

INSTRUMEN
KEUANGAN:
PENGAKUAN DAN
PENGUKURAN

PSAK 71

Ringkasan Perubahan PSAK 71 Instrumen Keuangan

- ◇ Menggantikan PSAK 55 – namun PSAK 55 masih berlaku untuk *macro hedging*
- ◇ Efektif 1 Januari 2020

Klasifikasi dan pengukuran untuk instrumen keuangan.

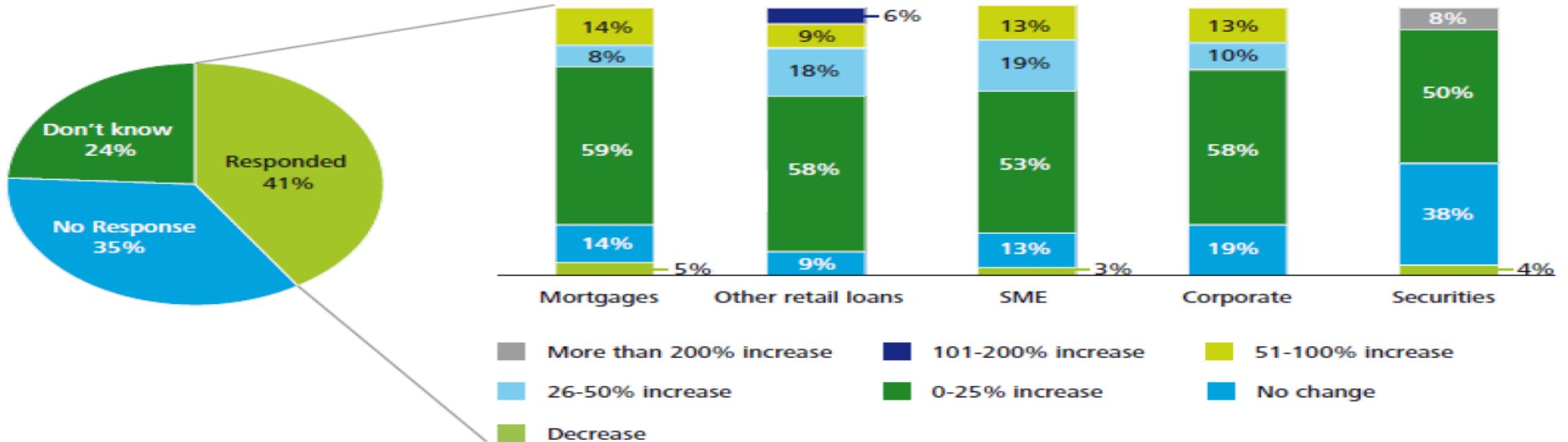
- Klasifikasi **amortized cost dan fair value**
- Amortized cost jika memenuhi **tes bisnis model** (tujuan entitas untuk memperoleh arus kas yang diperjanjikan dan **arus kas** (dari pembayaran pokok dan bunga atas pokok)
- Perubahan klasifikasi boleh jika terjadi perubahan bisnis model

Menggunakan **expected losses** dalam perhitungan penurunan nilai aset keuangan

Memperbaiki model akuntansi hedging

Dampak ECL

Assuming transition date was today, what would you expect the change in your bank's total impairment number to be on transition to IFRS 9?



Most banks estimate that loan loss provisions will increase by up to 25% across asset classes on transition to IFRS 9.

Source: Deloitte Banking Survey 2016

Klasifikasi – Instrumen Keuangan

Aset keuangan

Liabilitas keuangan

Derivatif melekat

- Kontrak hibrida dengan aset keuangan sebagai kontrak utama
- Kontrak lainnya

Klasifikasi Berdasarkan PSAK 71

□ Aset Keuangan

- Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi (*FVTPL*)
- Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Penghasilan Komprehensif Lain (*FVOCI*)
- Aset Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi (*AmC*)

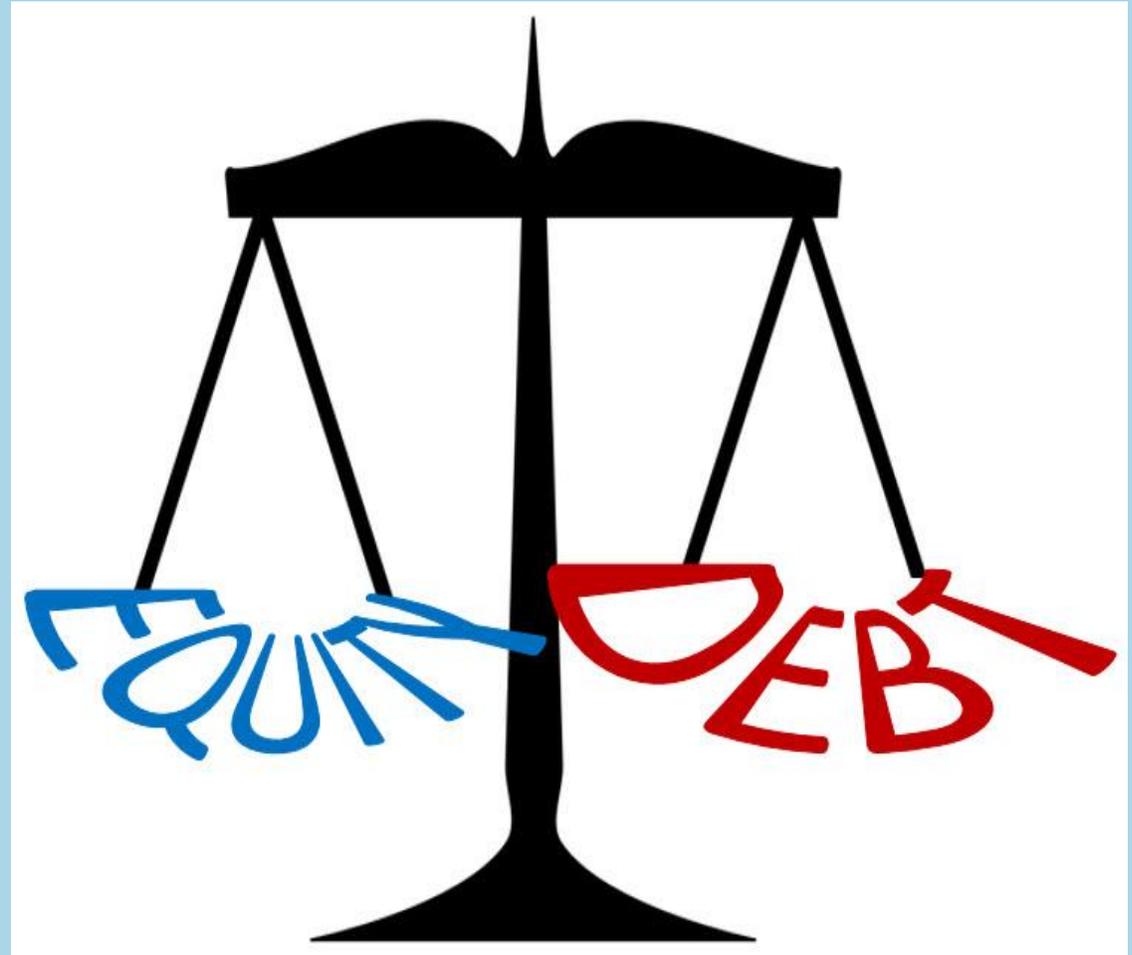
□ Liabilitas Keuangan

- Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar melalui Laba Rugi (*FVTPL*)
- Liabilitas Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi (*AmC*)



Klasifikasi – Aset Keuangan

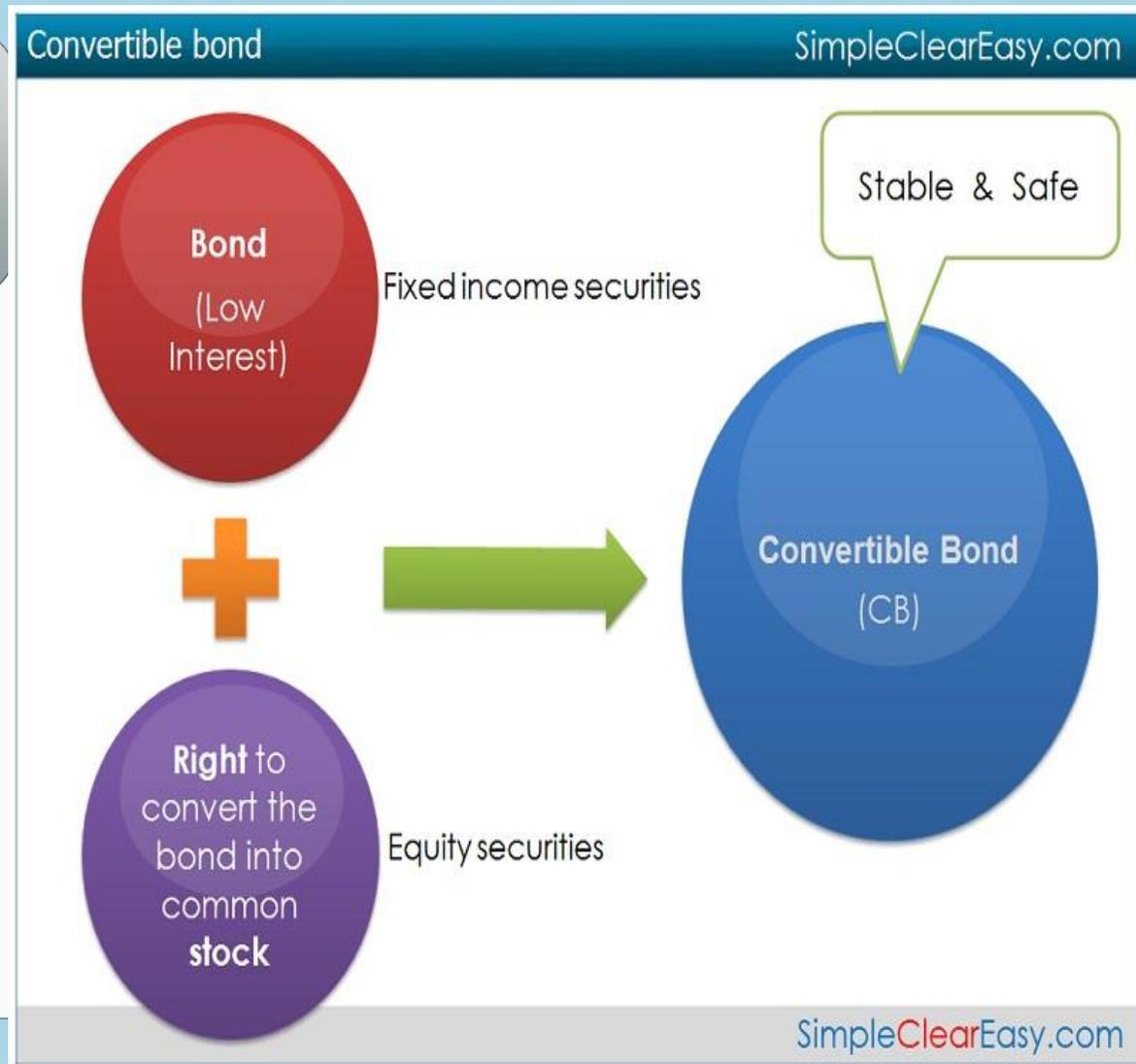
- Entitas mengklasifikasikan aset keuangan sehingga setelah pengakuan awal aset keuangan diukur pada:
 - Biaya perolehan diamortisasi (*amortized cost*), atau
 - Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI), atau
 - Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL),
- dengan menggunakan dua dasar, yaitu:
 - Model Bisnis
 - Arus Kas Kontraktual



Aset Keuangan (*Amortized Cost*)

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

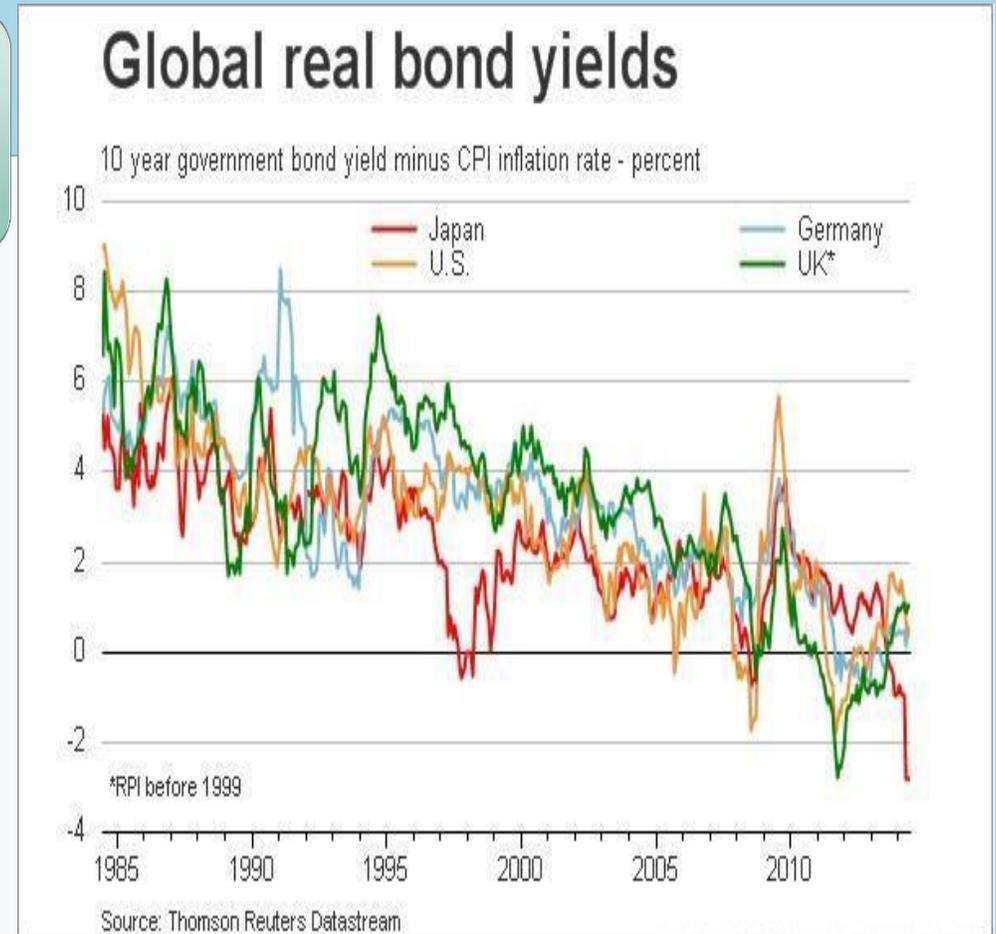
- ❑ Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan **arus kas kontraktual**; dan
- ❑ Persyaratan kontraktual aset keuangan yang menimbulkan **arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga** (*solely payments of principal and interest*) dari jumlah pokok terutang.



Aset Keuangan (FVOCI)

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- ❑ Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan **arus kas kontraktual** dan **menjual** aset keuangan; dan
- ❑ Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

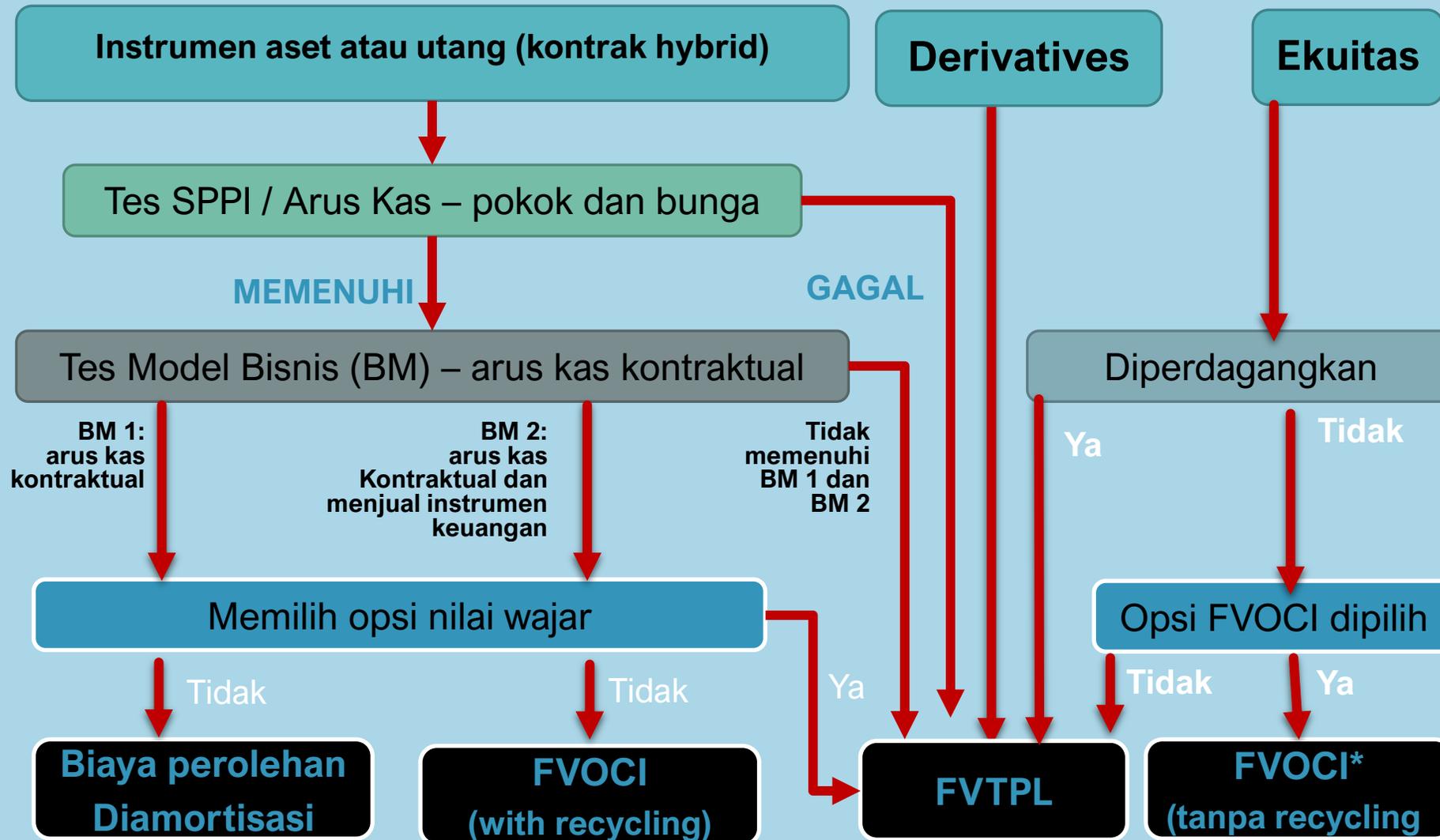


Aset Keuangan (FVTPL)

- ❑ Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi **kecuali** diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.
- ❑ **Akan tetapi**, entitas dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas tertentu yang umumnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi sehingga perubahan nilai wajarnya disajikan dalam penghasilan komprehensif lain.



Instrumen Keuangan – Klasifikasi



*Tanpa recycling ke laba rugi. Pemilihan tidak dapat dibatalkan dan dapat dilakukan tiap instrument pada saat pengakuan awal

Klasifikasi – Liabilitas Keuangan

Entitas mengklasifikasikan **seluruh liabilitas keuangan** setelah pengakuan awal diukur pada **biaya perolehan diamortisasi** (*amortized cost*)

kecuali

Saat pengakuan awal **entitas dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi**, atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan.

liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas tersebut, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.

liabilitas keuangan yang timbul ketika pengalihan aset keuangan tidak memenuhi syarat penghentian pengakuan /assignment atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan/ garansi atau opsi.

kontrak jaminan keuangan.

komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga di bawah pasar.

imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis

Reklasifikasi

Aset Keuangan

- Reklasifikasi hanya dapat dilakukan jika entitas mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan

Liabilitas Keuangan

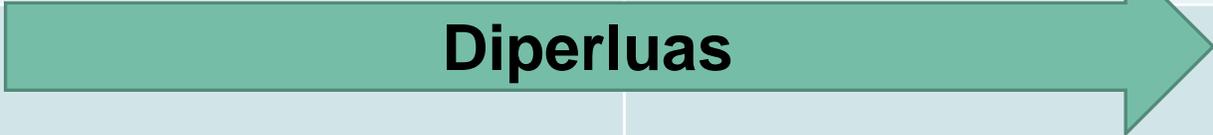
- Reklasifikasi tidak diizinkan.

- Perubahan pada model bisnis diperkirakan sangat jarang terjadi
- Perubahan ditentukan oleh manajemen senior entitas sebagai akibat dari perubahan eksternal atau internal dan harus merupakan suatu perubahan yang signifikan terhadap operasi entitas dan dapat dibuktikan kepada pihak eksternal.
- Perubahan pada model bisnis entitas akan terjadi hanya jika entitas memulai atau berhenti melaksanakan aktivitas yang signifikan terhadap kegiatan operasinya, contohnya ketika entitas telah memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri lini bisnis.
- Reklasifikasi dilakukan secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi.

Perlakuan Reklafikasi

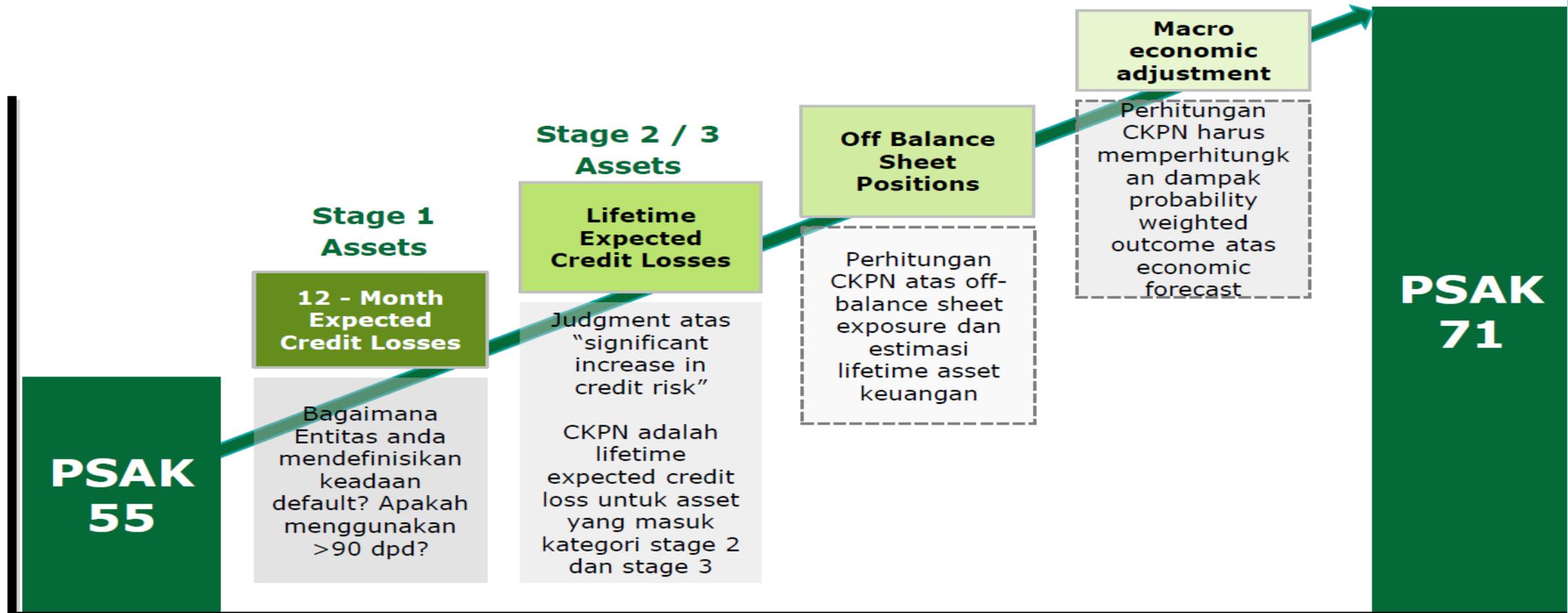
Illustration 8-1 – Gains and losses on reclassification				
		Measurement category before reclassification		
		Amortised cost	FVOCI	FVTPL
Measurement category after reclassification	Amortised cost		The cumulative gain or loss previously recognised in OCI is removed from equity and adjusted against the fair value of the financial asset. The effective interest rate is not adjusted as a result of the reclassification.	The fair value of the financial asset at the reclassification date becomes its new carrying amount. The effective interest rate is calculated on the basis of that amount. For the purpose of applying the impairment requirements, the reclassification date is treated as the date of initial application.
	FVOCI	Any gain or loss arising from a difference between the previous carrying amount and fair value is recognised in OCI. The effective interest rate is not adjusted as a result of the reclassification.		The fair value of the financial asset at the reclassification date becomes its new carrying amount. The effective interest rate is calculated on the basis of that amount. For the purpose of applying the impairment requirements, the reclassification date is treated as the date of initial application.
	FVTPL	Any gain or loss arising from a difference between the previous carrying amount and fair value at the reclassification date is recognised in profit or loss.	The fair value of the financial asset at the reclassification date becomes its new carrying amount. The cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment.	

Penurunan Nilai

	PSAK 55	PSAK 71
Tipe model	Kerugian yang telah terjadi (<i>incurred loss</i>)	Kerugian kredit ekspektasian, (<i>Expected Credit Loss</i>)
Jumlah model	Beberapa	Satu
Ruang lingkup	 Diperluas	
Investasi dalam instrumen ekuitas	Penurunan nilai diakui untuk investasi pada instrumen ekuitas yang diklasifikasikan sebagai AFS*	Tidak ada penurunan nilai yang diakui untuk instrumen ekuitas
Pertimbangan (<i>judgement</i>)	 Meningkat	

Penurunan Nilai dari PSAK 71

Berdasarkan beberapa survei yang dilakukan oleh Deloitte (Deloitte six surveys on IFRS 9 impairment levels: <https://www2.deloitte.com/global/en/pages/financial-services/articles/global-ifsr-banking-survey.html#>) dan organisasi lain, penurunan nilai berdasarkan PSAK 71 akan menghasilkan peningkatan cadangan kerugian dibandingkan dengan PSAK 55 sebelumnya. Berikut ini adalah sumber kenaikannya



Source: https://www.nedbank.co.za/content/dam/nedbank/site-assets/AboutUs/Information%20Hub/Corporate%20Presentations/2015/Nedbank_Group_IFRS9__Basel_III_Investor_presentation_10_and_11_Nov_2015.pdf

Perhitungan Penurunan Nilai

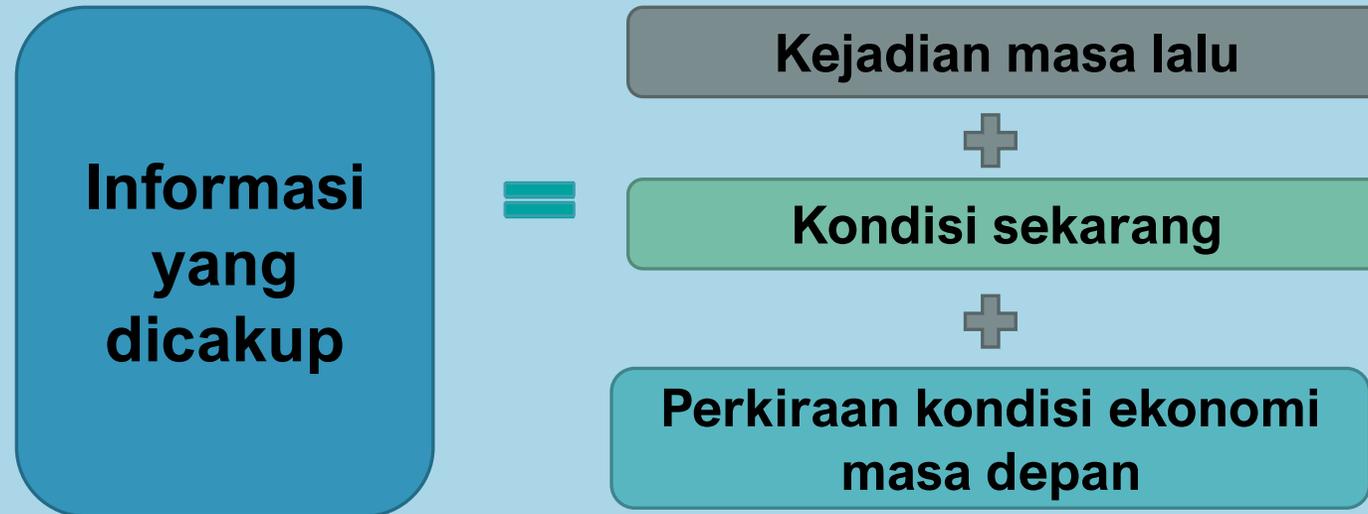
Perhitungan ECL PSAK 71 akan berdampak pada strategi yang akan dilakukan oleh entitas sebagai berikut:

[Expected credit losses = exposure at default *
probability of default * loss given default]

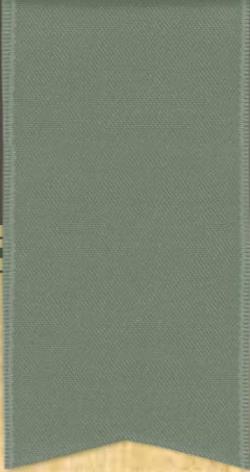
$$\text{ECL} = \frac{\text{PD} \times \text{LGD} \times \text{EAD}}{(1 + \text{EIR})^n}$$



Penurunan nilai – model baru



- ❑ Pada umumnya, seluruh aset keuangan “membawa” penyisihan kerugian.
 - Tidak diperlukan pemicu (*trigger*) untuk mengakui penurunan nilai
 - Lebih banyak pertimbangan.
- ❑ Satu model untuk seluruh instrumen keuangan dalam ruang lingkup PSAK71.



PENDAPATAN KONTRAK DARI PELANGGAAN - PSAK 72

Standar Akuntansi Keuangan | AI



PSAK yang Digantikan

PSAK 23: Pendapatan

PSAK 34: Kontrak Konstruksi,

ISAK 10: Program Loyalitas Pelanggan,

ISAK 21: Perjanjian Konstruksi Real Estat,

ISAK 27: Pengalihan Aset dari Pelanggan, dan

PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate.

Pengakuan Pendapatan

- ❑ Entitas mengakui pendapatan ketika (atau selama) entitas memenuhi **kewajiban pelaksanaan dengan** mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan (aset) kepada pelanggan. Aset dialihkan ketika (atau selama) **pelanggan memperoleh pengendalian** atas aset tersebut (paragraph 31).
- ❑ Jika hasil kontrak konstruksi dapat diestimasi secara andal, maka pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui sebagai pendapatan dan beban dengan **memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak / Metode prosentase penyelesaian** pada tanggal akhir periode pelaporan (PSAK 34 Kontrak Konstruksi)
- ❑ Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko diakui dengan menggunakan metode pengakuan penuh (***full accrual method***) bila memenuhi semua kondisi, Proses penjualan telah selesai, Harga jual akan tertagih, Tagihan penjualan tidak bersifat subordinasi, Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan (PSAK 44 Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate).

Pengakuan Pendapatan

- Perusahaan mengakui penjualan unit apartemen dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila semua syarat berikut ini terpenuhi :
 - Proses konstruksi telah melalui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai bangunan telah terpenuhi;
 - Jumlah pembayaran oleh pembeli tanah melebihi 20% dari harga jual yang/telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 - Jumlah pendapatan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

Kewajiban Pelaksanaan

- ❑ Pada awal kontrak, entitas menilai barang atau jasa yang dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dan **mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan** sebagai janji untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan.
- ❑ Barang atau jasa yang dijanjikan (Kontrak) kepada pelanggan dapat **bersifat tidak dapat dibedakan atau dapat dibedakan**.
- ❑ Kontrak atas barang atau jasa disebut dapat dibedakan memenuhi dua kriteria berikut:
 - pelanggan **memperoleh manfaat** dari barang atau jasa baik barang atau jasa itu sendiri atau bersama dengan sumber daya lain yang siap tersedia kepada pelanggan; dan
 - janji entitas untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan dapat diidentifikasi secara **terpisah dari janji lain** dalam kontrak.
- ❑ Kewajiban pelaksanaan dapat berupa :
 - Kontrak barang atau jasa yang dapat dibedakan
 - Kontrak barang atau jasa yang tidak dapat dibedakan

Barang atau Jasa dapat dibedakan atau tidak

- ❑ Sebuah Perusahaan yang bergerak dibidang Pengembangan Software, menyepakati kontrak kerja dengan seorang pelanggan yang mengalihkan lisensi perangkat lunak, jasa instalasi, jasa update software periodic serta memberikan dukungan teknis dalam jangka waktu dua tahun.
- ❑ Sebuah perusahaan kontraktor menyepakati kontrak untuk membangun rumah sakit, dengan tanggungjawab meliputi seluruh manajemen proyek dan mengidentifikasi berbagai barang dan jasa yang dijanjikan, mencakup keahlian Teknik, pembersihan lahan, pembuatan fondasi, struktur konstruksi, instalasi listrik, kabel air, jaringan telpon serta penyelesaian.
- ❑ Untuk kontrak berupa barang atau jasa yang dapat dibedakan, maka entitas dapat memenuhi kewajiban pelaksanaan **a) Sepanjang waktu** dan untuk kontrak yang tidak dapat dibedakan entitas dapat memenuhi kewajiban pelaksanaan **b) Pada waktu tertentu.**

Kewajiban Pelaksanaan yang Diselesaikan Sepanjang Waktu (Performance Obligation Over Time)

- Entitas mengalihkan pengendalian barang atau jasa sepanjang waktu → **menyelesaikan kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu**, jika satu dari kriteria berikut terpenuhi:
 - pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan oleh kinerja entitas saat entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya tersebut (lihat paragraf PP03-PP04);
 - kinerja entitas menciptakan atau meningkatkan aset (sebagai contoh, pekerjaan dalam proses) yang **dikendalikan pelanggan** sebagai aset yang diciptakan atau ditingkatkan (lihat paragraph PP05); atau
 - kinerja entitas tidak menciptakan suatu aset dengan penggunaan alternatif terhadap entitas dan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas kinerja yang telah diselesaikan sampai saat ini

Kewajiban Pelaksanaan yang Diselesaikan Pada Waktu Tertentu (*Performance Obligation At a Point In Time*)

- ❑ Entitas mempertimbangkan persyaratan pengendalian yang telah dialihkan kepada pelanggan dan Pelanggan telah mendapat manfaat atas aset
- ❑ Indikator pengalihan pengendalian, yang mencakup, tetapi tidak terbatas pada, hal berikut :(Par 38)
 - Entitas memiliki hak kini atas pembayaran aset
 - Pelanggan memiliki hak kepemilikan legal atas aset
 - Entitas telah mengalihkan kepemilikan fisik atas aset
 - Pelanggan memiliki risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan aset
 - Pelanggan telah menerima aset
- ❑ Indikator manfaat telah diperoleh pelanggan, seperti dengan: (Par 33)
 - menggunakan aset untuk memproduksi barang atau menyediakan jasa (termasuk jasa publik);
 - menggunakan aset untuk meningkatkan nilai aset lain;
 - menggunakan aset untuk menyelesaikan liabilitas atau mengurangi beban;
 - menjual atau mempertukarkan aset;
 - menjaminkan aset untuk perolehan pinjaman; dan
 - memiliki aset.

Mengidentifikasi Kontrak

- ❑ Entitas mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika **seluruh kriteria** berikut terpenuhi:
 - para pihak dalam kontrak telah **menyetujui kontrak** (secara tertulis, lisan atau sesuai dengan praktik bisnis pada umumnya) dan **berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban** mereka masing-masing;
 - entitas dapat **mengidentifikasi hak** setiap pihak mengenai barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - entitas dapat **mengidentifikasi jangka waktu pembayaran** barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - kontrak **memiliki substansi komersial** (yaitu risiko, waktu, atau jumlah arus kas masa depan entitas diperkirakan berubah sebagai akibat dari kontrak); dan
 - kemungkinan besar entitas akan **menagih imbalan** yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan ke pelanggan.
- ❑ Dalam mengevaluasi apakah kolektibilitas terjadi, entitas mempertimbangkan kemampuan dan intensi pelanggan untuk membayar jumlah imbalan ketika jatuh tempo.

Biaya Kontrak

Biaya inkremental atas Perolehan Kontrak

Biaya Pemenuhan Kontrak

Amortisasi dan Penurunan Nilai

Pengukuran

- ❑ Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan.
- ❑ Imbalan yang dijanjikan dalam kontrak dengan pelanggan dapat mencakup jumlah tetap, jumlah variabel, atau keduanya.
- ❑ Jika **imbalan** mencakup **jumlah variabel**, maka entitas **mengestimasi** jumlah imbalan yang menjadi hak entitas.
- ❑ Imbalan variable, dapat dikarenakan ketentuan denda atau bonus pelaksanaan, hak retur, garansi, Pemberian kredit, Pembayaran non kas
- ❑ **Metode** untuk mengestimasi imbalan, salah satu dari metode berikut:
 - a. Nilai yang diharapkan – \sum jumlah probabilitas x jumlah imbalan
 - b. Jumlah yang paling mungkin

Pengungkapan

- Tujuan persyaratan pengungkapan adalah agar entitas mengungkapkan informasi yang cukup yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami sifat, jumlah, waktu dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan. Untuk mencapai tujuan tersebut, entitas mengungkapkan informasi kualitatif dan kuantitatif tentang seluruh hal berikut:
 - a. kontrak dengan pelanggan;
 - b. pertimbangan signifikan dan perubahan dalam pertimbangan, yang dibuat dalam menerapkan Pernyataan ini terhadap kontrak tersebut dan;
 - c. aset yang diakui dari biaya untuk memperoleh atau memenuhi kontrak dengan pelanggan.

Ketentuan Transisi

- Entitas menerapkan Pernyataan ini menggunakan satu dari dua metode berikut:
 - a. secara retrospektif untuk setiap periode pelaporan sajian sebelumnya sesuai dengan PSAK 25: *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan* tunduk pada panduan (*expedients*) dalam paragraf C05; atau
 - b. secara retrospektif dengan dampak kumulatif atas penerapan secara awal Pernyataan ini diakui pada tanggal penerapan awal sesuai dengan paragraf C07-C08.





SEWA

PSAK 73

PSAK 73 SEWA

PSAK yang digantikan

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

Tanggal Efektif

- 1 Januari 2020

PSAK 73 SEWA

Tujuan Standar

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

Pokok Pengaturan

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

RUANG LINGKUP SEWA

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

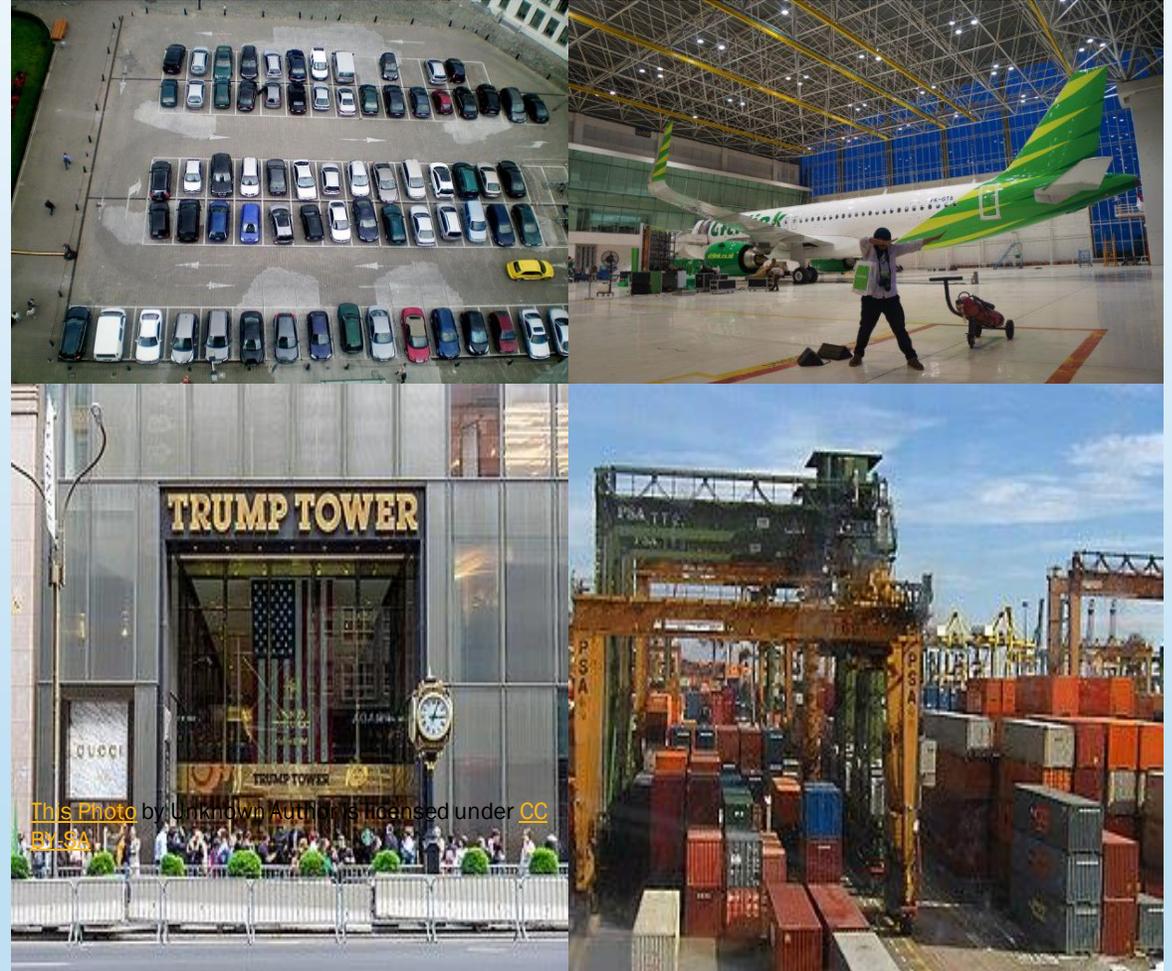
PENGAKUAN ASET HAK-GUNA

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

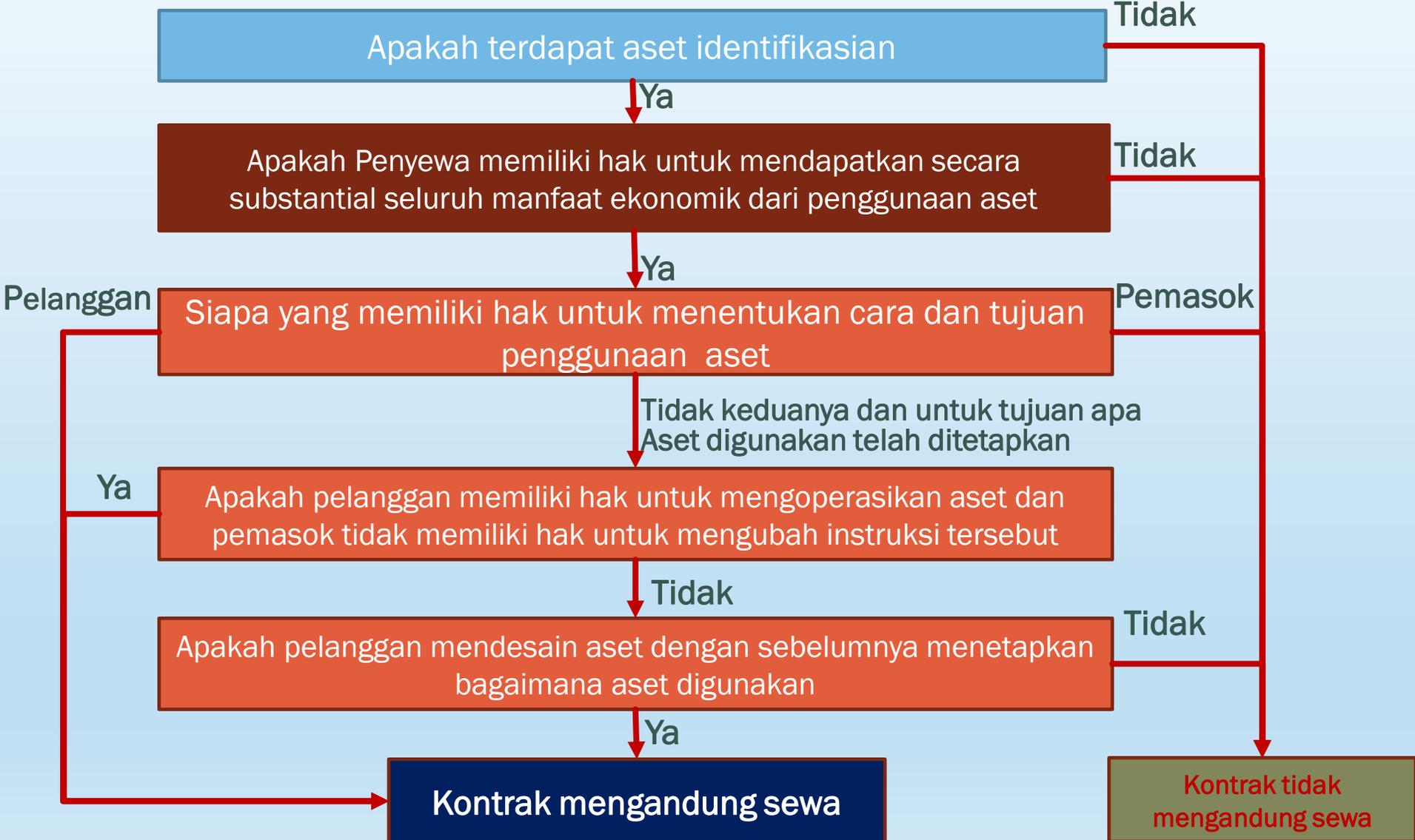


MENGIDENTIFIKASI SEWA

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



IDENTIFIKASI KONTRAK SEWA



PENGUKURAN ASET DAN LIABILITAS SEWA

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



PEMBAYARAN SEWA

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

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

MASA SEWA

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



PERUBAHAN MASA SEWA

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

PENGUKURAN SELANJUTNYA ASET HAK GUNA

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

PENGUKURAN SELANJUTNYA LIABILITAS SEWA

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

MODIFIKASI SEWA

- ❑ Penyewa mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:
 - modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih; dan
 - imbalan sewa meningkat sebesar jumlah yang setara dengan harga tersendiri untuk peningkatan dalam ruang lingkup dan penyesuaian yang tepat pada harga tersendiri tersebut untuk merefleksikan kondisi kontrak tertentu.

- ❑ Untuk modifikasi sewa yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah, pada *tanggal efektif modifikasi sewa*, penyewa:
 - mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian dengan menerapkan paragraf 13–16;
 - menentukan masa sewa dari sewa modifikasian dengan menerapkan paragraf 18–19; dan
 - mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian. Tingkat diskonto revisian ditentukan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa untuk sisa masa sewa, jika dapat ditentukan; atau suku bunga pinjaman inkremental penyewa pada tanggal efektif modifikasi, jika suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat ditentukan.

AKUNTANSI PESEWA

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

INDIKATOR

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

INDIKATOR TAMBAHAN

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

CONTOH 7 - ILUSTRASI JURNAL PENYEWA

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

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

- Jurnal

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