk unsur sewa dalam perjanjian tersebut (par 12).
- Pembayaran terkait dengan perjanjian mengandung sewa harus dipisahkan antara pembayaran atas unsur sewa dan atas unsur lainnya pada nilai wajar.