

ED PSAK 30
(revisi 2011)

28 Juni 2011

PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN

SEWA

*Exposure draft ini dikeluarkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan*

*Tanggapan atas exposure draft ini diharapkan dapat
diterima paling lambat tanggal 19 Agustus 2011
oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan*



IKATAN AKUNTAN INDONESIA

ED PSAK
30
(revisi 2011)

**PERNYATAAN
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

SEWA



Hak cipta © 2011, Ikatan Akuntan Indonesia

Dikeluarkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia
Jalan Sindanglaya No. 1
Menteng
Jakarta 10310
Telp: (021) 3190-4232
Fax : (021) 724-5078
Email: iai-info@iaiglobal.or.id, dsak@iaiglobal.or.id

Juni 2011

Exposure draft ini diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan hanya untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan ED ini masih dimungkinkan sebelum diterbitkannya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas *draft* ini paling lambat diterima pada **19 Agustus 2011** Tanggapan dikirim ke:

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia
Jl. Sindanglaya No.1
Menteng
Jakarta 10310**

Fax: 021 724-5078

E-mail: iai-info@iaiglobal.or.id, dsak@iaiglobal.or.id

Hak Cipta © 2011 Ikatan Akuntan Indonesia

ED ini dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Penggandaan ED ini oleh individu/organisasi/ lembaga dianjurkan dan diizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.

PENGANTAR

Dewan Standar Akuntansi Keuangan telah menyetujui *exposure draft* PSAK 30 (revisi 2011) tentang Sewa dalam rapatnya pada tanggal 28 Juni 2011 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh perusahaan, regulator, perguruan tinggi, pengurus dan anggota IAI, dan pihak lainnya.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan.

Exposure draft ini disebarluaskan dalam bentuk buku, sisipan dokumen dalam majalah *Akuntan Indonesia*, dan situs IAI: www.iaiglobal.or.id.

Jakarta, 28 Juni 2011 **Dewan Standar Akuntansi Keuangan**

Rosita Uli Sinaga	Ketua
Roy Iman Wirahardja	Wakil Ketua
Etty Retno Wulandari	Anggota
Merliyana Syamsul	Anggota
Meidyah Indreswari	Anggota
Setiyono Miharjo	Anggota
Saptoto Agustomo	Anggota
Jumadi	Anggota
Ferdinand D. Purba	Anggota
Irsan Gunawan	Anggota
Budi Susanto	Anggota
Ludovicus Sensi Wondabio	Anggota
Eddy R. Rasyid	Anggota
Liauw She Jin	Anggota
Sylvia Veronica Siregar	Anggota
Fadilah Kartikasasi	Anggota
G. A. Indira	Anggota
Teguh Supangkat	Anggota
Yunirwansyah	Anggota

PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan ED PSAK 30 (revisi 2011): *Sewa* bertujuan untuk meminta tanggapan atas semua pengaturan dan paragraf dalam ED PSAK 30 (revisi 2011) tersebut.

Untuk memberikan panduan dalam memberikan tanggapan, berikut ini hal yang diharapkan masukannya:

1. Sewa Tanah dan Bangunan

Elemen tanah dan bangunan dalam suatu perjanjian sewa perlu untuk diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi secara terpisah, dengan mempertimbangkan sifat tanah yang memiliki umur ekonomis yang tidak terbatas. Hal ini tidak perlu dilakukan apabila hak atas properti yang diperoleh melalui sewa operasi diklasifikasikan sebagai properti investasi, sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi*.

Untuk pencatatan elemen sewa tanah dan bangunan, pembayaran sewa minimum dialokasikan antara keduanya secara proporsional sesuai dengan nilai wajar relatif bagian perjanjian sewa. Apabila hal ini tidak dapat dilakukan maka seluruh sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan, kecuali sangat jelas bahwa kedua elemen tersebut adalah sewa operasi. Untuk perjanjian sewa yang nilai elemen tanahnya tidak material maka kedua elemen dapat diakui sebagai suatu elemen tunggal dan diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi.

Pengukuran elemen tanah dan bangunan secara terpisah tidak diperlukan apabila bagian *lessee* atas tanah dan bangunan diklasifikasikan sebagai properti investasi sesuai dengan PSAK 13 (revisi 2007) dan metode nilai wajar diadopsi. Apabila pengklasifikasian salah satu atau kedua elemen tidak jelas, maka perlu dibuat suatu perhitungan secara rinci untuk penilaian ini.

Apakah anda setuju dengan pengaturan elemen tanah dan bangunan dalam perjanjian sewa? Apakah ada metode lain yang menurut anda yang lebih tepat dalam mengakui elemen tanah dalam perjanjian sewa?

2. Ketentuan Transisi dan Tanggal Efektif

- (a) ED PSAK 30 (revisi 2011) menganjurkan penerapan secara retrospektif. Namun apabila entitas tidak memiliki informasi memadai untuk menerapkan perubahan tersebut secara retrospektif, maka entitas:
- (i) Menerapkan perubahan terhadap klasifikasi tanah dengan dasar fakta dan kondisi yang ada pada tanggal perubahan tersebut diadopsi; dan
 - (ii) Mengamortisasi biaya perolehan hak atas tanah pada tanggal perubahan diadopsi apabila entitas menilai bahwa hak tanah memenuhi definisi sewa operasi.
- (b) ED PSAK 30 (revisi 2011) mensyaratkan penerapan untuk periode tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2012.

Apakah anda setuju dengan ketentuan transisi dan tanggal efektif Pernyataan ini?

IKHTISAR RINGKAS

Secara umum perbedaan antara ED PSAK 30 (revisi 2011): *Sewa* dengan PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa* adalah sebagai berikut:

Perihal	ED PSAK 30 (revisi 2011)	PSAK 30 (revisi 2007)
Sewa tanah dan bangunan	Elemen tanah dan bangunan dalam perjanjian sewa dinilai klasifikasinya secara terpisah sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi, dengan mempertimbangkan bahwa pada umumnya tanah memiliki umur ekonomis yang tidak terbatas.	Tanah yang diperoleh dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau lainnya diperlakukan sesuai dengan PSAK 47: <i>Akuntansi Tanah</i> .
Aset dalam sewa pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual	Perlakuan akuntansi sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009): <i>Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan</i> .	Perlakuan akuntansi sebagai berikut: (a) disajikan sebagai aset tersedia untuk dijual, jika jumlah tercatatnya terutama dapat dipulihkan melalui transaksi penjualan daripada penggunaan lebih lanjut; (b) diukur sebesar nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatatnya dan nilai wajar setelah dikurangi beban penjualan aset tersebut; dan (c) diungkapkan dalam laporan keuangan untuk memungkinkan evaluasi dampak keuangan dari adanya perubahan penggunaan aset.

PERBEDAAN DENGAN IFRSs

ED PSAK 30 (revisi 2011): *Sewa* mengadopsi seluruh pengaturan dalam IAS 17 *Leases* per 1 Januari 2010, kecuali:

1. IAS 17 paragraf 15A yang menjadi ED PSAK 30 paragraf 14 tentang klasifikasi elemen tanah dan bangunan dalam suatu perjanjian sewa, paragraf berikutnya menyesuaikan.
2. IAS 17 paragraf 41A yang menjadi ED PSAK 30 paragraf 41 tentang aset dalam suatu sewa pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, paragraf berikutnya menyesuaikan.
3. IAS 17 paragraf 67 dan 68 tidak diadopsi karena tidak relevan.
4. IAS 17 paragraf 68A yang menjadi ED PSAK 30 paragraf 67 tentang ketentuan transisi, paragraf berikutnya menyesuaikan.
5. IAS 17 paragraf 69A tidak diadopsi karena tidak relevan.

DAFTAR ISI

	Paragraf
PENDAHULUAN	01-06
Tujuan	01
Ruang lingkup	02-03
Definisi	04-06
 KLASIFIKASI SEWA	 07-18
 SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSEE...	 19-34
Sewa pembiayaan	19-31
Pengakuan awal	19-23
Pengukuran setelah pengakuan awal	24-29
Pengungkapan	30-31
Sewa operasi	32-33
Pengungkapan	34
 SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSOR ..	 35-57
Sewa pembiayaan	35-48
Pengakuan awal	35-37
Pengukuran setelah pengakuan awal	38-46
Pengungkapan	47-48
Sewa operasi	49-57
Pengungkapan	56-57
 TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK	 58-66
 KETENTUAN TRANSISI	 67-69
 TANGGAL EFEKTIF	 70
 PENARIKAN	 71

1 PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 30

2

3 SEWA

4

5 *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 30 (revisi 2011):*
6 *Sewa terdiri dari paragraf 1-69. Seluruh paragraf dalam*
7 *PSAK ini memiliki kekuatan mengatur yang sama. Paragraf*
8 *yang dicetak dengan huruf tebal dan miring mengatur*
9 *prinsip-prinsip utama. PSAK 30 (revisi 2011) harus dibaca*
10 *dalam konteks tujuan pengaturan dan Kerangka Dasar*
11 *Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan. PSAK 25*
12 *(revisi 2009): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi*
13 *Akuntansi, dan Kesalahan memberikan dasar untuk*
14 *memilih dan menerapkan kebijakan akuntansi ketika tidak*
15 *ada panduan yang eksplisit. Pernyataan ini tidak wajib*
16 *diterapkan untuk unsur-unsur yang tidak material.*

17

18 PENDAHULUAN

19

20 Tujuan

21

22 01. Tujuan Pernyataan ini adalah untuk mengatur
23 kebijakan akuntansi dan pengungkapan yang sesuai, baik bagi
24 *lessee* maupun *lessor* dalam hubungannya dengan sewa.

25

26 Ruang Lingkup

27

28 *02. Pernyataan ini diterapkan untuk akuntansi untuk*
29 *semua jenis sewa selain:*

30 *(a) sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan*
31 *mineral, minyak, gas alam dan sumber daya lainnya*
32 *yang tidak dapat diperbarui; dan*

33 *(b) perjanjian lisensi untuk hal-hal seperti film, rekaman*
34 *video, karya panggung, manuskrip (karya tulis), hak*
35 *paten, dan hak cipta.*

36

37 *Namun demikian, Pernyataan ini tidak diterapkan sebagai*
38 *dasar pengukuran untuk:*

- 1 *(a) properti yang dikuasai oleh lessee yang dicatat sebagai*
2 *properti investasi (lihat PSAK 13 (revisi 2011): Properti*
3 *Investasi);*
4 *(b) properti investasi yang diserahkan oleh lessor yang*
5 *dicatat sebagai sewa operasi (lihat PSAK 13 (revisi*
6 *2011));*
7 *(c) aset biologik yang dikuasai oleh lessee dalam sewa*
8 *pembiayaan; atau*
9 *(d) aset biologik yang diserahkan oleh lessor dalam sewa*
10 *operasi.*

11

12 03. Pernyataan ini berlaku untuk perjanjian yang
13 mengalihkan hak untuk menggunakan aset meskipun
14 penyediaan jasa oleh *lessor* tetap diperlukan dalam
15 mengoperasikan atau memelihara aset tersebut. Pernyataan
16 ini tidak berlaku untuk perjanjian penyediaan jasa yang tidak
17 mengalihkan hak untuk menggunakan aset dari satu pihak
18 kepada pihak lain yang terikat dalam perjanjian tersebut.

19

20 **Definisi**

21

22 04. *Berikut ini adalah pengertian istilah yang*
23 *digunakan dalam Pernyataan ini:*

24

25 *Sewa* *adalah suatu perjanjian dimana lessor memberikan*
26 *kepada lessee hak untuk menggunakan suatu aset selama*
27 *periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, lessee*
28 *melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran*
29 *kepada lessor.*

30

31 *Sewa operasi* *adalah sewa selain sewa pembiayaan.*

32

33 *Sewa pembiayaan* *adalah sewa yang mengalihkan secara*
34 *substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan*
35 *kepemilikan suatu aset. Hak milik pada akhirnya dapat*
36 *dialihkan, dapat juga tidak dialihkan.*

37

38

1 **Sewa yang tidak dapat dibatalkan adalah sewa yang hanya**
2 **tidak dapat dibatalkan:**

3 **(a) dengan terjadinya kondisi kontinjensi yang**
4 **kemungkinan terjadinya sangat kecil;**

5 **(b) dengan persetujuan lessor;**

6 **(c) jika lessee mengadakan perjanjian sewa baru atas aset**
7 **yang sama atau aset yang setara dengan lessor yang**
8 **sama; atau**

9 **(d) bila ada pembayaran tambahan yang signifikan pada**
10 **awal sewa oleh lessee sehingga secara ekonomis dapat**
11 **dipastikan tidak akan ada pembatalan.**

12

13 **Awal sewa (inception of the lease) adalah tanggal yang**
14 **lebih awal antara tanggal perjanjian sewa dan tanggal**
15 **pihak-pihak menyatakan komitmen terhadap ketentuan-**
16 **ketentuan pokok sewa. Pada tanggal ini:**

17 **(a) sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi atau sewa**
18 **pembiayaan; dan**

19 **(b) untuk sewa pembiayaan, jumlah yang diakui pada awal**
20 **masa sewa ditentukan.**

21

22 **Awal masa sewa (commencement of the lease term) adalah**
23 **tanggal saat lessee mulai berhak untuk menggunakan aset**
24 **sewaan. Tanggal ini merupakan tanggal pertama kali sewa**
25 **diakui (yaitu pengakuan aset, liabilitas, penghasilan, atau**
26 **beban sewa).**

27

28 **Masa sewa adalah periode yang tidak dapat dibatalkan**
29 **dimana lessee telah menyepakati perjanjian sewa untuk**
30 **menyewa aset ditambah dengan persyaratan lain dimana**
31 **lessee memiliki opsi untuk melanjutkan sewa tersebut,**
32 **dengan atau tanpa pembayaran lebih lanjut, jika pada awal**
33 **sewa hampir pasti lessee akan melaksanakan opsi tersebut.**

34

35 **Pembayaran sewa minimum adalah pembayaran selama**
36 **masa sewa yang harus dibayar (atau dapat diwajibkan untuk**
37 **membayar) oleh lessee, tidak meliputi rental kontinjen, biaya**
38 **jasa dan pajak yang dibayar oleh dan diberikan gantinya**

1 *kepada lessor, ditambah dengan:*

2 (a) *bagi lessee, jumlah yang dijamin oleh lessee atau oleh*
3 *pihak yang terkait dengan lessee; atau*

4 (b) *bagi lessor, nilai residu yang dijamin oleh:*

5 (i) *lessee;*

6 (ii) *pihak terkait dengan lessee; atau*

7 (iii) *pihak ketiga yang tidak terkait dengan lessor*
8 *yang secara finansial memiliki kemampuan untuk*
9 *menyelesaikan kewajiban atas jaminan tersebut.*

10 *Akan tetapi, jika lessee memiliki opsi untuk membeli aset*
11 *pada harga yang diperkirakan lebih rendah dibanding nilai*
12 *wajar pada tanggal opsi dapat dilaksanakan, sehingga pada*
13 *awal sewa hampir dapat dipastikan bahwa opsi tersebut akan*
14 *dilaksanakan, maka pembayaran sewa minimum meliputi:*

15 (a) *pembayaran minimum terutang selama masa sewa*
16 *hingga tanggal pelaksanaan opsi pembelian; dan*

17 (b) *pembayaran yang dipersyaratkan untuk*
18 *melaksanakannya.*

19
20 *Nilai wajar* *adalah jumlah dimana suatu aset dipertukarkan,*
21 *atau liabilitas diselesaikan, antara pihak-pihak yang*
22 *berpengetahuan dan berkeinginan dalam suatu transaksi*
23 *yang wajar (arm's length transaction).*

24

25 *Umur ekonomik* *adalah:*

26 (a) *periode dimana suatu aset diharapkan secara ekonomis*
27 *dapat digunakan oleh satu atau lebih pengguna; atau*

28 (b) *jumlah produksi atau unit serupa yang diharapkan akan*
29 *diperoleh dari aset oleh satu atau lebih pengguna.*

30

31 *Umur manfaat* *adalah estimasi periode tersisa, mulai dari*
32 *awal masa sewa, tanpa dibatasi masa sewa, dimana manfaat*
33 *ekonomik aset diharapkan untuk dikonsumsi oleh entitas.*

34

35 *Nilai residu yang dijamin* *adalah:*

36 (a) *bagi lessee, bagian dari nilai residu yang dijamin oleh*
37 *lessee atau pihak terkait dengan lessee (jumlah jaminan*
38 *adalah jumlah maksimum yang dalam kondisi apa pun*

1 dapat menjadi yang terutang); dan
2 (b) bagi lessor, bagian nilai residu yang dijamin oleh lessee
3 atau pihak ketiga, yang tidak terkait dengan lessor,
4 yang secara finansial memiliki kemampuan untuk
5 menyelesaikan kewajiban atas jaminan tersebut.

6
7 Nilai residu tidak dijamin adalah bagian dari nilai residu
8 aset sewaan yang nilai realisasinya tidak dapat dipastikan
9 atau dijamin semata-mata oleh suatu pihak terkait dengan
10 lessor.

11
12 Biaya langsung awal adalah biaya-biaya inkremental yang
13 dapat diatribusikan secara langsung dengan negosiasi dan
14 pengaturan sewa, kecuali biaya-biaya yang dikeluarkan
15 oleh lessor pabrikan atau lessor dealer.

16
17 Investasi sewa bruto adalah penjumlahan agregat dari:
18 (a) pembayaran sewa minimum yang akan diterima lessor
19 berdasarkan sewa pembiayaan; dan
20 (b) nilai residu tidak dijamin yang menjadi hak lessor.

21
22 Investasi sewa neto adalah investasi sewa bruto yang
23 didiskontokan dengan tingkat bunga implisit dalam sewa.

24
25 Penghasilan pembiayaan tangguhan adalah selisih antara:
26 (a) investasi sewa bruto sewa; dan
27 (b) investasi sewa neto sewa.

28
29 Tingkat bunga implisit sewa adalah tingkat diskonto yang
30 pada awal sewa, menghasilkan penjumlahan agregat nilai
31 kini dari:

32 (a) pembayaran sewa minimum; dan
33 (b) nilai residu tidak dijamin sama dengan penjumlahan
34 dari:
35 (i) nilai wajar aset sewaan; dan
36 (ii) biaya awal langsung lessor.

37
38

1 ***Tingkat bunga pinjaman inkremental lessee adalah tingkat***
2 ***bunga yang harus dibayar lessee dalam sewa yang serupa***
3 ***atau, jika tingkat bunga tersebut tidak dapat ditentukan,***
4 ***tingkat bunga yang pada awal sewa yang harus ditanggung***
5 ***oleh lessee ketika meminjam dana yang diperlukan untuk***
6 ***membeli aset tersebut yang mana pinjaman ini mencakup***
7 ***periode dan jaminan yang serupa.***

8

9 ***Rental kontinjen adalah bagian dari pembayaran sewa yang***
10 ***jumlahnya tidak tetap tetapi didasarkan pada perubahan***
11 ***faktor tertentu di masa depan, selain faktor perjalanan***
12 ***waktu (misalnya, persentase dari penjualan masa depan,***
13 ***jumlah penggunaan masa depan, indeks harga masa depan,***
14 ***tingkat bunga pasar masa depan).***

15

16 05. Suatu perjanjian atau komitmen sewa dapat
17 memuat suatu persyaratan untuk menyesuaikan pembayaran
18 sewa karena perubahan dalam konstruksi atau biaya akuisisi
19 properti sewaan atau karena perubahan dalam ukuran biaya
20 atau nilai lainnya, seperti tingkat harga umum, atau biaya
21 pembiayaan yang dikeluarkan *lessor*. Perubahan ini terjadi
22 selama periode antara awal sewa dan awal masa sewa. Dalam
23 hal demikian, untuk tujuan Pernyataan ini, pengaruh berbagai
24 perubahan tersebut dianggap telah terjadi pada awal sewa.

25

26 06. Definisi sewa termasuk kontrak untuk menyewa
27 aset dengan suatu persyaratan yang memberikan opsi kepada
28 penyewa untuk memperoleh hak milik atas aset dengan
29 memenuhi ketentuan yang disepakati. Kontrak ini sering
30 disebut sebagai kontrak sewa beli.

31

32 **KLASIFIKASI SEWA**

33

34 07. Klasifikasi sewa yang digunakan dalam Pernyataan
35 ini didasarkan atas sejauh mana risiko dan manfaat yang
36 terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada *lessor*
37 atau *lessee*. Risiko termasuk kemungkinan rugi dari kapasitas
38 tidak terpakai atau keusangan teknologi dan variasi imbal hasil

1 karena perubahan kondisi ekonomi. Manfaat dapat tercermin
2 dari ekspektasi operasi yang menguntungkan selama umur
3 ekonomik aset dan laba dari kenaikan nilai atau realisasi dari
4 nilai residu.

5

6 **08. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa**
7 **pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara**
8 **substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan**
9 **kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa**
10 **operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial**
11 **seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan**
12 **aset.**

13

14 09. Karena transaksi antara *lessor* dan *lessee*
15 didasarkan atas perjanjian sewa di antara mereka, sebaiknya
16 digunakan definisi yang konsisten. Penggunaan definisi ini
17 untuk keadaan yang berbeda dapat mengakibatkan sewa yang
18 sama diklasifikasikan secara berbeda oleh *lessor* dan *lessee*.
19 Misalnya, hal ini bisa terjadi jika *lessor* memperoleh manfaat
20 dari jaminan nilai residu yang diberikan oleh pihak tidak
21 terkait dengan *lessee*.

22

23 10. Klasifikasi sewa sebagai sewa pembiayaan atau
24 sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan
25 pada bentuk kontraknya*. Contoh dari situasi yang secara
26 individual atau gabungan pada umumnya mengarah pada
27 sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:
28 (a) sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada *lessee* pada
29 akhir masa sewa;
30 (b) *lessee* memiliki opsi untuk membeli aset pada harga yang
31 cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi
32 mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa dapat
33 dipastikan bahwa opsi akan dilaksanakan;
34 (c) masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomik
35 aset meskipun hak milik tidak dialihkan;

36

37 * lihat ISAK 24: *Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan*
38 *Suatu Bentuk Legal Sewa*

- 1 (d) pada awal sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran sewa
2 minimum secara substansial mendekati nilai wajar aset
3 sewaan; dan
4 (e) aset sewaan bersifat khusus dan hanya *lessee* yang
5 dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara
6 material.

7
8 11. Indikator dari situasi yang secara individual
9 ataupun gabungan dapat juga menunjukkan bahwa sewa
10 diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:

- 11 (a) jika *lessee* dapat membatalkan sewa, maka rugi *lessor*
12 yang terkait dengan pembatalan ditanggung oleh *lessee*;
13 (b) untung atau rugi dari fluktuasi nilai wajar residu
14 dibebankan kepada *lessee* (misalnya, dalam bentuk
15 potongan harga rental dan yang setara dengan sebagian
16 besar hasil penjualan residu pada akhir sewa); dan
17 (c) *lessee* memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa
18 untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara
19 substansial lebih rendah dari nilai pasar rental.

20
21 12. Contoh dan indikator pada paragraf 10 dan 11
22 tidak selalu konklusif. Jika jelas dari fitur lainnya bahwa
23 sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko
24 dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan, sewa tersebut
25 diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Misalnya, hal ini dapat
26 terjadi jika besarnya pembayaran atas kepemilikan aset yang
27 dialihkan pada akhir sewa adalah variabel dan setara dengan
28 nilai wajarnya, atau jika terdapat rental kontinjen, yang berarti
29 *lessee* tidak menanggung secara substansial seluruh risiko dan
30 manfaat.

31
32 13. Klasifikasi sewa dibuat pada awal sewa. Kapanpun
33 *lessee* dan *lessor* sepakat untuk mengubah persyaratan sewa,
34 selain melalui pembaruan sewa, dimana perubahan tersebut
35 akan menghasilkan klasifikasi sewa yang berbeda menurut
36 kriteria pada paragraf 07-12 dan jika perubahan persyaratan
37 tersebut telah berlaku pada awal sewa, perjanjian yang
38 direvisi dianggap sebagai perjanjian baru selama masa sewa.

1 Akan tetapi, perubahan dalam estimasi (misalnya, perubahan
2 dalam estimasi umur ekonomik atau nilai residu dari properti
3 sewaan), atau perubahan dalam situasi dan kondisi (misalnya,
4 wanprestasi oleh *lessee*), tidak menimbulkan klasifikasi baru
5 dari sewa untuk tujuan akuntansi.

6

7 14. Ketika suatu perjanjian sewa mengandung elemen
8 tanah dan bangunan, entitas menilai klasifikasi dari setiap elemen
9 sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi secara terpisah
10 sesuai dengan paragraf 07-13. Dalam menentukan apakah
11 elemen tanah merupakan sewa operasi atau sewa pembiayaan,
12 hal penting yang harus dipertimbangkan adalah bahwa pada
13 umumnya tanah memiliki umur ekonomik yang tidak terbatas*.

14

15 15. Kapanpun dibutuhkan dalam mengklasifikasikan
16 dan mencatat sewa untuk tanah dan bangunan, pembayaran
17 sewa minimum (termasuk pembayaran dimuka secara
18 *lumpsum*) dialokasikan antara elemen tanah dan bangunan
19 secara proporsional sesuai dengan nilai wajar relatif bagian
20 perjanjian sewa atas elemen tanah dan bangunan di dalam
21 perjanjian sewa pada saat awal kontrak. Apabila pembayaran
22 sewa tidak dapat dialokasikan secara andal antara dua
23 elemen tersebut, seluruh sewa diklasifikasikan sebagai
24 sewa pembiayaan kecuali sangat jelas bahwa kedua elemen
25 tersebut adalah sewa operasi. Bila demikian maka seluruh
26 sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

27

28 16. Untuk perjanjian sewa tanah dan bangunan yang
29 mana jumlah yang diakui pada awalnya untuk elemen tanah
30 dianggap tidak material sesuai dengan paragraf 19, maka
31 tanah dan bangunan dapat diakui sebagai unit tunggal untuk
32 tujuan klasifikasi sewa dan diklasifikasikan sebagai sewa
33 pembiayaan atau sewa operasi sesuai dengan paragraf 07-13.
34 Dalam kasus ini, umur ekonomik bangunan dianggap sebagai
35 umur ekonomik seluruh aset sewaan.

36

37

38 * lihat ISAK 25: *Hak atas Tanah*

1 17. Pengukuran elemen tanah dan bangunan secara
2 terpisah tidak diperlukan apabila bagian *lessee* atas tanah dan
3 bangunan diklasifikasikan sebagai properti investasi sesuai
4 dengan PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi* dan metode
5 nilai wajar diadopsi. Apabila pengklasifikasian salah satu atau
6 kedua elemen tidak jelas, maka perlu dibuat suatu perhitungan
7 secara rinci untuk penilaian ini.

8

9 18. Sesuai PSAK 13 (revisi 2011): *Properti Investasi*,
10 *lessee* dimungkinkan untuk mengklasifikasikan hak atas
11 properti yang diperoleh melalui sewa operasi sebagai properti
12 investasi. Jika hal tersebut dilakukan, hak atas properti
13 diperlakukan layaknya seperti sewa pembiayaan dan model
14 nilai wajar digunakan untuk pengakuan aset. *Lessee* mencatat
15 sewa tersebut sebagai sewa pembiayaan, bahkan jika peristiwa
16 setelahnya mengubah sifat dari hak atas properti milik *lessee*
17 sehingga tidak lagi diklasifikasikan sebagai properti investasi.
18 Hal ini akan terjadi jika, misalnya, pihak *lessee*:

- 19 (a) menempati properti tersebut, dimana properti diubah
20 peruntukannya sebagai properti yang digunakan sendiri
21 dengan biaya yang setara dengan nilai wajarnya pada
22 tanggal perubahan penggunaan; atau
23 (b) melakukan sewa-lanjut (*sublease*) yang mengalihkan
24 secara substansial seluruh risiko dan manfaat hak
25 kepemilikan kepada pihak ketiga tidak terkait. Sewa-
26 lanjut yang demikian dicatat oleh *lessee* sebagai sewa
27 pembiayaan kepada pihak ketiga, walaupun hal ini
28 mungkin dicatat sebagai sewa operasi oleh pihak ketiga.

29

30 **SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSEE**

31

32 **Sewa Pembiayaan**

33

34 ***Pengakuan Awal***

35

36 19. ***Pada awal masa sewa, lessee mengakui sewa***
37 ***pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi***
38 ***keuangan sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai***

1 *kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih*
2 *rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal*
3 *kontrak sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam*
4 *perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum*
5 *adalah tingkat suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat*
6 *ditentukan secara praktis; jika tidak, digunakan tingkat*
7 *suku bunga pinjaman inkremental lessee. Biaya langsung*
8 *awal yang dikeluarkan lessee ditambahkan ke dalam jumlah*
9 *yang diakui sebagai aset.*

10

11 20. Transaksi dan kejadian lainnya dicatat dan disajikan
12 sesuai dengan substansi dan realitas keuangannya, dan tidak
13 selalu mengikuti bentuk legalnya. Meskipun bentuk legal
14 perjanjian sewa menyatakan bahwa *lessee* tidak memperoleh
15 hak legal atas aset sewaan, dalam hal sewa pembiayaan, secara
16 substansi dan realitas keuangan pihak *lessee* memperoleh
17 manfaat ekonomik dari pemakaian aset sewaan tersebut selama
18 sebagian besar umur ekonomiknya. Sebagai konsekuensinya
19 *lessee* menanggung kewajiban untuk membayar hak tersebut
20 sebesar suatu jumlah, pada awal sewa, yang mendekati nilai
21 wajar dari aset dan beban keuangan terkait.

22

23 21. Jika transaksi sewa tersebut tidak tercermin dalam
24 laporan posisi keuangan *lessee*, sumber daya ekonomi dan
25 tingkat kewajiban dari entitas menjadi terlalu rendah, sehingga
26 mendistorsi rasio keuangan. Oleh karena itu, sewa pembiayaan
27 diakui dalam laporan posisi keuangan *lessee* sebagai aset dan
28 kewajiban untuk pembayaran sewa di masa depan. Pada awal
29 masa sewa, aset dan liabilitas untuk pembayaran sewa di
30 masa depan diakui di laporan posisi keuangan pada jumlah
31 yang sama, kecuali untuk biaya langsung awal dari *lessee*
32 yang ditambahkan ke jumlah yang diakui sebagai aset.

33

34 22. Liabilitas dari aset sewaan tidak dapat disajikan
35 sebagai pengurang aset sewaan dalam laporan keuangan. Jika
36 penyajian liabilitas dalam laporan posisi keuangan dibedakan
37 antara liabilitas jangka pendek dan liabilitas jangka panjang,
38 hal yang sama berlaku untuk liabilitas sewa.

1 23. Biaya langsung awal umumnya terjadi sehubungan
2 dengan aktivitas sewa tertentu, seperti aktivitas negosiasi
3 dan pemastian pelaksanaan sewa. Biaya-biaya yang dapat
4 diatribusikan secara langsung kepada aktivitas *lessee* untuk
5 suatu sewa pembiayaan ditambahkan ke jumlah yang diakui
6 sebagai aset.

7

8 ***Pengukuran setelah Pengakuan Awal***

9

10 ***24. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara***
11 ***bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian***
12 ***yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan***
13 ***dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sedemikian***
14 ***rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga***
15 ***periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Rental kontinjen***
16 ***dibebankan pada periode terjadinya.***

17

18 25. Dalam praktik, *lessee* dapat mengalokasikan
19 beban keuangan ke setiap periode selama masa sewa
20 dengan menggunakan beberapa bentuk aproksimasi untuk
21 memudahkan perhitungan.

22

23 ***26. Suatu sewa pembiayaan menimbulkan beban***
24 ***penyusutan untuk aset yang dapat disusutkan dan beban***
25 ***keuangan dalam setiap periode akuntansi. Kebijakan***
26 ***penyusutan untuk aset sewaan konsisten dengan aset***
27 ***yang dimiliki sendiri, dan penghitungan penyusutan yang***
28 ***diakui berdasarkan PSAK 16 (revisi 2011): Aset Tetap dan***
29 ***PSAK 19 (revisi 2010): Aset Takberwujud. Jika tidak ada***
30 ***kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan***
31 ***hak kepemilikan pada akhir masa sewa, aset sewaan***
32 ***disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih***
33 ***pendek antara periode masa sewa dan umur manfaatnya.***

34

35 27. Jumlah yang dapat disusutkan dari aset sewaan
36 dialokasikan ke setiap periode akuntansi selama perkiraan
37 masa penggunaan dengan dasar yang sistematis dan konsisten
38 dengan kebijakan penyusutan aset yang dimiliki. Jika terdapat

1 kepastian yang memadai bahwa *lessee* akan mendapatkan
2 hak kepemilikan pada akhir masa sewa, perkiraan masa
3 penggunaan aset adalah umur manfaat aset tersebut. Jika
4 tidak, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih
5 pendek antara masa sewa dan umur manfaat aset sewaan.

6

7 28. Jumlah beban penyusutan aset dan beban keuangan
8 untuk suatu periode sangat jarang akan sama nilainya dengan
9 jumlah pembayaran utang sewa untuk periode tersebut, sehingga
10 tidak tepat jika pembayaran utang sewa langsung diakui sebagai
11 beban. Oleh karena itu, kecil kemungkinan bahwa nilai aset akan
12 sama dengan nilai liabilitas sewa setelah dimulainya masa sewa.

13

14 29. Untuk menentukan apakah suatu aset sewaan
15 mengalami penurunan nilai, entitas menerapkan PSAK 48
16 (revisi 2010): *Penurunan Nilai Aset*.

17

18 ***Pengungkapan***

19

20 ***30. Selain memenuhi ketentuan PSAK 60: Instrumen***
21 ***Keuangan: Pengungkapan, lessee juga mengungkapkan***
22 ***hal-hal berikut yang berkaitan dengan sewa pembiayaan:***

23 ***(a) jumlah neto jumlah tercatat untuk setiap kelompok aset***
24 ***pada tanggal pelaporan;***

25 ***(b) rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum di***
26 ***masa depan pada tanggal pelaporan, dengan nilai kininya.***

27 ***Selain itu, entitas mengungkapkan total pembayaran***
28 ***sewa minimum di masa depan pada tanggal pelaporan,***
29 ***dan nilai kininya, untuk setiap periode berikut:***

30 ***(i) sampai dengan satu tahun;***

31 ***(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;***

32 ***(iii) lebih dari lima tahun.***

33 ***(c) rental kontinjen yang diakui sebagai beban pada***
34 ***periode tersebut;***

35 ***(d) total perkiraan penerimaan pembayaran minimum***
36 ***sewa-lanjut di masa depan dari kontrak sewa-lanjut***
37 ***yang tidak dapat dibatalkan (non-cancellable subleases)***
38 ***pada tanggal pelaporan.***

- 1 *(e) penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material,*
2 *yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, hal berikut:*
3 *(i) dasar penentuan utang rental kontinjen;*
4 *(ii) ada tidaknya klausul-klausul yang berkaitan*
5 *dengan opsi perpanjangan atau pembelian dan*
6 *eskalasi beserta syarat-syaratnya; dan*
7 *(iii) pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam*
8 *perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan*
9 *dividen, tambahan utang, dan sewa-lanjut.*

10

11 31. Persyaratan pengungkapan dalam PSAK 13 (revisi
12 2011): *Properti Investasi*, PSAK 16 (revisi 2011): *Aset Tetap*,
13 PSAK 19 (revisi 2010): *Aset Takberwujud*, dan PSAK 48
14 (revisi 2010): *Penurunan Nilai Aset* juga berlaku bagi lessee
15 untuk aset sewaan dalam sewa pembiayaan.

16

17 **Sewa Operasi**

18

19 **32. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai**
20 **beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa kecuali**
21 **terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan**
22 **pola waktu dari manfaat aset yang dinikmati pengguna*.**

23

24 33. Dalam sewa operasi, pembayaran sewa (tidak
25 termasuk biaya jasa seperti biaya asuransi dan pemeliharaan)
26 diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus kecuali terdapat
27 dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu
28 dari manfaat yang dinikmati pengguna, walaupun pembayaran
29 dilakukan tidak atas dasar tersebut.

30

31 **Pengungkapan**

32

33 **34. Selain mengungkapkan hal yang dipersyaratkan**
34 **dalam PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan,**
35 **lessee juga mengungkapkan hal berikut untuk sewa operasi:**

36

37

38 * lihat ISAK 23: Sewa Operasi – Insentif

- 1 *(a) total pembayaran sewa minimum di masa depan dalam*
2 *sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap*
3 *periode berikut:*
4 *(i) sampai dengan satu tahun;*
5 *(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;*
6 *(iii) lebih dari lima tahun.*
7 *(b) total perkiraan penerimaan pembayaran minimum*
8 *sewa-lanjut di masa depan dari kontrak sewa-lanjut*
9 *yang tidak dapat dibatalkan (non-cancellable subleases)*
10 *pada tanggal pelaporan.*
11 *(c) pembayaran sewa dan sewa-lanjut yang diakui sebagai*
12 *beban periode berjalan, dengan pengungkapan terpisah*
13 *untuk masing-masing jumlah pembayaran minimum*
14 *sewa, rental kontinjen, dan pembayaran sewa-lanjut;*
15 *(d) penjelasan umum perjanjian sewa lessee yang*
16 *signifikan, yang meliputi, namun tidak terbatas pada:*
17 *(i) dasar penentuan utang rental kontinjen;*
18 *(ii) eksistensi dan persyaratan untuk memperbarui*
19 *kembali perjanjian sewa atau adanya opsi*
20 *pembelian dan klausul eskalasi; dan*
21 *(iii) pembatasan yang ada dalam perjanjian sewa,*
22 *seperti pembatasan dividen, utang tambahan, dan*
23 *sewa lanjutan.*
24

25 SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSOR

26 27 Sewa Pembiayaan

28 29 *Pengakuan Awal*

30
31 *35. Dalam sewa pembiayaan, lessor mengakui*
32 *aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi*
33 *keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa*
34 *neto tersebut.*
35

36 *36. Pada hakikatnya dalam sewa pembiayaan semua*
37 *risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan legal*
38 *dialihkan oleh lessor kepada lessee, dan dengan demikian*

1 penerimaan piutang sewa diperlakukan oleh *lessor* sebagai
2 pembayaran pokok dan penghasilan pembiayaan yang diterima
3 *lessor* sebagai penggantian dan imbalan atas investasi dan
4 jasanya.

5

6 37. *Lessor* sering kali mengeluarkan biaya langsung
7 awal yang meliputi antara lain komisi, biaya legal, dan biaya
8 internal yang inkremental dan dapat diatribusikan langsung
9 dengan proses negosiasi dan pengaturan suatu sewa. Biaya
10 langsung awal tidak termasuk biaya umum seperti yang
11 lazimnya dikeluarkan oleh tim penjualan dan pemasaran.
12 Untuk sewa pembiayaan, selain yang melibatkan *lessor*
13 pabrikan atau dealer, biaya langsung awal diperhitungkan
14 sebagai bagian dari pengukuran awal piutang sewa
15 pembiayaan dan mengurangi penghasilan yang diakui selama
16 masa sewa. Tingkat bunga implisit dalam sewa ditentukan
17 sedemikian rupa sehingga biaya langsung awal secara
18 otomatis sudah termasuk di dalam piutang sewa pembiayaan;
19 sehingga tidak diperlukan penjumlahan yang terpisah. Biaya
20 yang dikeluarkan oleh *lessor* pabrikan atau dealer yang terkait
21 dengan negosiasi dan pengaturan suatu sewa tidak termasuk
22 biaya langsung awal. Dengan demikian, biaya tersebut tidak
23 termasuk dalam investasi sewa neto dan diakui sebagai beban
24 ketika laba penjualan diakui, dimana untuk sewa pembiayaan
25 umumnya diakui pada masa awal sewa.

26

27 ***Pengukuran Setelah Pengakuan Awal***

28

29 38. ***Pengakuan penghasilan pembiayaan didasarkan***
30 ***pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat***
31 ***pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih***
32 ***lessor dalam sewa pembiayaan.***

33

34 39. *Lessor* mengalokasikan penghasilan pembiayaan
35 selama masa sewa dengan dasar yang sistematis dan rasional.
36 Alokasi penghasilan ini didasarkan pada suatu pola yang
37 mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang
38 konstan atas investasi bersih *lessor* dalam sewa pembiayaan.

1 Pembayaran sewa dalam suatu periode, di luar biaya jasa,
2 diterapkan atas investasi sewa bruto untuk mengurangi pokok
3 dan penghasilan pembiayaan tanggungan.

4

5 40. Estimasi nilai residu tidak dijamin yang digunakan
6 dalam perhitungan investasi kotor *lessor* dikaji ulang secara
7 reguler. Jika telah terjadi penurunan dalam estimasi nilai
8 residu tidak dijamin, alokasi penghasilan selama masa sewa
9 direvisi dan penurunan yang terkait dengan jumlah yang telah
10 diakru diakui segera.

11

12 41. Aset dalam suatu sewa pembiayaan yang
13 diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual (atau termasuk
14 dalam suatu kelompok lepasan yang diklasifikasikan sebagai
15 dimiliki untuk dijual) sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009):
16 *Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi*
17 *yang Dihentikan* dicatat sesuai dengan Pernyataan tersebut.

18

19 42. *Lessor pabrikan atau dealer mengakui laba atau*
20 *rugi atas penjualan pada suatu periode sesuai kebijakan*
21 *entitas atas penjualan biasa. Jika tingkat bunga ditentukan*
22 *secara artifisial terlalu rendah, laba penjualan dibatasi*
23 *sebesar laba apabila menggunakan tingkat bunga pasar.*
24 *Biaya yang dikeluarkan oleh lessor pabrikan atau dealer*
25 *sehubungan dengan negosiasi dan pengaturan sewa diakui*
26 *sebagai beban ketika laba penjualan diakui.*

27

28 43. Pabrikan atau dealer sering kali menawarkan pilihan
29 untuk membeli atau menyewa suatu aset kepada pelanggan.
30 Sewa pembiayaan atas aset oleh *lessor* pabrikan atau dealer
31 memberikan dua jenis penghasilan:

32 (a) laba atau rugi yang ekuivalen dengan laba atau rugi dari
33 penjualan biasa atas aset yang disewakan, pada harga jual
34 normal setelah dikurangi potongan penjualan, jika ada; dan
35 (b) penghasilan pembiayaan selama masa sewa.

36

37

38

1 44. Pendapatan penjualan diakui di awal masa sewa
2 oleh *lessor* pabrikan atau dealer sebesar nilai wajar aset, atau
3 jika lebih rendah, sebesar nilai kini dari pembayaran sewa
4 minimum yang dihitung pada tingkat bunga pasar. Biaya
5 penjualan di awal masa sewa adalah biaya perolehan atau
6 jumlah tercatat jika berbeda, dari properti sewaan dikurangi
7 nilai kini dari nilai residu tidak dijamin. Perbedaan antara
8 pendapatan penjualan dan biaya penjualan adalah laba
9 penjualan yang diakui sesuai kebijakan entitas terhadap
10 penjualan biasa.

11
12 45. *Lessor* pabrikan atau dealer terkadang menggunakan
13 suku bunga artifisial yang terlalu rendah untuk menarik
14 pelanggan. Penggunaan tingkat suku bunga tersebut akan
15 mengakibatkan pengakuan penghasilan yang terlalu tinggi
16 dari transaksi pada waktu penjualan. Jika tingkat suku bunga
17 artifisial yang terlalu rendah digunakan, maka laba penjualan
18 dibatasi sebesar laba apabila menggunakan tingkat bunga
19 pasar.

20
21 46. Biaya yang dikeluarkan oleh *lessor* pabrikan atau
22 dealer sehubungan dengan negosiasi dan pengaturan suatu
23 sewa pembiayaan diakui sebagai beban di awal masa sewa
24 karena terutama terkait dengan pendapatan pabrikan atau laba
25 penjualan dealer.

26 27 **Pengungkapan**

28
29 **47. Selain mengungkapkan hal yang dipersyaratkan**
30 **dalam PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan,**
31 ***lessor* mengungkapkan hal berikut untuk sewa**
32 ***pembiayaan:***

33 ***(a) rekonsiliasi antara investasi sewa bruto dan nilai kini***
34 ***piutang pembayaran sewa minimum pada tanggal***
35 ***pelaporan. Di samping itu, lessor mengungkapkan***
36 ***investasi sewa bruto dan nilai kini piutang pembayaran***
37 ***sewa minimum pada tanggal pelaporan, untuk setiap***
38 ***periode berikut:***

- 1 (i) kurang dari satu tahun;
2 (ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
3 (iii) lebih dari lima tahun.
4 **(b) penghasilan pembiayaan tangguhan;**
5 **(c) nilai residu tidak dijamin yang diakru sebagai manfaat**
6 **lessor;**
7 **(d) akumulasi penyisihan piutang tidak tertagih atas**
8 **pembayaran sewa minimum;**
9 **(e) rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan**
10 **dalam periode berjalan; dan**
11 **(f) penjelasan umum isi perjanjian sewa lessor yang**
12 **material.**

13

14 48. Sebagai suatu indikator pertumbuhan entitas dapat
15 mengungkapkan investasi bruto dikurangi penghasilan yang belum
16 diterima dalam bisnis baru yang ditambahkan selama periode
17 berjalan, setelah dikurangi jumlah relevan sewa yang dibatalkan.

18

19 **Sewa Operasi**

20

21 **49. Lessor menyajikan aset untuk sewa operasi di**
22 **laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut.**

23

24 **50. Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui**
25 **sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa**
26 **sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih**
27 **mencerminkan pola waktu dimana manfaat penggunaan**
28 **aset sewaan menurun*.**

29

30 51. Biaya termasuk biaya penyusutan, yang terjadi
31 untuk memperoleh pendapatan sewa diakui sebagai beban.
32 Pendapatan sewa (tidak termasuk penerimaan dari jasa seperti
33 asuransi dan pemeliharaan) diakui dengan dasar garis lurus
34 selama masa sewa walaupun penerimaan sewa tidak dengan
35 dasar hal tersebut, kecuali jika terdapat dasar sistematis

36

37

38 * lihat ISAK 23: Sewa Operasi – Insentif

1 lain yang lebih mencerminkan pola waktu dimana manfaat
2 penggunaan dari aset sewaan menurun.

3

4 **52. Biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh**
5 **lessor dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi**
6 **ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewaan dan diakui**
7 **sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama**
8 **dengan pendapatan sewa.**

9

10 **53. Kebijakan penyusutan untuk aset sewaan harus**
11 **konsisten dengan kebijakan penyusutan normal untuk aset**
12 **sejenis, dan penyusutan tersebut dihitung sesuai PSAK 16**
13 **(revisi 2011): Aset Tetap dan PSAK 19 (revisi 2010): Aset**
14 **Takberwujud.**

15

16 54. Entitas menentukan apakah suatu aset sewaan
17 mengalami penurunan nilai dengan menerapkan PSAK 48
18 (revisi 2010): *Penurunan Nilai Aset.*

19

20 55. Lessor pabrikan atau dealer tidak mengakui laba
21 penjualan atas suatu sewa operasi karena transaksi tersebut
22 tidak ekuivalen dengan penjualan.

23

24 ***Pengungkapan***

25

26 **56. Selain mengungkapkan hal yang dipersyaratkan**
27 **dalam PSAK 60: Instrumen Keuangan: Pengungkapan,**
28 **lessor mengungkapkan hal berikut untuk sewa operasi:**

29 **(a) jumlah agregat pembayaran sewa minimum di masa**
30 **depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan**
31 **untuk setiap periode berikut:**

32 **(i) sampai dengan satu tahun;**

33 **(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;**

34 **(iii) lebih dari lima tahun.**

35 **(b) total rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan**
36 **dalam periode berjalan; dan**

37 **(c) penjelasan umum isi perjanjian sewa lessor.**

38

1 57. Persyaratan pengungkapan yang diharuskan PSAK
2 13 (revisi 2011): *Properti Investasi*, PSAK 16 (revisi 2011):
3 *Aset Tetap*, PSAK 19 (revisi 2010): *Aset Takberwujud*, dan
4 PSAK 48 (revisi 2010): *Penurunan Nilai Aset* juga berlaku
5 bagi *lessor* untuk aset sewaan dalam sewa operasi.

6

7 **TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK**

8

9 58. Transaksi jual dan sewa-balik meliputi penjualan
10 suatu aset dan penyewaan kembali aset yang sama. Pembayaran
11 sewa dan harga jual biasanya saling terkait karena keduanya
12 dinegosiasikan sebagai suatu paket. Perlakuan akuntansi untuk
13 transaksi jual dan sewa-balik bergantung pada jenis sewanya.

14

15 **59. Jika suatu transaksi jual dan sewa-balik merupakan**
16 ***sewa pembiayaan, selisih lebih hasil penjualan dari jumlah***
17 ***tercatat tidak dapat diakui segera sebagai pendapatan oleh***
18 ***penjual-lessee, tetapi ditangguhkan dan diamortisasi selama***
19 ***masa sewa.***

20

21 60. Jika sewa-balik merupakan sewa pembiayaan,
22 transaksi tersebut merupakan suatu cara dimana *lessor*
23 memberikan pembiayaan bagi *lessee* dengan aset sebagai
24 jaminan. Karenanya, tidak tepat jika selisih lebih hasil penjualan
25 dari jumlah tercatat diakui sebagai penghasilan. Selisih lebih
26 tersebut ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sewa.

27

28 **61. Jika transaksi jual dan sewa-balik merupakan**
29 ***sewa operasi dan jelas bahwa transaksi tersebut terjadi***
30 ***pada nilai wajar, maka laba atau rugi diakui segera. Jika***
31 ***harga jual di bawah nilai wajar, maka laba atau rugi diakui***
32 ***segera, kecuali rugi tersebut dikompensasikan dengan***
33 ***pembayaran sewa di masa depan yang lebih rendah dari***
34 ***harga pasar, maka rugi tersebut harus ditangguhkan dan***
35 ***diamortisasi secara proporsional dengan pembayaran sewa***
36 ***selama periode penggunaan aset. Jika harga jual di atas nilai***
37 ***wajar, selisih lebih dari nilai wajar tersebut ditangguhkan***
38 ***dan diamortisasi selama periode penggunaan aset.***

1 62. Jika sewa-balik merupakan sewa operasi, dan
2 pembayaran sewa serta harga jual dinilai pada nilai wajar,
3 maka transaksi penjualan secara normal telah terjadi dan laba
4 atau ruginya diakui segera.

5

6 **63. Untuk sewa operasi, jika nilai wajar aset pada saat**
7 **transaksi jual dan sewa-balik lebih rendah daripada jumlah**
8 **tercatatnya, rugi sebesar selisih antara jumlah tercatat dan**
9 **nilai wajar diakui segera.**

10

11 64. Untuk sewa pembiayaan, penyesuaian seperti di
12 atas tidak diperlukan kecuali jika telah terjadi penurunan nilai.
13 Dalam hal tersebut, jumlah tercatat berkurang menjadi jumlah
14 terpulihkan sesuai dengan PSAK 48 (revisi 2010): *Penurunan*
15 *Nilai Aset.*

16

17 65. Pengungkapan yang dipersyaratkan untuk *lessee*
18 dan *lessor* berlaku sama untuk transaksi jual dan sewa-balik.
19 Penjelasan yang dipersyaratkan atas pengaturan sewa yang
20 material mengarah ke pengungkapan persyaratan khusus atau
21 tidak biasa dari perjanjian atau persyaratan transaksi jual dan
22 sewa-balik.

23

24 66. Dengan demikian, transaksi jual dan sewa-balik
25 dapat memicu kriteria pengungkapan terpisah dalam PSAK 1
26 (revisi 2009): *Penyajian Laporan Keuangan.*

27

28 KETENTUAN TRANSISI

29

30 **67. Entitas menilai kembali klasifikasi elemen tanah**
31 **yang belum habis masa Hak Guna Usaha, Hak Guna**
32 **Bangunan dan hak lainnya pada tanggal Pernyataan ini**
33 **diadopsi, dengan mempertimbangkan informasi yang ada**
34 **pada saat hak tersebut diperoleh. Entitas menerapkan**
35 **reklasifikasi tanah tersebut secara retrospektif sesuai dengan**
36 **PSAK 25 (revisi 2009): Kebijakan Akuntansi, Perubahan**
37 **Estimasi Akuntansi dan Kesalahan. Namun apabila entitas**
38 **tidak memiliki informasi memadai untuk menerapkan**

- 1 *perubahan tersebut secara retrospektif, maka entitas:*
2 *(a) menerapkan perubahan terhadap klasifikasi tanah*
3 *dengan dasar fakta dan kondisi yang ada pada tanggal*
4 *perubahan tersebut diadopsi; dan*
5 *(b) mengakui aset dan liabilitas terkait dengan sewa tanah*
6 *yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sebesar*
7 *nilai wajar pada tanggal tersebut; perbedaan antara*
8 *nilai wajar diakui di saldo laba.*

9

10 TANGGAL EFEKTIF

11

12 68. Entitas menerapkan Pernyataan ini untuk periode
13 tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari
14 2012.

15

16 PENARIKAN

17

18 69. Pernyataan ini menggantikan PSAK 30 (2007):
19 *Sewa.*

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38