

# ***PSAK 73: SEWA***

**Oleh. Dr. Arie Pratama**  
**Anggota Tim Implementasi SAK**  
**Ikatan Akuntan Indonesia**  
**(TISAK IAI)**

**Selasa, 30 November 2021**

## DISCLAIMER

*Materi Ini Dipersiapkan Sebagai Bahan Pembahasan Isu Terkait, Dan Tidak Merepresentasikan Posisi TISAK IAI Atas Isu Tersebut. Posisi TISAK IAI Hanya Ditentukan Setelah Melalui Due Process Procedure Dan Proses Pembahasan Sebagaimana Dipersyaratkan Oleh IAI*

# PERUBAHAN DALAM PSAK 73

## Lessee

- Perubahan signifikan pada akuntansi untuk penyewa (lessee)
- Tidak ada lagi pengklasifikasian operating lease dan finance lease
- Seluruh sewa harus dicatat pada laporan posisi keuangan
- Pengecualian yang bersifat option hanya untuk sewa berjangka pendek (kurang 12 bulan) dan bernilai rendah.

## Lessor

- Tetap melakukan pengklasifikasian operating lease dan finance lease



# RUANG LINGKUP

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

- 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*;
- 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.

# PENGECUALIAN RUANG LINGKUP – BERSIFAT OPSIONAL (Paragraf 05–08 dan PP03–PP08)

Penentuan  
masa sewa →  
**cukup pasti**



## Sewa jangka-pendek

≤ 12 bulan dan tidak  
mengandung opsi beli

Berdasarkan  
kelas aset  
pendasar



## Sewa aset bernilai-rendah

Contoh: laptop, HP,  
furnitur kantor

Aset pendasar tidak memiliki  
ketergantungan atau interelasi  
yang tinggi dengan aset lain

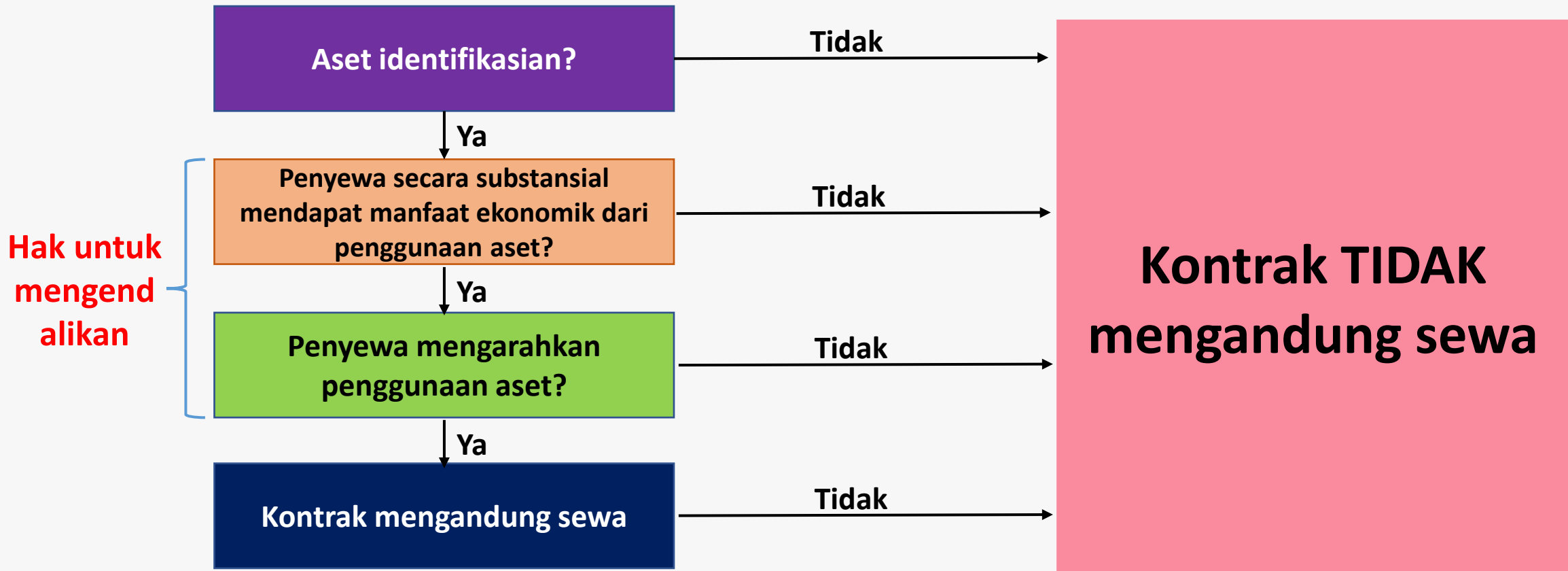
Berdasarkan  
sewa-per-sewa

Praktik  
internasional  
≤ \$5,000  
Bernilai-rendah ketika  
baru, tanpa  
memperhatikan  
materialitas

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

# MENGIDENTIFIKASI SEWA

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





# ASET IDENTIFIKASIAN

**Ditetapkan secara eksplisit atau secara implisit**

Misalnya: adanya nomor serial yang telah ditetapkan.

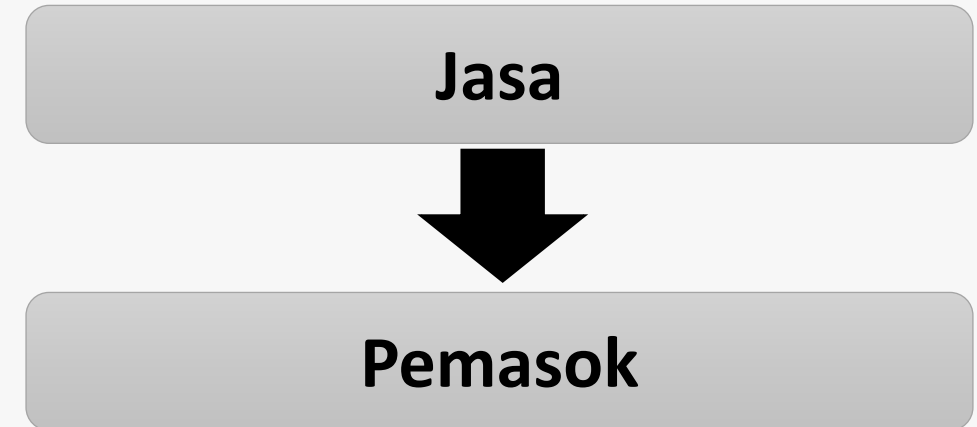
**Pemasok (*supplier*) tidak memiliki hak substitusi substantif**

Misalnya: tidak ada aset alternatif yang tersedia dan manfaat mensubstitusi tidak melebihi biaya

**Bagian kapasitas aset secara fisik dapat dibedakan**

Misalnya: lantai dari suatu gedung

# MEMISAHKAN KOMPONEN KONTRAK - SEWA VS. JASA



## PENGENDALIAN

mengarahkan penggunaan dan secara substansial mendapatkan manfaat dari penggunaan aset

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.





# AKUNTANSI PENYEWA (*LESSEE*): 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

# AKUNTANSI PENYEWA (*LESSEE*): 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*

## 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*

## Tingkat Diskonto

*Jika dapat ditentukan*

Suku bunga implisit dalam sewa

**ATAU**

Suku bunga pinjaman inkremental

*Jika tidak dapat ditentukan*

## Masa Sewa

Periode yang tidak dapat dibatalkan (*non-cancellable periods*) dan juga periode yang dicakup oleh opsi untuk:

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



# AKUNTANSI PENYEWA (*LESSEE*): Pengukuran Selanjutnya

Aset Hak-Guna  
(model biaya)

1. Penyusutan sesuai PSAK 16: *Aset Tetap*
2. Periode penyusutan: mana yang lebih pendek antara masa sewa dan umur manfaat
3. Uji penurunan nilai sesuai PSAK 48: *Penurunan Nilai Aset*

Aset Hak-Guna  
(model alternatif)

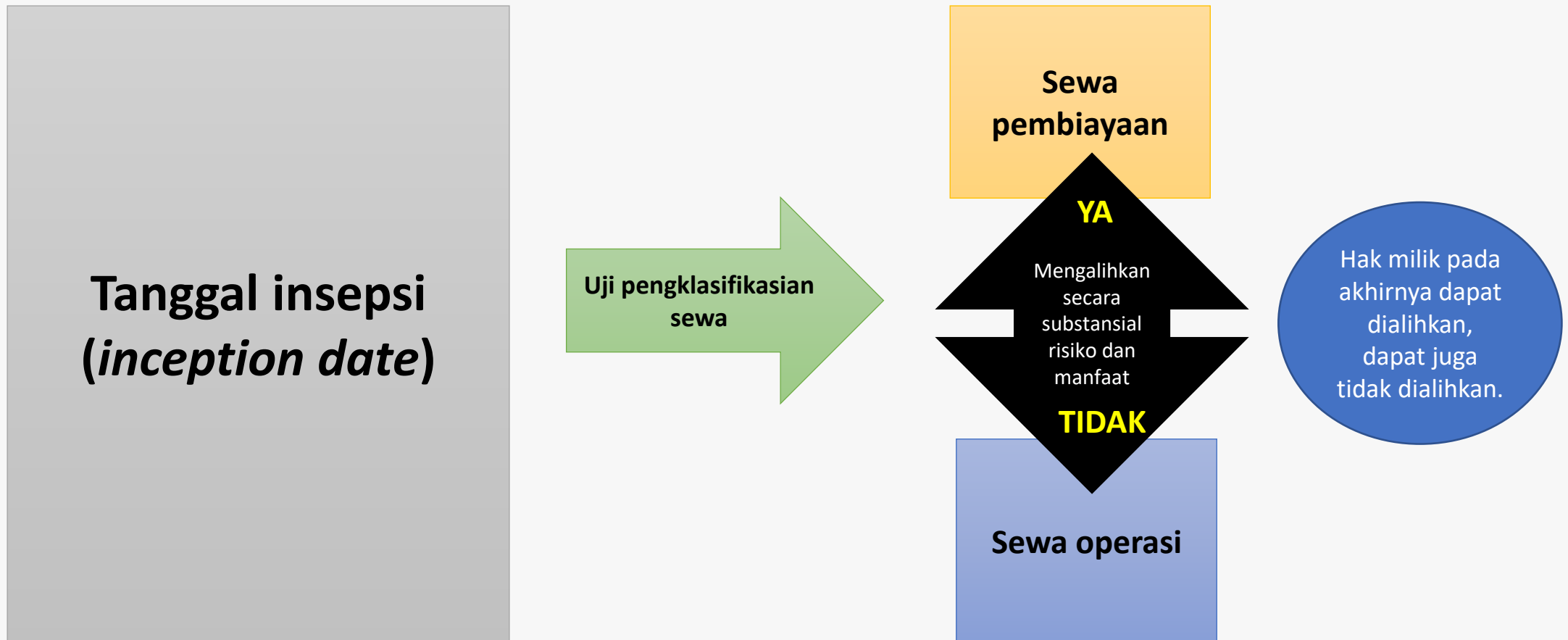
1. Model revaluasi sesuai PSAK 16: *Aset Tetap*
2. Model nilai wajar sesuai PSAK 13: *Properti Investasi*

Liabilitas Sewa

Biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif

# AKUNTANSI PESEWA (*LESSOR*)

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



# AMENDEMEMEN PSAK 73-KONSESI SEWA TERKAIT COVID-19

Pandemi Covid-19

- Dampaknya terhadap sewa
- Pesewa memberikan konsesi sewa kepada penyewa

Konsesi Sewa

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

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

# AMENDEMENT PSAK 73-KONSESI SEWA TERKAIT COVID-19 SETELAH 30 JUNI 2021

Amendemen PSAK 73 Konsesi Sewa Terkait  
Covid-19 pernah diterbitkan pada Mei 2020

## Salah satu Amendemen Paragraf 46B (b)

Segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran yang semula jatuh tempo pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2021 (sebagai contoh, konsesi sewa memenuhi kondisi ini jika konsesi tersebut mengakibatkan pengurangan pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2021 dan peningkatan pembayaran sewa setelah tanggal 30 Juni 2021)

Amendemen PSAK 73 Konsesi Sewa Terkait  
Covid-19 Setelah 30 Juni 2021

**Perpanjangan Amendemen Paragraf 46B (b)**  
Sebelumnya 30 Juni 2021 menjadi 30 Juni 2022

## Update Isu Terkait

Pesewa memberikan konsesi sewa kepada penyewa sebagai akibat dari pandemi covid-19 yang mengurangi pembayaran sewa setelah 30 Juni 2021 tetapi tetap berhak untuk menggunakan cara praktis dengan syarat seluruh kondisi terpenuhi, ketika proses penerbitan Amendemen ini dan IASB melihat bahwa pandemi covid-19 masih tinggi.

## Perubahan

- Untuk memperluas ketersediaan cara praktis dalam paragraf 46A sehingga berlaku untuk konsesi sewa yang mana setiap pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran yang semula jatuh tempo pada atau sebelum 30 Juni 2022, dengan catatan bahwa persyaratan lain untuk menerapkan cara praktis terpenuhi.
- Terdapat tambahan deskripsi pada bagian ketentuan transisi yang secara substansi sesuai dengan PSAK 73 pada Paragraf 2, (perlakuan akuntansi yang konsisten untuk kontrak dengan karakteristik serupa dan dalam keadaan serupa), hal tersebut bertujuan memberikan klarifikasi terkait ketentuan transisi tanpa mengubah substansi amendemen tersebut.

**Tanggal Efektif 1 April 2021**



# Terima Kasih



**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**

**The Institute of Indonesia Chartered Accountants**

Grha Akuntan

Jl. Sindanglaya no. 1 Menteng - Jakarta Pusat, Indonesia

Tel. 021-319 04232 Fax. 390 0016



Instagram: @ikatanakuntanindonesia



Fanpage: Ikatan Akuntan Indonesia



[www.iaiglobal.or.id](http://www.iaiglobal.or.id)



Linkedin: Ikatan Akuntan Indonesia



Twitter: @IAINews