



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
*Institute of Indonesia Chartered Accountants*



# IFRS 16 *LEASES*

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan**

**Ikatan Akuntan Indonesia**

**Main Hall, Gedung Bursa Efek Indonesia | 7 Maret 2017**

*Materi ini dipersiapkan sebagai bahan pembahasan isu terkait, dan tidak merepresentasikan posisi DSAK IAI atas isu tersebut.  
Posisi DSAK IAI hanya ditentukan setelah melalui due process procedure and proses pembahasan sebagaimana dipersyaratkan oleh IAI*

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

# LATAR BELAKANG

**“One of my great ambitions before I die is to fly in an aircraft that is on an airline’s balance sheet...”**

**Sir David Tweedie**  
**April 2008**

**“Listed companies are estimated to have US\$3.3 trillion of lease commitments, over 85% of which do not appear on their balance sheets...”**

**Hans Hoogervorst**  
**January 2016**

**Standar Bernilai US\$ 3.3 Triliun**

## Sekilas tentang IFRS 16 Leases

- IASB – FASB
- IFRS 16 Leases
  - ✓ Menggantikan IAS 17 Leases (eqv. PSAK 30), IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease (eqv. ISAK 8), SIC-15 Operating Leases – Incentives (eqv. ISAK 23), dan SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease (eqv. ISAK 24).
- IFRS 16 mengubah **secara substansial akuntansi untuk lessee**
  - ✓ hampir seluruh sewa diperlakukan sebagai sewa pembiayaan (*on balance sheet*).
  - ✓ berdampak pada perubahan rasio keuangan entitas.
- **Meningkatkan transparansi pelaporan keuangan** dan memenuhi kebutuhan pengguna laporan keuangan (khususnya investor dan analis).
- Tanggal efektif **1 Januari 2019**, dengan penerapan dini diperkenankan hanya jika menerapkan IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customer* (eqv. ED PSAK 72).

January 2016

International Financial Reporting Standard®

### IFRS 16 Leases



# Alasan Penerbitan IFRS 16

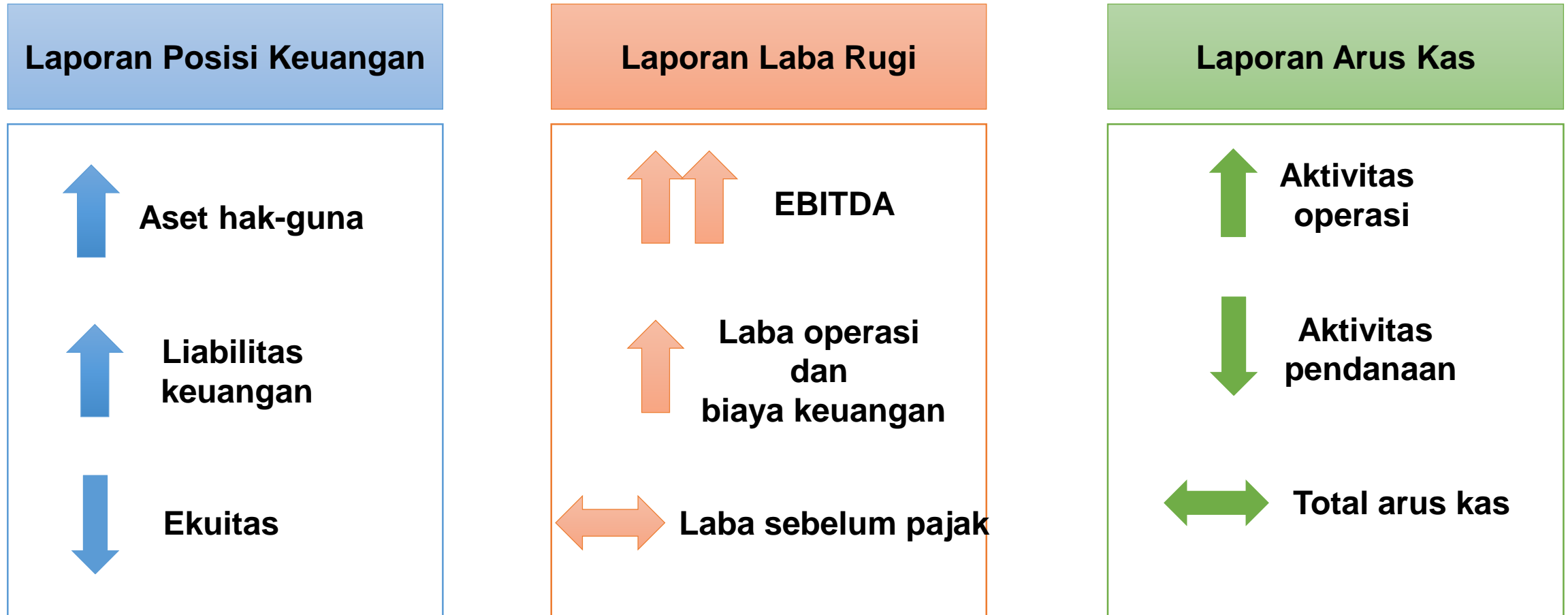
- Perusahaan tercatat yang menggunakan IFRS Standards atau US GAAP diperkirakan memiliki **US\$3.3 triliun komitmen sewa**.
- **> 85% komitmen sewa** ini tidak muncul pada laporan posisi keuangan, sehingga sulit bagi investor dan pemangku kepentingan lain untuk:
  - Mendapatkan gambaran yang **akurat** atas aset dan liabilitas terkait sewa.
  - **Membandingkan** perusahaan yang memiliki aset dengan yang melakukan sewa.
  - Mengestimasi jumlah kewajiban off balance sheet, karena seringkali estimasinya terlalu tinggi.

## Kurangnya Daya Banding dan Tidak Adanya Persamaan

	Airline 1 (leases <10% of aircraft)		Airline 2 (leases ≈70% of aircraft)	
	Reported on balance sheet	If all leases on balance sheet <sup>1</sup>	Reported on balance sheet	If all leases on balance sheet <sup>1</sup>
Property, plant and equipment	16,908	19,926	15,748	24,020
Non-current liabilities	13,232	16,567	9,615	18,320
Equity	6,719	6,402	5,604	5,171
<b>Ratio of non-current liabilities to equity</b>	<b>2.0:1</b>	<b>2.6:1</b>	<b>1.7:1</b>	<b>3.5:1</b>

Sumber: IASB, IFRS 16 Leases, *Effects Analysis*

# Dampak IFRS 16 *Leases* pada Laporan Keuangan



## MANFAAT IFRS 16

IAS 17 issues	Benefits of IFRS 16
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ A lack of information</li><li>▪ Investors attempt to estimate</li><li>▪ Companies provide lease-adjusted information</li></ul>	Improved quality of financial reporting
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ A lack of comparability</li><li>▪ No level playing field</li></ul>	Improved comparability

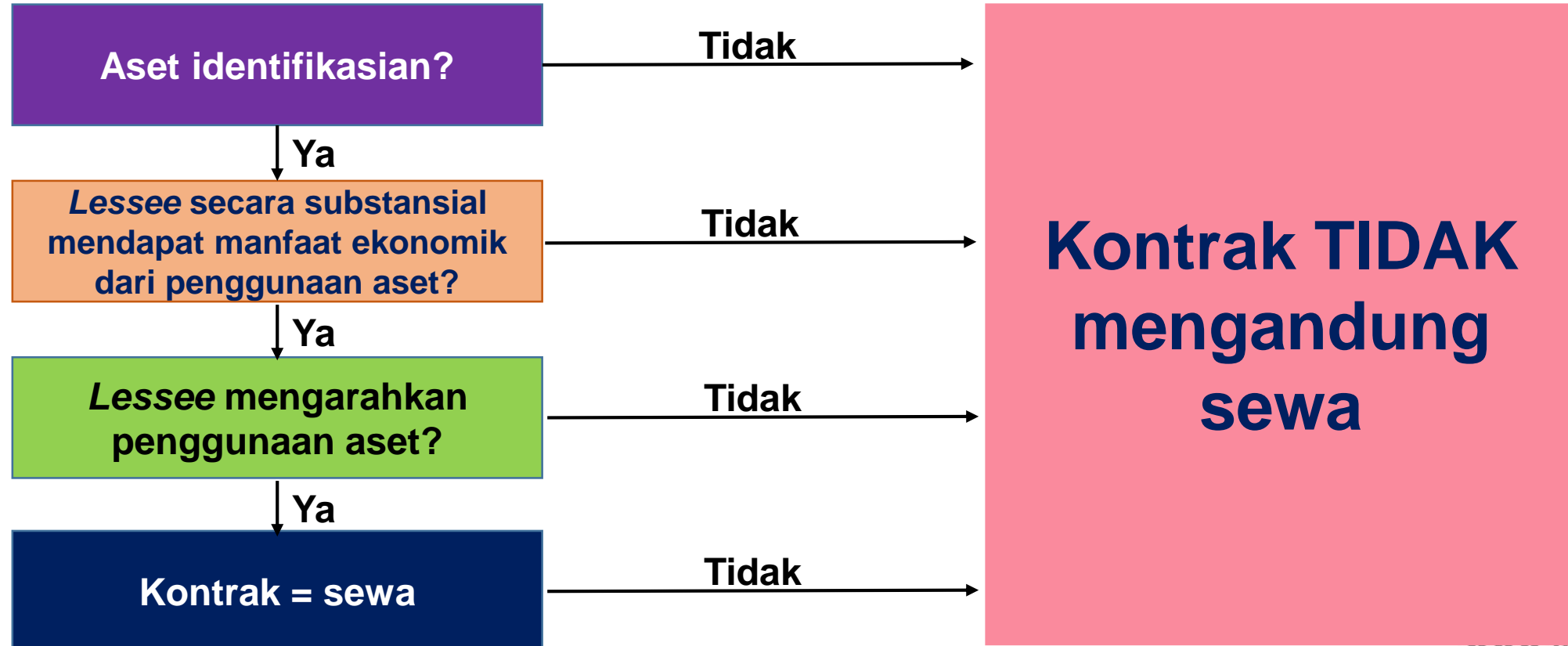
Sumber: IASB, Materi Seminar Internasional IFRS 26 Mei 2016

# AKUNTANSI *LESSEE*



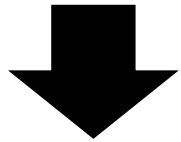
# Mengidentifikasi Sewa

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



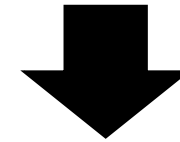
# Sewa vs. Jasa

Sewa



Pelanggan

Jasa



Pemasok

## PENGENDALIAN

mengarahkan penggunaan dan secara substansial mendapatkan manfaat dari penggunaan aset

 Jika suatu kontrak mengandung sewa dan juga jasa, maka *lessee*:

- ✓ Memisahkan komponen sewa dan non-sewa;
- ✓ Mengalokasikan imbalan dengan menggunakan harga berdiri sendiri (dengan menggunakan estimasi);
- ✓ **OPSI:** Menggunakan cara praktis untuk dicatat sebagai komponen sewa.

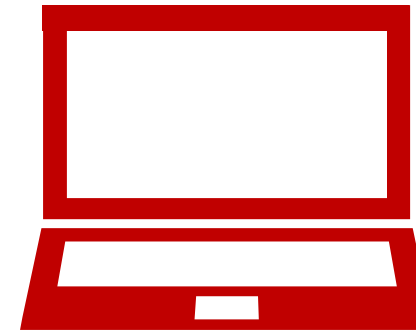
# Pengecualian Definisi Sewa – Bersifat Opsional

Penentuan  
masa sewa  
→ **cukup  
pasti**



## Sewa jangka-pendek

≤ 12 bulan dan tidak  
mengandung opsi  
beli



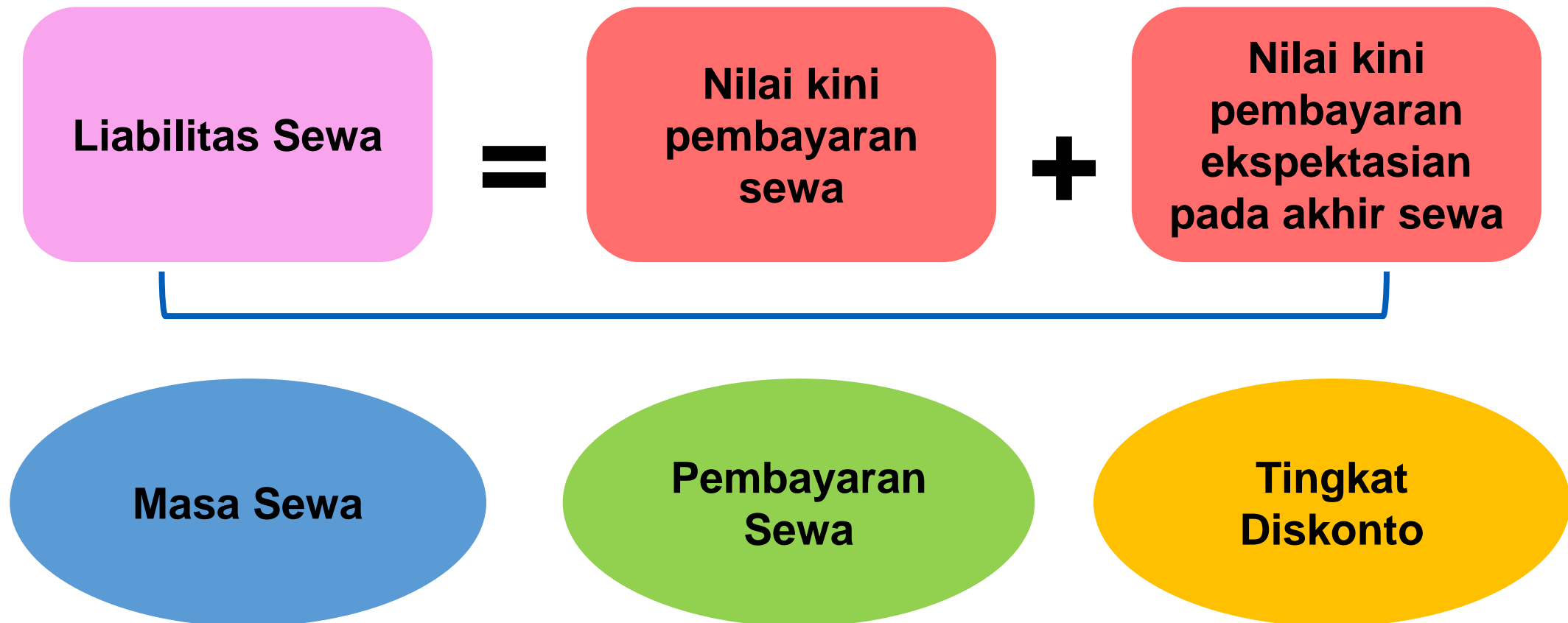
## Sewa aset bernilai-rendah

≤ USD 5,000 dan  
tidak termasuk  
subsewa

Contoh: laptop,  
HP, furnitur  
kantor

Jika menerapkan opsi pengecualian ini, maka sewa diperlakukan serupa dengan:  
**sewa operasi**

# 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*

# 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

## Lessee – Penyajian

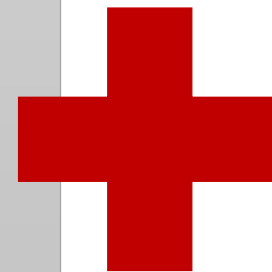
Laporan Posisi Keuangan	Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	Laporan Arus Kas
✓ Aset hak-guna (atau secara terpisah dari aset lain)	❖ Beban bunga atas liabilitas sewa (komponen biaya pendanaan)	➤ Pembayaran kas untuk bagian pokok liabilitas sewa → aktivitas pendanaan
✓ Liabilitas sewa	❖ Beban penyusutan aset hak-guna	➤ Pembayaran kas untuk bagian bunga liabilitas sewa → konsisten dengan penyajian untuk pembayaran bunga lainnya
		➤ Pembayaran sewa jangka-pendek, pembayaran sewa aset bernilai-rendah, dan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa → aktivitas operasi

## Lessee – Pengungkapan

Entitas disyaratkan untuk memberikan informasi yang membuat pengguna laporan keuangan mampu menilai dampak sewa pada posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas lessee.

Persyaratan pengungkapan (kuantitatif):

1. Beban penyusutan aset hak-guna
2. Beban bunga liabilitas sewa
3. Beban terkait sewa jangka-pendek
4. Beban terkait sewa aset bernilai-rendah
5. Beban terkait pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa
6. Penghasilan dari mensubsewakan aset hak-guna
7. Total arus keluar kas untuk sewa
8. Tambahan aset hak-guna
9. Keuntungan atau kerugian transaksi sewa-balik
10. Jumlah tercatat aset hak-guna pada akhir periode pelaporan berdasarkan kelas aset *underlying*



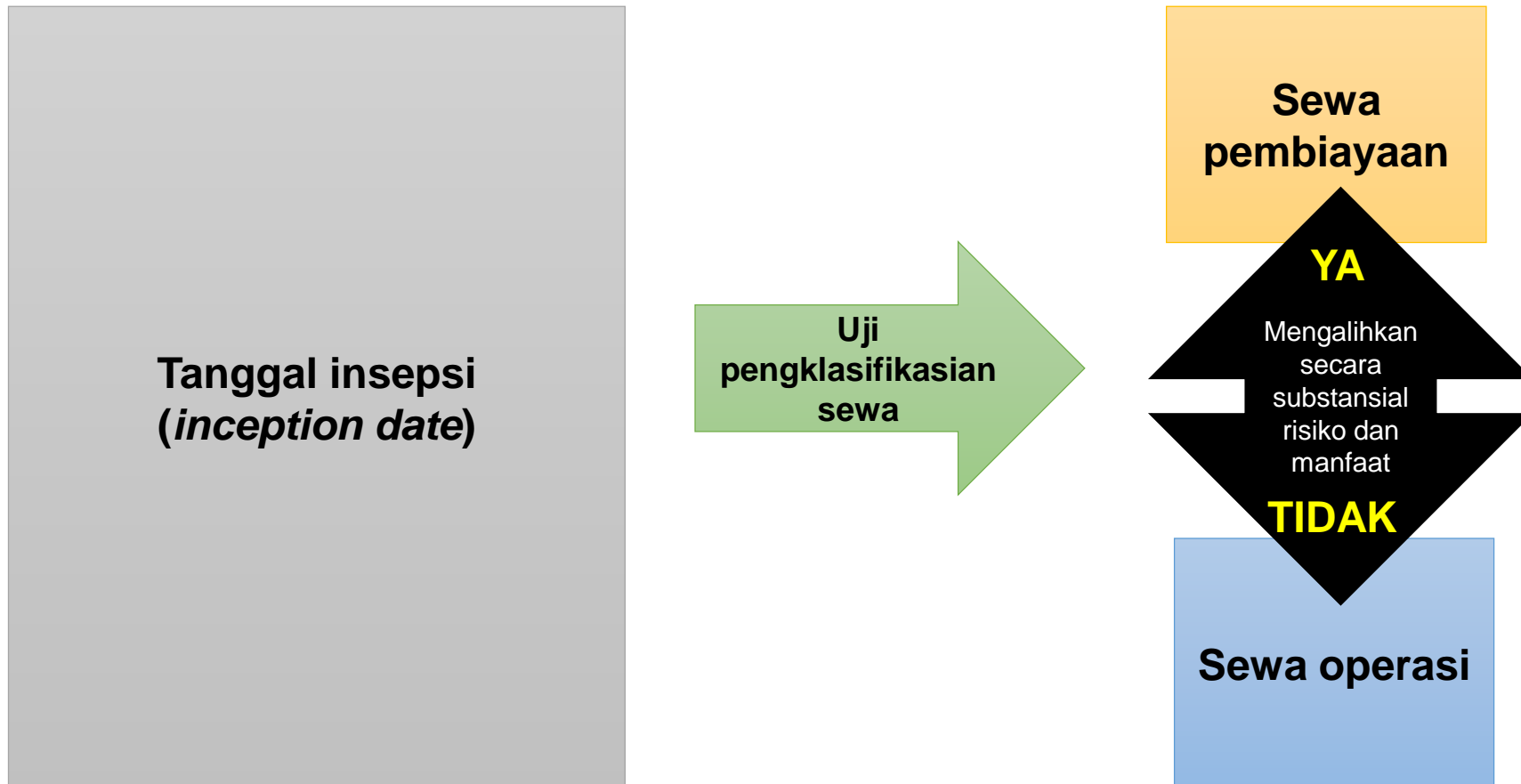
Analisis jatuh tempo liabilitas sewa sesuai IFRS 7 secara terpisah dari analisis jatuh tempo liabilitas keuangan lain



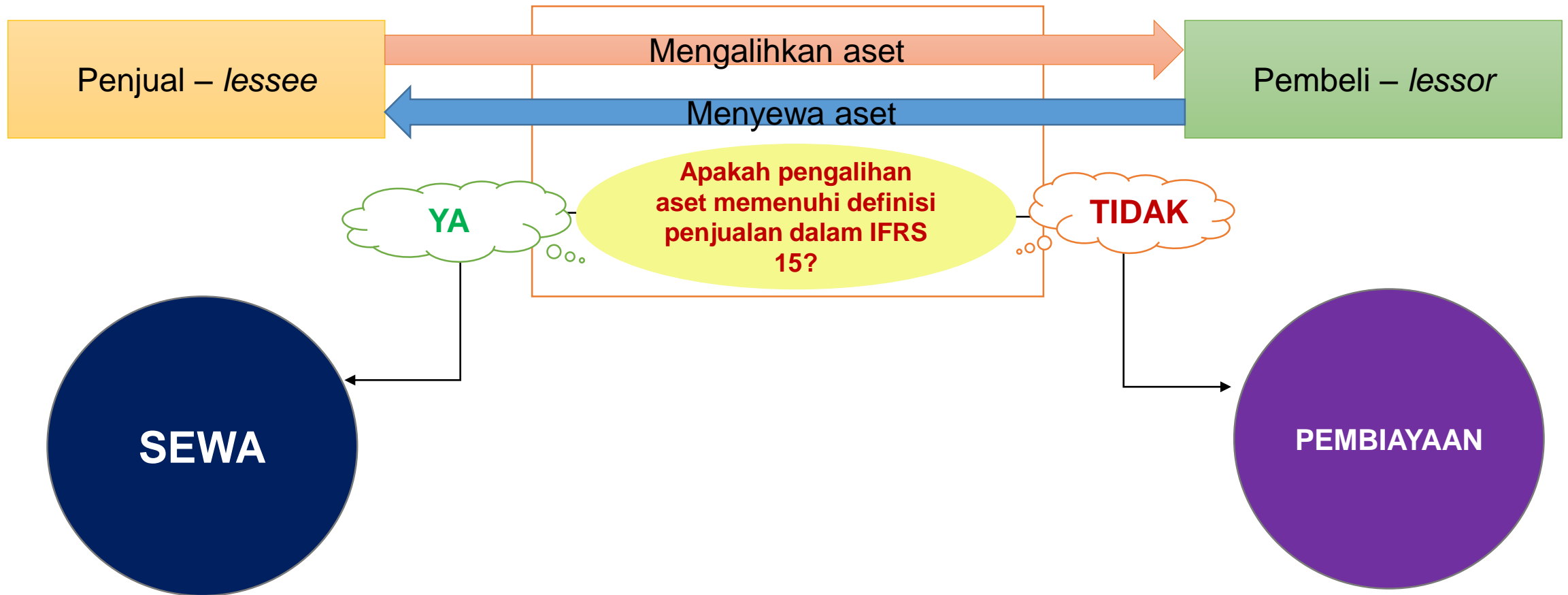
# AKUNTANSI *LESSOR*

## Akuntansi *Lessor*

Secara substansial perlakuan akuntansi *lessor* masih mengikuti prinsip pengaturan dalam IAS 17 *Leases*.



# Transaksi Jual dan Sewa-Balik



## Ketentuan Transisi IFRS 16

Pendekatan: retrospektif penuh

Pendekatan: retrospektif modifikasian

2018

Periode komparatif

IFRS 16

IAS 17

2019

Periode pelaporan

IFRS 16

IFRS 16

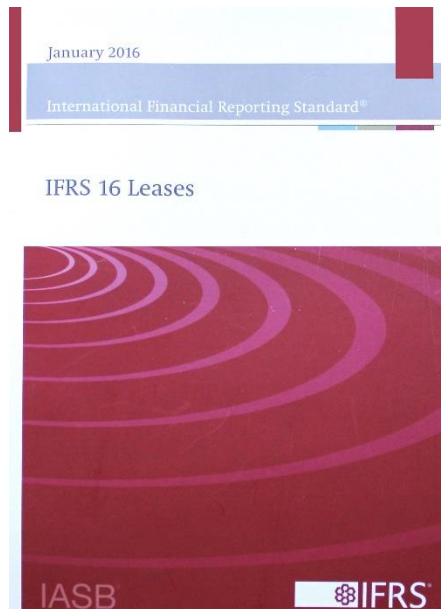
# KONVERGENSI IFRS KE SAK

Gap 1 tahun

**IFRS Standards**  
EFEKTIF PER 1 JANUARI 2019



**SAK**  
EFEKTIF PER 1 JANUARI 2020



# SESI DISKUSI

PERTANYAAN?

KOMENTAR?

TANGGAPAN?

# INFORMASI LEBIH LANJUT

- **Materi dapat diunduh melalui website IAI:**

[http://iaiglobal.or.id/v03/PPL/detail\\_ppl-381.html](http://iaiglobal.or.id/v03/PPL/detail_ppl-381.html)

- **Referensi lain-lain:**

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Pages/Leases.aspx>

[http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS\\_16\\_effects\\_analysis.pdf](http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_effects_analysis.pdf)

# TERIMA KASIH

## DEWAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN IKATAN AKUNTAN INDONESIA

Jalan Sindanglaya No 1 Menteng, Jakarta 10310  
Email: [dsak@iaiglobal.or.id](mailto:dsak@iaiglobal.or.id); Telp: 021-31904232