



**SEWA**

**PSAK 73**

# PSAK 73 SEWA

## PSAK yang digantikan

- PSAK 30 Sewa
- ISAK 8 Penentuan Apakah suatu Perjanjian Mengandung suatu Sewa
- ISAK 23 Sewa Operasi – Insentif
- ISAK 24 Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Bentuk Legal Sewa
- ISAK 25 Hak atas Tanah

## Tanggal Efektif

- 1 Januari 2020

# PSAK 73 SEWA

## Tujuan Standar

- menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal khususnya untuk penyewa.

## Pokok Pengaturan

- Penyewa disyaratkan untuk mengakui **aset hak-guna (*right-of-use assets*)** dan **liabilitas sewa**.  
Pengecualian:
  - sewa jangka-pendek dan
  - sewa yang aset dasarnya (*underlying assets*) bernilai-rendah.
- Pesewa mengklasifikasikan sewanya sebagai **sewa operasi** atau **sewa pembiayaan** dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.

# RUANG LINGKUP SEWA

- ❑ Mengatur seluruh sewa termasuk sewa aset hak-guna dalam subsewa masuk dalam ruang lingkup PSAK 73, **kecuali**:
  - sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam, dan sumber daya serupa yang tidak dapat diperbarui, (PSAK 64);
  - sewa aset biologis (PSAK 69);
  - perjanjian konsesi jasa (ISAK 16);
  - lisensi kekayaan intelektual (PSAK 72)
  - Hak yang dimiliki oleh penyewa dalam perjanjian lisensi (PSAK 19) untuk item seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip, hak paten dan hak cipta.
- ❑ Bersifat optional sewa atas sewa aset takberwujud lain (selain e) diperkenankan namun tidak disyaratkan untuk menerapkan PSAK 73

# PENGAKUAN ASET HAK-GUNA

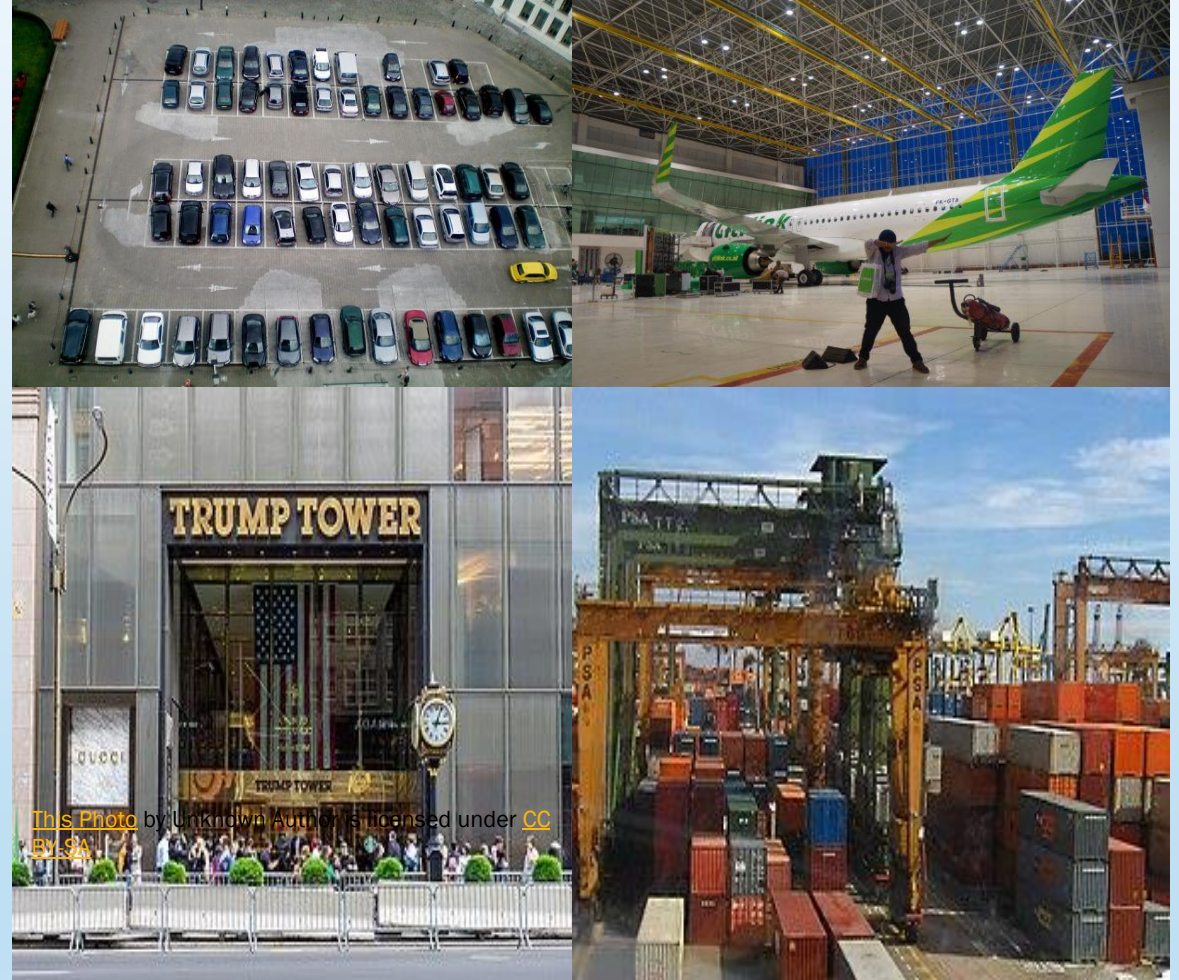
- ❑ Jika suatu kontrak sewa mengandung Sewa, maka penyewa akan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa (Alinea 22), kecuali
  - sewa jangka-pendek ( Kurang 12 bulan dan tidak ada opsi) ; dan
  - sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah (sebagaimana dideskripsikan dalam paragraf PP03–PP08).
- ❑ Untuk kontrak yang **tidak mengandung sewa**, Penyewa akan mengakui pembayaran sewa yang terkait dengan sewa tersebut sebagai beban baik dengan dasar garis lurus selama masa sewa atau dasar sistematis lainnya.



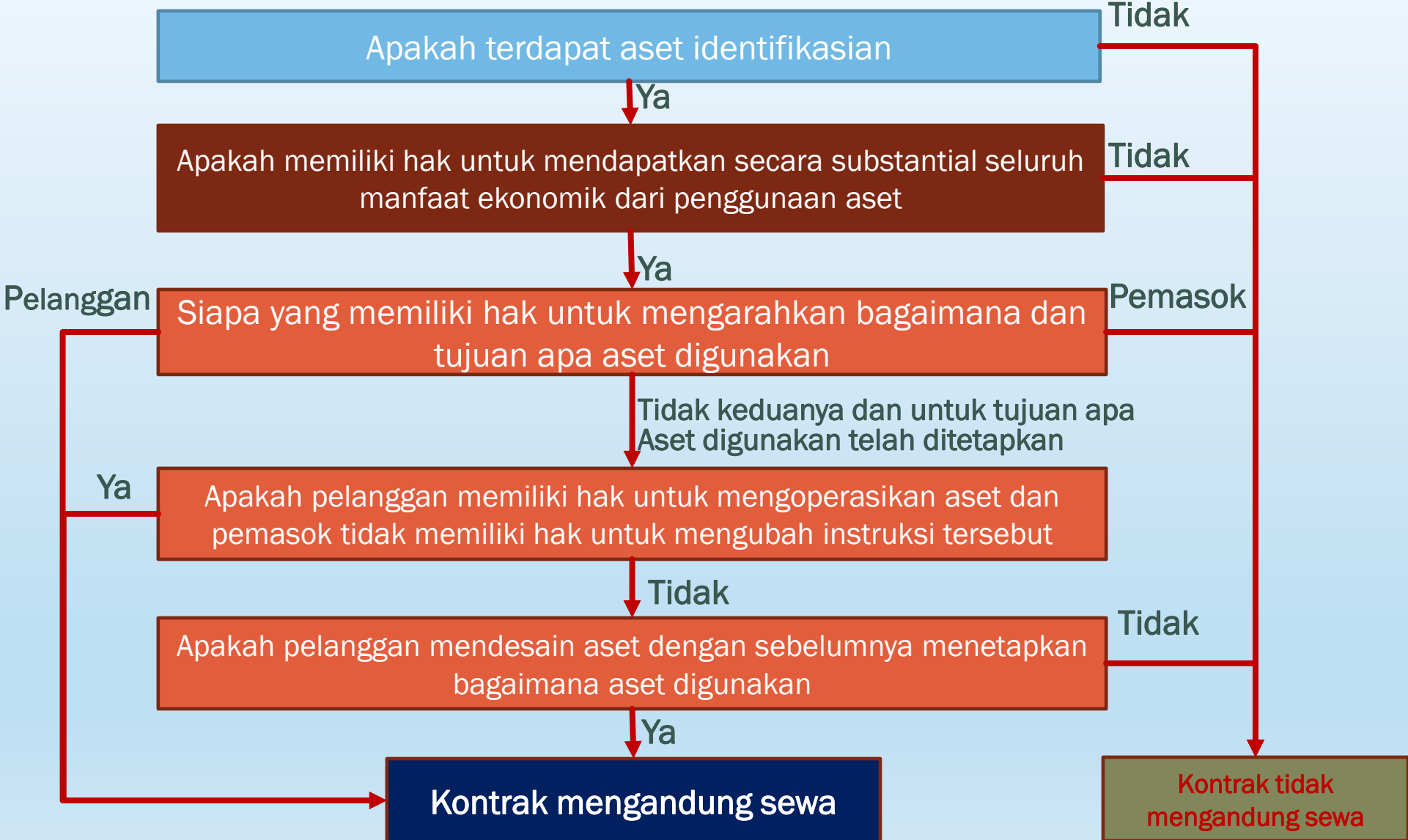


# MENGIDENTIFIKASI SEWA

- ❑ Suatu kontrak mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan (Alinea 9).
- ❑ Pengendalian atas penggunaan aset identifikasian, dengan dua indikator (PP09):
  - Hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian
  - Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian



# IDENTIFIKASI KONTRAK SEWA



# PENGUKURAN ASET DAN LIABILITAS SEWA

- ❑ Pada saat awal kontrak, penyewa mengukur aset hak-sewa pada BIAYA PEROLEHAN, yang meliputi :
  - Jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut (par 26);
  - pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, dikurangi dengan *insentif sewa* yang diterima;
  - *biaya langsung awal / incremental* yang dikeluarkan oleh penyewa; dan
  - estimasi biaya yang akan dikeluarkan oleh penyewa dalam membongkar dan memindahkan aset pendasar, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa.





## PEMBAYARAN SEWA

- ❑ *pembayaran tetap* dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- ❑ *pembayaran sewa variabel*
- ❑ jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam *jaminan nilai residual*;
- ❑ harga eksekusi opsi beli dan
- ❑ pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

lebron james corporation (LESSEE)				
Lease amortization schedule				
Annual due basis				
Date	Annual lease Payment	Interest on liability(6%)	reduction of lease liability	Lease liability
A	B	C =E x 6%	D = B - C	E = E-D
01/01/2020				\$ 65,168.03
01/01/2020	\$ 23,000.00	\$ -	\$ 23,000.00	\$ 42,168.03
01/01/2021	\$ 23,000.00	\$ 2,530.08	\$ 20,469.92	\$ 21,698.11
01/01/2022	\$ 23,000.00	\$ 1,301.89	\$ 21,698.11	\$ -
You can round the amount if it is required				
Please comment if you have any doubt				
Please give thumps up if you are satisfied with the answer				

## MASA SEWA

- ❑ Entitas menentukan masa sewa sebagai **periode sewa yang tidak dapat dibatalkan**, dan juga:
  - periode yang dicakup oleh **opsi untuk memperpanjang** sewa jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
  - periode yang dicakup oleh **opsi untuk menghentikan sewa** jika penyewa cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.



# PERUBAHAN MASA SEWA

- ❑ Entitas merevisi masa sewa jika terdapat perubahan dalam periode sewa yang tidak dapat dibatalkan.
- ❑ Sebagai contoh, periode sewa akan **berubah** jika:
  - penyewa mengeksekusi opsi yang sebelumnya tidak termasuk dalam penentuan masa sewa;
  - penyewa tidak mengeksekusi opsi yang sebelumnya termasuk dalam penentuan masa sewa;
  - suatu peristiwa terjadi yang secara kontraktual mewajibkan penyewa untuk mengeksekusi opsi yang sebelumnya tidak termasuk dalam penentuan masa sewa; atau
  - suatu peristiwa terjadi yang secara kontraktual membatasi penyewa untuk mengeksekusi opsi yang sebelumnya termasuk dalam menentukan masa sewa.

## PENGUKURAN SELANJUTNYA ASET HAK GUNA

- ❑ Setelah tanggal permulaan, penyewa mengukur aset hak-guna dengan menerapkan *model biaya* atau *model nilai wajar* (PSAK 13 atau PSAK 16).
- ❑ **Model Biaya**, Penyewa mengukur aset hak-guna pada biaya perolehan:
  - dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai; dan
  - disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa yang ditetapkan dalam paragraf 36(c).
- ❑ Penyewa menerapkan persyaratan penyusutan dalam PSAK 16 dalam menyusutkan aset hak-guna, dengan mempertimbangkan persyaratan:
  - Jika **sewa mengalihkan kepemilikan** aset kepada penyewa pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir **umur manfaat** aset pendasar.
  - Jika tidak, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang **lebih awal** antara akhir *umur manfaat* aset hak-guna atau **akhir masa sewa**.



## PENGUKURAN SELANJUTNYA LIABILITAS SEWA

- ❑ Setelah tanggal permulaan, penyewa mengukur liabilitas sewa dengan:
  - meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
  - mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar; dan
  - mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa .
- ❑ Bunga atas liabilitas sewa pada masing-masing periode adalah jumlah yang menghasilkan suku bunga periodik yang konstan atas sisa saldo liabilitas sewa.
- ❑ Penyewa mengakui dalam laba rugi, kecuali biaya tersebut sudah termasuk dalam jumlah tercatat aset lain dengan menerapkan Pernyataan lain yang relevan:
  - bunga atas liabilitas sewa; dan
  - pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa pada periode di mana kejadian atau kondisi yang memicu pembayaran tersebut terjadi.



# MODIFIKASI SEWA

- ❑ Penyewa mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:
  - modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
  - 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.
- ❑ Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada *tanggal efektif modifikasi sewa*, penyewa:
  - mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian dengan menerapkan paragraf 13–16;
  - menentukan masa sewa dari sewa modifikasian dengan menerapkan paragraf 18–19; dan
  - mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian. Tingkat diskonto revisian ditentukan dengan menggunakan 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.

## AKUNTANSI PESEWA

- ❑ Pesewa mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sebagai **sewa operasi** atau **sewa pembiayaan**.
- ❑ Sewa diklasifikasikan sebagai **sewa pembiayaan** jika **mengalihkan** secara substansial seluruh **risiko dan manfaat** yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar.
- ❑ Sewa diklasifikasikan sebagai **sewa operasi** jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar.

# INDIKATOR

- a. sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada penyewa pada akhir masa sewa;
- b. penyewa memiliki opsi untuk membeli aset pendasar pada harga yang diperkirakan cukup rendah dari *nilai wajar* pada tanggal opsi tersebut mulai dapat dieksekusi sehingga menjadi cukup pasti, pada *tanggal inepsi*, bahwa opsi tersebut akan dieksekusi;
- c. masa sewa adalah sebagian besar *umur ekonomik* dari aset pendasar meski hak kepemilikan tidak dialihkan;
- d. pada tanggal inepsi, nilai kini dari pembayaran sewa setidaknya mencakup secara substansial seluruh nilai wajar aset pendasar; dan
- e. aset pendasar bersifat khusus sehingga hanya penyewa yang dapat menggunakannya tanpa modifikasi signifikan.

## INDIKATOR TAMBAHAN

- a. jika penyewa dapat membatalkan sewa, maka kerugian pesewa yang terkait dengan pembatalan tersebut ditanggung oleh penyewa;
- b. keuntungan atau kerugian dari fluktuasi nilai wajar residual terutang pada penyewa (sebagai contoh, dalam bentuk potongan harga rental yang sama dengan sebagian besar hasil penjualan pada akhir sewa); dan
- c. penyewa memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa untuk periode kedua pada harga rental yang secara substansial lebih rendah daripada rental pasar.

## CONTOH 7 - ILUSTRASI JURNAL PENYEWA

- Perusahaan menyewa server dan terminalnya selama 5 tahun dengan nilai sewa sebesar 200.000juta per tahun tanpa kenaikan. Tingkat suku bunga incremental untuk jangka waktu sewa 5 tahun adalah 4%. Pembayaran pertama 200.000 jt dilakukan diawal kontrak.

Thn	Liabilitas Sewa				Sal Akh	Aset Hak Guna			PV Sewa	
	Sal Awl	Pemb	Bunga	Pengurangan Utang		Sal Aw	Dep	Sal Akh	Waktu	PV
1	925,979	200,000		200,000	725,979	925,979	185,196	740,783		
2	725,979	200,000	29,039	170,961	555,018	740,783	185,196	555,587	1	192,308
3	555,018	200,000	22,201	177,799	377,219	555,587	185,196	370,392	2	184,911
4	377,219	200,000	15,089	184,911	192,308	370,392	185,196	185,196	3	177,799
5	192,308	200,000	7,692	192,308	0	185,196	185,196	0	4	170,961
		<b>1,000,000</b>	<b>74,021</b>				<b>925,979</b>			<b>725,979</b>
		<b>Bunga dan Depresiasi</b>			<b>1,000,000</b>					

- Jurnal

Aset Hak Guna	925,979
Kas	200.000
Liabilitas Sewa	725,979
Beban penyusutan Aset Hak Guna	185,196
Akumulasi depresiasi Aset Hak Guna	185,196
Beban bunga	29,039
Liabilitas Sewa	170.961
Kas	200,000