EXPOSURE DRAFT

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

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.

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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?

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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: *Akuntansi Tanah*.
Aset dalam sewa pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual	Perlakuan akuntansi sesuai dengan PSAK 58 (revisi 2009): *Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan*.	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.

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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.

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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**

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 30

SEWA

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

PENDAHULUAN

Tujuan

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

Ruang Lingkup

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

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

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

(a) properti yang dikuasai oleh **lessee** *yang dicatat sebagai properti investasi (lihat PSAK 13 (revisi 2011):* **Properti Investasi***);*
(b) properti investasi yang diserahkan oleh **lessor** *yang dicatat sebagai sewa operasi (lihat PSAK 13 (revisi 2011);*
(c) aset biolojik yang dikuasai oleh **lessee** *dalam sewa pembiayaan; atau*
(d) aset biolojik yang diserahkan oleh **lessor** *dalam sewa operasi.*

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

Definisi

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

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

Sewa operasi *adalah sewa selain sewa pembiayaan.*

Sewa pembiayaan *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.*

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

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

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

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

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

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:*

(a) sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan; dan

(b) 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, liabilitas, penghasilan, atau beban sewa).*

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

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

kepada **lessor**, *ditambah dengan:*
(a) bagi **lessee**, *jumlah yang dijamin oleh* **lessee** *atau oleh pihak yang terkait dengan* **lessee**; *atau*
(b) bagi **lessor**, *nilai residu yang dijamin oleh:*
(i) **lessee**;
(ii) pihak terkait dengan **lessee**; *atau*
(iii) pihak ketiga yang tidak terkait dengan **lessor** *yang secara finansial memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban atas jaminan tersebut.*

Akan tetapi, jika **lessee** *memiliki opsi untuk membeli aset pada harga yang diperkirakan lebih rendah dibanding nilai wajar pada tanggal opsi dapat dilaksanakan, sehingga pada awal sewa hampir dapat dipastikan bahwa opsi tersebut akan dilaksanakan, maka pembayaran sewa minimum meliputi:*
(a) pembayaran minimum terutang selama masa sewa hingga tanggal pelaksanaan opsi pembelian; dan
(b) pembayaran yang dipersyaratkan untuk melaksanakannya.

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

Umur ekonomik adalah:
(a) periode dimana suatu aset diharapkan secara ekonomis dapat digunakan oleh satu atau lebih pengguna; atau
(b) jumlah produksi atau unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset oleh satu atau lebih pengguna.

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

dapat menjadi yang terutang); dan

(b) bagi **lessor**, *bagian nilai residu yang dijamin oleh* **lessee** *atau pihak ketiga, yang tidak terkait dengan* **lessor**, *yang secara finansial memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kewajiban atas jaminan tersebut.*

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

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

Investasi sewa bruto adalah penjumlahan agregat dari:

(a) pembayaran sewa minimum yang akan diterima **lessor** *berdasarkan sewa pembiayaan; dan*

(b) nilai residu tidak dijamin yang menjadi hak **lessor**.

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

Penghasilan pembiayaan tangguhan adalah selisih antara:

(a) investasi sewa bruto sewa; dan

(b) investasi sewa neto sewa.

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

(a) pembayaran sewa minimum; dan

(b) nilai residu tidak dijamin sama dengan penjumlahan dari:

(i) nilai wajar aset sewaan; dan

(ii) biaya awal langsung **lessor**.

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

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

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

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

KLASIFIKASI SEWA

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

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

08. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

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

10. Klasifikasi sewa sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi didasarkan pada substansi transaksi dan bukan pada bentuk kontraknya*. Contoh dari situasi yang secara individual atau gabungan pada umumnya mengarah pada sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:

(a) sewa mengalihkan kepemilikan aset kepada *lessee* pada akhir masa sewa;

(b) *lessee* memiliki 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 akan dilaksanakan;

(c) masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomik aset meskipun hak milik tidak dialihkan;

---

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

11. Indikator dari situasi yang secara individual ataupun gabungan dapat juga menunjukkan bahwa sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:
(a) jika *lessee* dapat membatalkan sewa, maka rugi *lessor* yang terkait dengan pembatalan ditanggung oleh *lessee*;
(b) untung atau rugi dari fluktuasi nilai wajar residu dibebankan kepada *lessee* (misalnya, dalam bentuk potongan harga rental dan yang setara dengan sebagian besar hasil penjualan residu pada akhir sewa); dan
(c) *lessee* memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara substansial lebih rendah dari nilai pasar rental.

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

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

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

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

---

* lihat ISAK 25: *Hak atas Tanah*

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

Pengukuran setelah Pengakuan Awal

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

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

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

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

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

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

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

Pengungkapan

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

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

(b) rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum di masa depan pada tanggal pelaporan, dengan nilai kininya. Selain itu, entitas mengungkapkan total pembayaran sewa minimum di masa depan pada tanggal pelaporan, dan nilai kininya, untuk setiap periode berikut:

(i) sampai dengan satu tahun;

(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;

(iii) lebih dari lima tahun.

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

(e) penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material, yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, hal berikut:

(i) dasar penentuan utang rental kontinjen;

(ii) ada tidaknya klausul-klausul yang berkaitan dengan opsi perpanjangan atau pembelian dan eskalasi beserta syarat-syaratnya; dan

(iii) pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan dividen, tambahan utang, dan sewa-lanjut.

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

Sewa Operasi

32. Pembayaran sewa dalam sewa operasi 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*.

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

Pengungkapan

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

---

* lihat ISAK 23: Sewa Operasi – Insentif

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

(a) total pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
(i) sampai dengan satu tahun;
(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
(iii) lebih dari lima tahun.
*(b) total perkiraan penerimaan pembayaran minimum sewa-lanjut di masa depan dari kontrak sewa-lanjut yang tidak dapat dibatalkan (***non-cancellable subleases***) pada tanggal pelaporan.*
(c) pembayaran sewa dan sewa-lanjut yang diakui sebagai beban periode berjalan, dengan pengungkapan terpisah untuk masing-masing jumlah pembayaran minimum sewa, rental kontinjen, dan pembayaran sewa-lanjut;
(d) penjelasan umum perjanjian sewa **lessee** *yang signifikan, yang meliputi, namun tidak terbatas pada:*
(i) dasar penentuan utang rental kontinjen;
(ii) eksistensi dan persyaratan untuk memperbarui kembali perjanjian sewa atau adanya opsi pembelian dan klausul eskalasi; dan
(iii) pembatasan yang ada dalam perjanjian sewa, seperti pembatasan dividen, utang tambahan, dan sewa lanjutan.

SEWA DALAM LAPORAN KEUANGAN LESSOR

Sewa Pembiayaan

Pengakuan Awal

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

37. *Lessor* sering kali mengeluarkan biaya langsung awal yang meliputi antara lain komisi, biaya legal, dan biaya internal yang inkremental dan dapat diatribusikan langsung dengan proses negosiasi dan pengaturan suatu sewa. Biaya langsung awal tidak termasuk biaya umum seperti yang lazimnya dikeluarkan oleh tim penjualan dan pemasaran. 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. Tingkat bunga implisit dalam sewa ditentukan sedemikian rupa sehingga biaya langsung awal secara otomatis sudah termasuk di dalam piutang sewa pembiayaan; sehingga tidak diperlukan penjumlahan yang terpisah. Biaya yang dikeluarkan oleh *lessor* pabrikan atau dealer yang terkait dengan negosiasi dan pengaturan suatu sewa tidak termasuk biaya langsung awal. Dengan demikian, biaya tersebut tidak termasuk dalam investasi sewa neto dan diakui sebagai beban ketika laba penjualan diakui, dimana untuk sewa pembiayaan umumnya diakui pada masa awal sewa.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

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

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

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

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

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

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

Pengungkapan

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

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

(i) kurang dari satu tahun;
(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
(iii) lebih dari lima tahun.

(b) penghasilan pembiayaan tangguhan;

(c) nilai residu tidak dijamin yang diakru sebagai manfaat **lessor***;*

(d) akumulasi penyisihan piutang tidak tertagih atas pembayaran sewa minimum;

(e) rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan dalam periode berjalan; dan

(f) penjelasan umum isi perjanjian sewa **lessor** *yang material.*

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

Sewa Operasi

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

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

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

* lihat ISAK 23: Sewa Operasi – Insentif

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

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

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

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

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

Pengungkapan

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

(a) jumlah agregat pembayaran sewa minimum di masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
(i) sampai dengan satu tahun;
(ii) lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
(iii) lebih dari lima tahun.
(b) total rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan dalam periode berjalan; dan
***(c) penjelasan umum isi perjanjian sewa* lessor.**

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK

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

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

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

61. Jika transaksi jual dan sewa-balik merupakan sewa operasi dan jelas bahwa transaksi tersebut terjadi pada nilai wajar, maka laba atau rugi diakui segera. Jika harga jual di bawah nilai wajar, maka laba atau rugi diakui segera, kecuali 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. Jika harga jual di atas nilai wajar, selisih lebih dari nilai wajar tersebut ditangguhkan dan diamortisasi selama periode penggunaan aset.

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

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

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

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

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

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

KETENTUAN TRANSISI

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

perubahan tersebut secara retrospektif, maka entitas:

(a) menerapkan perubahan terhadap klasifikasi tanah dengan dasar fakta dan kondisi yang ada pada tanggal perubahan tersebut diadopsi; dan

(b) mengakui aset dan liabilitas terkait dengan sewa tanah yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan sebesar nilai wajar pada tanggal tersebut; perbedaan antara nilai wajar diakui di saldo laba.

TANGGAL EFEKTIF

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

PENARIKAN

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

Hak Cipta © 2011 IKATAN AKUNTAN INDONESIA

Lampiran II Isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Pihak Investor

Isi Perjanjian Pihak Investor adalah Sebagai Berikut :

1. Identitas Yang Menyewakan
2. Identitas Penyewa
3. Nama Toko dari Penyewa
4. Jenis Usaha Yang Dibuka Penyewa
5. Lokasi dan Data Sewa
6. Masa Sewa
7. Total Harga Sewa (Exclude Service Charge)
8. Cara Pembayaran dibagi menjadi 2 yaitu secara tunai dan secara cicilan
9. Biaya service charge yang dibayarkan setiap bulan untuk pihak manajemen mall
10. Pembayaran *Security Deposit* sebagai uang jaminan yang dibayarkan yang menyewakan kepada pihak penyewa.
11. Jangka waktu pembayaran sewa / service charge
12. Ketentuan lain-lain yang berisi peraturan untuk pihak yang menyewakan.

Lampiran III Isi Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Pihak Developer

Isi Perjanjian Pihak Developer adalah Sebagai Berikut :

1. Identitas Penyewa

2. Pasal 1 Tentang Definisi-Definisi
3. Pasal 2 Tentang Objek Sewa
4. Pasal 3 Tentang Jangka Waktu Sewa
5. Pasal 4 Tentang Harga Dasar Sewa
6. Pasal 5 Tentang Biaya Pelayanan
7. Pasal 6 Tentang Biaya Promosi
8. Pasal 7 Tentang Perincian Pembayaran
9. Pasal 8 Tentang Jaminan Sewa
10. Pasal 9 Tentang Jaminan Telepon
11. Pasal 10 Tentang Pembayaran Sambungan Telepon
12. Pasal 11 Tentang Penentuan Obyek Sewa
13. Pasal 12 Tentang Pelaksanaan Penyiapan Objek Sewa
14. Pasal 13 Tentang Pilihan Hukum dan Penyelesaian Perselisihan
15. Pasal 14 Tentang Ketentuan Lain-Lain
16. Lampiran II Perincian Pembayaran
17. Lampiran III Spesifikasi Ruangan Sewa
18. Lampiran IV Biata Pelayanan (Service Charge)
19. Lampiran V Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa Menyewa
    a. Pasal 1 Obyek Sewa
    b. Pasal 2 Jangka Waktu Sewa
    c. Pasal 3 Harga Sewa dan Pembayaran
    d. Pasal 4 Tata Cara Pembayaran
    e. Pasal 5 Pelaksanaan Penyiapan Obyek Sewa
    f. Pasal 6 Hak dan Kewajiban Penyewa
    g. Pasal 7 Pengalihan Sewa dan Pindah Obyek Sewa
    h. Pasal 8 Pelanggaran Oleh Penyewa

i. Pasal 9 Pemeliharaan Bersama
j. Pasal 10 Tanggung Jawab Akibat Gangguan
k. Pasal 11 Pengakhiran Sewa
l. Pasal 12 Penyerahan Kembali Obyek Sewa
m. Pasal 13 Keadaan Kahar
n. Pasal 14 Perihal Pemberitahuan
o. Pasal 15 Ketentuan Lain-Lain

20. Lampiran VI Peraturan Gedung dan Tata Tertib Menjalankan Usaha