



AKUNTANSI SEWA

Akuntansi Keuangan 2 - Pertemuan 11

Slide OCW Universitas Indonesia

Oleh : Dwi Martani

Departemen Akuntansi FEUI



Agenda

1

Mengapa Sewa

2

Akuntansi Sewa

3

Diskusi





Sewa

- Aset tetap selain dibeli dapat disewa dari pihak lain:
 - Sewa operasi / operating lease
 - Sewa pembiayaan / capital lease
- Sewa sebagai alternatif pembiayaan → menghemat kas entitas.
- Sewa operasi disajikan off balance sheet (tidak ditampilkan di laporan posisi keuangan sehingga dapat meningkatkan beberapa rasio keuangan → efisiensi dan leverage.



Sewa Operasi

- Sewa jangka pendek
- Alat dapat digunakan oleh penyewa namun aset dimiliki oleh pihak yang menyewakan.
- Tidak terjadi transfer ownership di akhir masa sewa.
- Pemeliharaan alat biasanya oleh yang menyewakan
- Penyajian dalam laporan keuangan
 - Diakui dan disajikan sebagai beban sewa dalam laporan laba rugi komprehensif.
 - Tidak ada pencatatan aset, utang dan beban depresiasi





Keuntungan Sewa Operasi

- Untuk aset yang cepat sekali berubah teknologinya akan tepat karena investasinya lebih murah.
- Tidak disajikan dalam laporan posisi keuangan sebagai aset dan utang sehingga rasio efisiensi ($\text{sales}/\text{total aset}$; $\text{sales}/\text{fixed aset}$) dan rasio leverage ($\text{debt}/\text{equity}$; $\text{laba operasi}/\text{interest}$) terlihat lebih bagus.
- Entitas tidak perlu memelihara aset → seringkali maintenance dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
- Menghemat kas di masa sekarang karena biaya yang dikeluarkan sebesar biaya sewa.



Kerugian Sewa Operasi

- Entitas tidak memiliki aset untuk operasi yang disajikan dalam laporan keuangan
- Keberlanjutan entitas dapat terganggu jika sewa di masa akan datang tidak diperoleh → untuk aset utama entitas cukup berisiko jika menggunakan sewa operasi
- Untuk alat-alat khusus sulit diperoleh
- Seringkali lebih mahal daripada membeli aset
- Tidak dapat dimanfaatkan optimal jika cepat terjadi perubahan teknologi
- Penggunaan terbatas → tergantung perjanjian sewa
- Tidak dapat dijadikan jaminan bank





Sewa Pembiayaan

- Sewa pembiayaan / capital lease / finance lease
- Merupakan bentuk pendanaan jangka panjang → pembelian secara angsuran
- Sewa pembiayaan → **“transfer risiko dan manfaat aset kepada pihak lease”** → kriteria umum sesuai dengan PSAK 30: sewa dan ISAK 8 Transaksi yang Mengandung Sewa.
- Aset dicatat oleh lease :
 - Pencatatan aset
 - Pencatatan utang → kontrak pembayaran jangka panjang
 - Pencatatan beban depresiasi aset





Sewa

Data

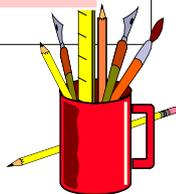
- Entitas melakukan leasing 1 Januari 2010
- Masa Manfaat aset 5 tahun, aset didepresiasi 5 tahun dengan metode garis lurus.
- Sewa merupakan bentuk kontrak yang dapat dibatalkan dengan jangka waktu 5 tahun.
- Kontrak tahunan yang dibayarkan 2.505 setiap akhir tahun.
- Bunga 8 % per tahun





Skedul Leasing

Tahun	Utang awal tahun	Bunga dan Pokok dari MLP			Utang Akhir Tahun
		Bunga	Pokok	Total	
2010	10.000	800	1.705	2.505	8.295
2011	8.295	664	1.841	2.505	6.454
2012	6.454	517	1.988	2.505	4.466
2013	4.466	358	2.147	2.505	2.319
2014	2.319	186	2.319	2.505	(0)
		2.525	10.000	12.525	





■ Operating Lease

Biaya sewa	2.505	
Kas		2.505

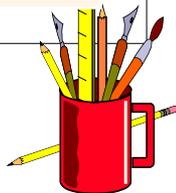
• Capital Lease

Aset leasing	10.000	
Utang Leasing		10.000
Utang Leasing	1.708	
Beban bunga	800	
Kas		2.505
Beban Depresiasi	2.000	
Akumulasi Depresiasi		2.000



Perbandingan Operating Lease dan Capital Lease

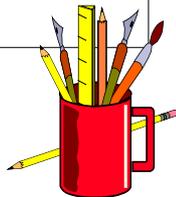
	Operating Lease	Capital Lease		
Tahun	Utang awal tahun	Bunga dan Pokok dari MLP		
		Bunga	Pokok	Total
2010	2.505	800	2.000	2.800
2011	2.505	664	2.000	2.664
2012	2.505	517	2.000	2.517
2013	2.505	358	2.000	2.358
2014	2.505	186	2.000	2.186
	12.525	2.525	10.000	12.525





Dampak pada Laporan Keuangan

Tanggal	Cash	Lease Aset	Lease Liability	Equity
01/01/2010	-	10.000	10.000	-
31/12/2010	(2.505)	8.000	8.295	2.800
31/12/2011	(5.010)	6.000	6.454	5.464
31/12/2012	(7.515)	4.000	4.466	7.981
31/12/2013	(10.020)	2.000	2.319	10.339
31/12/2014	(12.525)	-	(0)	12.525





Akuntansi Sewa PSAK 30

■ PSAK 30 (Revisi 2011)

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

- **Awal Sewa** (*Inception of the lease*) adalah **tanggal yang lebih awal** antara tanggal perjanjian sewa dan tanggal pihak-pihak menyatakan komitmen terhadap ketentuan pokok sewa.
- **Awal Masa Sewa** (*commencement of the lease term*) adalah tanggal saat lessee mulai berhak menggunakan aset sewaan.



Klasifikasi Sewa

- **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)

- 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)

- 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 di atas tidak selalu harus konklusif.



Kasus – Klasifikasi Sewa

Pada 1 Januari 2012, PT Pelangi menyewakan peralatan kepada PT Bianglala. Peralatan tersebut seharga 2.000.000 (Nilai wajar peralatan). Perjanjian sewa mengandung klausul – klausul berikut ini:

- Masa Sewa 8 tahun
- Pembayaran tahunan setiap 1/1 sebesar 450.000
- Masa manfaat peralatan 10 tahun
- Estimasi nilai sisa pada akhir masa sewa adalah 300.000

Sewa dapat dibatalkan, dan PT Bianglala akan dikenakan penalti yang tidak signifikan. PT Bianglala akan mengembalikan peralatan kepada PT Pelangi pada akhir masa sewa. PV dari pembayaran sewa minimum (dihitung dengan menggunakan tingkat bunga implisit 11.65%) adalah 1.827.100

Apakah klasifikasi sewa yang tepat?



Referensi Utama

- *Intermediate Accounting*
Kieso, Weygandt, Walfield, IFRS edition, John Wiley
- *Standar Akuntansi Keuangan*
Dewan Standar Akuntansi Keuangan, IAI
- International Financial Reporting Standards – Certificate Learning Material
The Institute of Chartered Accountants, England and Wales





Terima Kasih

Dwi Martani

Departemen Akuntansi FEUI

martani@ui.ac.id atau dwimartani@yahoo.com

<http://staff.blog.ui.ac.id/martani/>