

ANALISIS IMPLEMENTASI PENERAPAN PSAK 73 SEWA DAN ASPEK PERPAJAKANNYA TERHADAP LAPORAN KEUANGAN (STUDI EMPIRIS PADA PT MAHABBAH REALTY)

Oleh :

Amrulloh

Institut Bisnis dan Informatika Kesatuan, Bogor

bigulloh@gmail.com

Jasmadeti

Institut Bisnis dan Informatika Kesatuan, Bogor

jasmadeti71@gmail.com

Article Info

Article History :

Received 10 April - 2022

Accepted 24 April - 2022

Available Online

30 April - 2022

Abstract

This study aims to determine whether the application of PSAK 73 Adopt IFRS 16. This PSAK will replace several standards; including PSAK 30 regarding Leases, ISAK 23 concerning Operating Leases, and ISAK 25 concerning Land Rights whether the implementation and implementation will have an impact on the presentation, disclosure and taxation aspects of the financial statements. The data source used is secondary data. The research method that uses descriptive qualitative is to analyze and then describe the problem of this phenomenon. The results showed that with the implementation of PSAK 73 which took effect from January 1, 2020. Very impactful but not detrimental and has a good beneficial effect for the future. With the implementation of PSAK 73, there will be a temporary difference between accounting and tax. For transactions related to leases, complete documentation is required because there is no equal between the object of Income Tax Article 4 (2) and the recognized expense.

Keyword :

PSAK 30, PSAK 73, Income

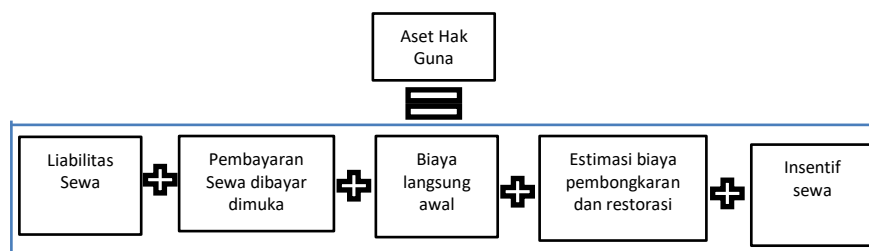
Tax on Rent and financial

statements

1. PENDAHULUAN

Pada tahun 2020 Indonesia sudah menerapkan PSAK 73 yang merupakan adopsi dari IFRS 16 mengatur tentang sewa. PSAK ini akan menggantikan beberapa standar; diantaranya PSAK 30 tentang Sewa, ISAK 23 tentang Sewa Operasi, dan ISAK 25 tentang Hak atas Tanah. Konvergensi IFRS tidak hanya berpengaruh terhadap dunia bisnis saja, tetapi juga dalam dunia Perpajakan. Bahkan petugas pajak sering kali dibuat gagal paham dengan praktik akuntansi yang perubahannya sangat pesat setiap tahunnya. Standar baru ini akan mengubah secara substansial pembukuan transaksi sewa dari sisi penyewa (*lessee*). Ringkasnya, berdasarkan PSAK 73, korporasi penyewa mesti membukukan hampir semua transaksi sewanya sebagai sewa finansial (*financial lease*). Pembukuan sewa operasi (*operating lease*) hanya boleh dilakukan atas

transaksi sewa yang memenuhi dua syarat: berjangka pendek (di bawah 12 bulan) dan bernilai rendah. Yang masuk kategori ini misalnya sewa mobil, ponsel, laptop, dan sejenisnya. Dengan diterapkannya PSAK 73, akan memberikan dampak yang cukup signifikan berupa dihilangkannya pengakuan beban sewa pada proses sewa operasional sehingga memunculkan penambahan liabilitas, asset serta beban depresiasi pada laporan keuangan yang akan dibuat oleh perusahaan di Indonesia. PSAK 73 ini memperkenalkan model akuntansi tunggal khususnya untuk penyewa (*lessee*) yang memberikan dampak substansial perlakuan akuntansi atas sewa dan mengharuskan lessee untuk mencatat kontrak sewa dalam model tunggal sebagai aset hak guna (*right-of-use asset*) dan liabilitas sewa dalam laporan posisi keuangan.



Saat ini secara ketentuan perpajakan, telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sewa guna usaha yaitu KMK No. 1169 yang telah berlaku sejak 19 Januari 1991 dan masih berlaku hingga saat ini. Dalam Pasal 2 ayat (1) KMK 1169 aktivitas sewa dibedakan menjadi dua yaitu sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*) dan sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), tergantung kesepakatan perjanjian antara lessee dan lessor. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka akan terjadi perlakuan

yang berbeda antara komersial dan fiscal dimana secara komersial meskipun kegiatan sewa menurut PSAK 73 yang terbaru dianggap sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*), namun perlakuan pajaknya tetap mengacu kepada sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), sesuai dengan Penjelasan Pasal 28 ayat (7) UU KUP bahwa apabila terdapat ketentuan pajak yang mengatur maka akan mengikuti ketentuan perpajakan.

2. KAJIAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Pengaturan baru pada Akuntansi dan Pajak terkait PSAK 73 diantaranya adalah sebagai berikut:

Akuntansi

1. Di dalam PSAK 73 di antaranya disebutkan sebagai berikut :
 - a. Model akuntansi sewa sebelumnya mensyaratkan penyewa (lessee) dan pesewa (lessor) untuk mengklasifikasikan sewanya sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dan mencatat kedua jenis sewa tersebut secara berbeda.
 - b. Model di atas dikritisi tidak mampu memenuhi kebutuhan pengguna laporan keuangan karena tidak selalu memberikan representasi yang tepat atas transaksi penyewaan. Secara khusus, model di atas tidak mensyaratkan penyewa untuk mengakui aset dan liabilitas yang timbul dari sewa operasi.
2. Berdasarkan pengaturan yang ada, saat ini para analis melakukan penyesuaian laporan keuangan atas transaksi off-balance sheet leases. Berdasarkan IFRS 6 (atau PSAK 73), perusahaan-perusahaan akan memasukkan transaksi sewa tersebut ke dalam laporan posisi keuangan dengan menggunakan satu metodologi yang umum (KPMG, IFRS 6 Leases: A more transparent balance sheet, 2016)

Pajak

Ketetentuan perpajakan yang berlaku

Sudah kita ketahui saat ini secara ketentuan perpajakan, telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sewa guna usaha yaitu KMK No. 1169 yang telah berlaku sejak 19

Januari 1991 dan masih berlaku hingga saat ini. Dalam Pasal 2 ayat (1) KMK 1169 aktivitas sewa dibedakan menjadi dua yaitu sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*) dan sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), tergantung kesepakatan perjanjian antara lessee dan lessor.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka akan terjadi perlakuan yang berbeda antara komersial dan fiscal dimana secara komersial meskipun kegiatan sewa menurut PSAK 73 yang terbaru dianggap sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*), namun perlakuan pajaknya tetap mengacu kepada sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), sesuai dengan Penjelasan Pasal 28 ayat (7) UU KUP bahwa apabila terdapat ketentuan pajak yang mengatur maka akan mengikuti ketentuan perpajakan.

1. PP No. 34/2017 tentang PPh atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan terbit untuk memberikan
 - a. kejelasan mengenai pembayaran PPh atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan dan
 - b. kepastian hukum mengenai cakupan Bangunan, serta pembayaran PPh atas penghasilan yang diterima atau diperoleh pemegang hak atas tanah dari Investor terkait perjanjian Bangun Guna Serah
2. Sebelum terbit PP No. 34/2017, pengaturan PPh tertuang di dalam PP No. 29/1996 s.t.d.d. PP No. 5/2002 dan pengaturan tersebut merujuk pada Pasal 4 ayat 2 huruf d UU PPh.

Sewa Dalam Laporan Keuangan Lessee Sewa Pembiayaan Pengakuan Awal

Pada awal masa sewa, *lessee* mensewakan sewa pembiayaan sebagai aset dan

liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal kontrak sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah tingkat suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan secara praktis; jika tidak, digunakan tingkat suku bunga pinjaman inkremental *lessee*. Biaya langsung awal yang dikeluarkan *lessee* ditambahkan ke dalam jumlah yang diakui sebagai aset.

Pengukuran setelah Pengakuan Awal

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.

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

Suatu sewa pembiayaan menimbulkan beban penyusutan untuk aset yang dapat disusutkan dan beban keuangan dalam setiap periode akuntansi. 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.

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.

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.

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

Pengungkapan

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:
 - sampai dengan satu tahun;
 - lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
 - 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.
- e. Penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material, yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, halberikut:
 - Dasar penentuan utang rental kontinjen ; ada tidaknya klausul-klausul yang berkaitan dengan opsi perpanjangan atau pembelian dan eskalasi beserta syarat-syaratnya; dan
 - Pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan dividen, tambahan utang, dan sewa-lanjut.

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

Penyajian

Laporan Posisi Keuangan	Laporan laba rugi dan penghasilankomprehensif lain	Laporan Arus Kas
Aset hak guna secara terpisah dari asset lain (atau dalam pos yang sama untuk asset prndasar serupa)	Beban bunga atas liabilitas sewa (komponen biaya pendanaan)	Pembayaran kas untuk bagian pokok liabilitas sewa > Aktivitas pendanaan
Liabilitas sewa	Beban penyusutan asset hak guna	Pembayaran kas untuk bagian bunga liabilitas sewa > konsisten dengan penyajian untuk pembayaran bunga lainnya
		Pembayaran sewa jangka pendek pembayaran sewa asset bernilai rendah, dan pembayaran sewa variable yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa >aktivitas operasi

Sewa Operasi

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.

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

Pengungkapan, *lessee* juga mengungkapkan hal berikut untuk sewa operasi:

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

dalam perjanjian sewa, seperti pembatasan dividen, utang tambahan, dan selanjutan.

Sewa Dalam Laporan Keuangan Lessor Sewa Pembiayaan Pengakuan Awal

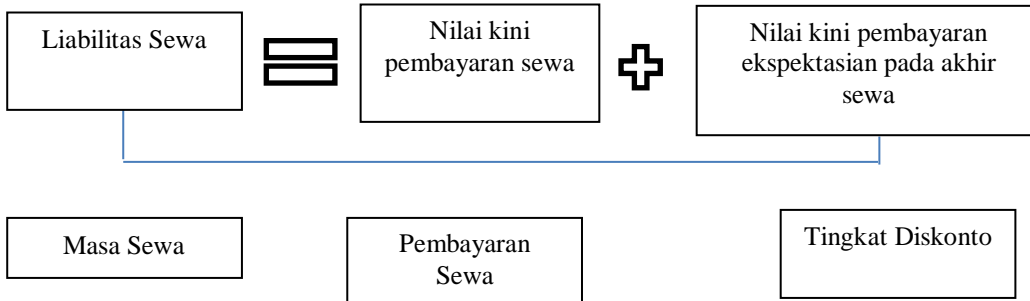
Dalam sewa pembiayaan, *lessor* mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto tersebut. Pada hakikatnya dalam sewa pembiayaan semua risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan legal dialihkan oleh *lessor* kepada *lessee*, dan dengan demikian penerimaan piutang sewa diperlakukan oleh *lessor* sebagai pembayaran pokok dan penghasilan pembiayaan yang diterima *lessor* sebagai penggantian dan imbalan atas investasi dan jasanya.

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

Pengakuan penghasilan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi bersih lessor dalam sewa pembiayaan. 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. Pembayaran sewa dalam suatu periode, di luar biaya jasa diterapkan atas investasi sewa bruto untuk mengurangi pokok dan penghasilan pembiayaan tanggungan.



Pengungkapan

Pengungkapan dalam PSAK 60: Instrumen Keuangan : lessor mengungkapkan hal berikut untuk sewa pembiayaan : Rekonsiliasi, Penghasilan pembiyaantanggungan, Nilai residu tidak dijamin yang diakui sebagai manfaat lessor, Akumulasi penyisihan piutang tidak tertagih atas pembayaran sewa minimum, rental kontinjen yang diakui sebagai penghasilan dalam periode berjalan, penjelasan umum isi perjanjian sewa lessor yang material. 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

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

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

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

Pengungkapan

Pengungkapan dalam PSAK 60: Instrumen Keuangan : lessor mengungkapkan hal berikut untuk sewa operasi:

Penjelasan umum isi perjanjian sewa lessor.

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 sewaoperasi.

Transaksi Jual dan Sewa-Balik

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.

Kententuan Transisi

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 antara tanggal efektif dan penarikan*.

PSAK 73

Pernyataan ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan sewa. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa penyewa dan pesewa memberikan informasi relevan dengan cara yang mempresentasikan dengan tepat transaksi tersebut. Informasi tersebut memberikan dasar bagi pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak sewa terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas entitas. Entitas mempertimbangkan syarat dan ketentuan kontrak dan seluruh fakta dan keadaan yang relevan ketika menerapkan Pernyataan ini. Entitas menerapkan Pernyataan ini secara konsisten untuk kontrak dengan karakteristik serupa dan dalam keadaan serupa antara lain : ruang lingkup, pengecualian pengakuan, mengidentifikasi sewa, memisahkan komponen kontrak.

Paragraf PP32–PP33 menetapkan pedoman bagaimana memisahkan komponen dari suatu kontrak antara : penyewa, pesewa

Untuk kontrak yang mengandung komponen sewa dan tambahan satu atau lebih komponen sewa atau nonsewa, pesewa mengalokasi imbalan dalam kontrak dengan menerapkan DE PSAK 72: *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan* paragraf 73–90 antara Masa Sewa (Paragraf PP34–PP41)

Berdasarkan landasan teori di atas , maka dapat digambarkan rerangka pemikiran teoritis pada penelitian ini sebagai berikut:

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif berupa Penerapan PSAK 73 Sewa dan aspek perpajakannya Terhadap Laporan Keuangan. Penelitian kualitatif ini menggunakan studi literatur yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi/pencarian terhadap dokumen-dokumen, buku , artikel, jurnal atau arsip yang berkaitan dengan menentukan rumusan permasalahan sesuai dengan tema penelitian yang dikaji. Dan hasil penelitian dengan teknik studi literatur ini berkaitan dengan Triangulasi teori yaitu hasil penelitian ini berupa sebuah rumusan informasi atau pernyataan tesis yang selanjutnya informasi itu dibandingkan dengan teori yang relevan untuk meminimalkan terjadinya bias individual peneliti atas hasil dan kesimpulan yang didapat.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Definisi sewa menurut PSAK 73 adalah pada tanggal insepri kontrak, entitas menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa jika kontrak tersebut

memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Dengan mulai diberlakukannya PSAK 73 yang merupakan standar baru untuk sewa mulai tanggal 1 Januari 2020, ada beberapa hal yang akan dihadapi PT Mahabbah Realty. Hal ini dikarenakan beberapa perbedaan diantara PSAK 30 dan PSAK 73. Diantaranya dalam PSAK 30 ini mengatur sewa operasi dan sewa pembiayaan. Untuk hal ini PT Mahabbah Realty menggunakan sewa operasi yang standar pencatatannya off balance sheet, sedangkan sewa pembiayaan untuk standarnya di catat on balance sheet. Pada PSAK 73 sewa memperkenalkan model akuntansi tunggal untuk penyewa dan mensyaratkan agar penyewa mengakui aset dan liabilitas untuk seluruh sewa dengan masa sewa lebih dari 12 bulan, kecuali aset dasarnya bernilai-rendah.

Penyewa disyaratkan untuk mengakui aset hak-guna yang merepresentasikan haknya untuk menggunakan aset pendasar sewaan dan liabilitas sewa yang merepresentasikan kewajibannya untuk membayar sewa. Penyewa mengukur aset hak-guna dengan cara yang serupa dengan asset non-keuangan lain (seperti aset tetap) dan liabilitas sewa dengan cara yang serupa dengan liabilitas keuangan lainnya. Sebagai konsekuensinya, penyewa mengakui penyusutan aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa, dan juga mengklasifikasi pembayaran kas untuk liabilitas sewa menjadi bagian pokok dan bagian bunga.

Penerapan PSAK 73 dan aspek perpajakannya pada Laporan Keuangan PT Mahabbah Realty

Dalam PSAK 73 untuk Penyewa memperkenalkan model akuntansi tunggal yang mensyaratkan agar penyewa mengakui aset dan liabilitas untuk seluruh sewa dengan masa sewa lebih dari 12, kecuali aset dasarnya bernilai rendah. Penyewa disyaratkan untuk mengakui aset hak guna yang mempresentasikan haknya untuk menggunakan aset pendasar sewaan dan liabilitas sewa yang merepresentasikan kewajibannya untuk membayar sewa.

Sebagai gambaran umumnya PSAK 73 mencatat di Neraca sebagai aset hak guna dan kewajiban sewa. Sedangkan untuk Laba rugi mencatat depresiasi/impairment aset hak guna , beban bunga sewa, pembayaran sewa tidak termasuk dalam kewajiban sewa.

Penyewa mengukur aset hak-guna dengan cara yang serupa dengan asset non-keuangan lain (seperti aset tetap) dan liabilitas sewa dengan cara yang serupa dengan liabilitas keuangan lainnya. Sebagai konsekuensinya, penyewa mengakui penyusutan aset hak-guna dan bunga atas liabilitas sewa, dan juga mengklasifikasi pembayaran kas

untuk liabilitas sewa menjadi bagian pokok dan bagian bunga dan menyajikannya dalam laporan arus kas dengan menerapkan PSAK 2: Laporan Arus Kas.

Aset dan liabilitas yang timbul dari sewa pada awalnya diukur berdasarkan nilai kini. Pengukuran tersebut termasuk pembayaran sewa yang tidak dapat dibatalkan (termasuk pembayaran terkait-inflasi), dan juga termasuk pembayaran yang akan dilakukan pada periode opsional jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi perpanjangan sewa atau tidak mengeksekusi opsi penghentian sewa.

Untuk Akuntansi bagi *lessor* accounting tetap hampir sama dibawah panduan saat ini. Ilustrasi Penerapan PSAK 73 pada Laporan Keuangan PT Mahabbah Realty untuk sewa Gedung kantor.

PT Mahabbah Realty menyepakati sewa Gedung kantor selama 5 tahun dimulai pada Januari 2019 dan berakhir dibulan Desember 2023, dengan sistem pembayaran setiap bulan Rp10.000.000,-. Harga tersebut belum termasuk PPN. Pembayaran sewa dilakukan setiap awal tahun. Incremental rate 6%
Nilai sekarang dari pembiayaan sewa selama 5 tahun adalah sebagai berikut :

$$PV = FV \frac{1}{(1 + r)^n}$$

Dimana :

- PV = Present Value
- FV = Future Value
- r = Rate of Return
- n = Number of Period

Periode	Months	Rent/Month	Invoice amount	PVIF	Payment	Interest - Expense	Principle	Leased Liability
								566,400,000
Jan-Des 2019	12	10,000,000	120,000,000	1	120,000,000	0	120,000,000	446,400,000
Jan-Des 2020	12	10,000,000	120,000,000	0.89	120,000,000	13,200,000	106,800,000	339,600,000
Jan-Des 2021	12	10,000,000	120,000,000	0.92	120,000,000	9,600,000	110,400,000	229,200,000
Jan-Des 2022	12	10,000,000	120,000,000	0.94	120,000,000	7,200,000	112,800,000	116,400,000
Jan-Des 2023	12	10,000,000	120,000,000	0.97	120,000,000	3,600,000	116,400,000	-
							Jumlah	566,400,000
						Defreciation	9,300,000	/month

Jurnal yang dilakukan atas transaksi tersebut :

01 Januari 2020

Right of Use – Aset 446.400.000
Leased Liabilities 446.400.000

Pada saat pembayaran pertama januari 2019

Leased Liabilities 120.000.000
Finance Cost -
Cash/Bank 120.000.000

Pada saat pembayaran kedua 2020

Leased Liabilities 106.800.000
Finance Cost 13.200.000
Cash/Bank 120.000.000

Pada saat pembayaran ketiga 2021

Leased Liabilities 110.400.000
Finance Cost 9.600.000
Cash/Bank 120.000.000

Pada saat pembayaran keempat 2022

Leased Liabilities 112.000.000
Finance Cost 7.200.000
Cash/Bank 120.000.000

Pada saat pembayaran kelima 2023

Leased Liabilities 116.400.000
Finance Cost 3.600.000

Cash/Bank	120.000.000
Dijurnal setiap akhir bulan selama masa kontrak	
Defreciation Expense	9.300.000
Right of Use – Aset	9.300.000

Aspek perpajakan atas transaksi tersebut :

- Beban sewa menurut pajak pada tahun 2020 sebesar 120.000.000 sedangkan menurut akuntansi sebesar 106.800.000 maka terdapat selisih perbedaan temporer.
- PPh Pasal 4 (2) atas sewa Gedung kantor akan dipotong dari dasar pengenaan pajak (DPP) sebesar 120.000.000
- Atas transaksi tersebut diperlukan dokumentasi yang lengkap karena tidak equal antara obyek PPh Pasal 4 (2) dengan beban yang diakui.

Laporan keuangan PT Mahabbah Realty Sebelum penerapan PSAK 73

PT MAHABBAB REALTY LAPORAN POSISI KEUANGAN Tanggal 01 Januari 2020 dan 31 Desember 2019 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			PT MAHABBAB REALTY STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION As of January 01, 2020 and December 31, 2019 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)
	01 Januari 2020/ January 01, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	15,165,627,794	15,165,627,794	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain			Others receivable
Pihak berelasi	-	-	Related parties
Uang muka	41,212,774,703	41,212,774,703	Advances
Biaya dibayar di muka	31,841,600	31,841,600	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	11,823,174,709	11,823,174,709	Prepaid tax
Persediaan	240,318,272,788	240,318,272,788	Inventories
Jumlah Aset Lancar	308,551,691,594	308,551,691,594	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap			Fixed Assets
setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp1.073.023.977 dan Rp685.486.755 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019	857,338,601	857,338,601	net of accumulated depreciation of Rp1.073.023.977 and Rp685,486,755 as of June 30, 2020 and December 31, 2019, respectively
Aset pajak tangguhan	158,068,544	158,068,544	Deferred tax assets
Aset lain-lain	206,358,769,116	206,358,769,116	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	207,374,176,261	207,374,176,261	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	515,925,867,855	515,925,867,854	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha			Trade payables
Pihak ketiga	59,794,283,799	59,794,283,799	Third parties
Pihak berelasi	67,800,413,122	67,800,413,122	Related parties
Utang lain-lain	548,917,919	548,917,919	Other payables
Utang pajak	8,853,049,598	8,853,049,598	Tax payables
Beban akrual	12,554,964,812	12,554,964,812	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	127,955,424,638	127,955,424,638	Advance from customers
Utang jangka panjang - jatuh tempo satu tahun			Current portion of long-term
Sewa pembiayaan	-	-	Finance lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	277,507,053,888	277,507,053,888	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang berelasi	185,247,848,714	185,247,848,714	Related parties liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	869,719,316	869,719,316	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	186,117,568,030	186,117,568,030	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	463,624,621,918	463,624,621,918	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham -			Share capital -
Nilai nominal Rp500.000 per saham			Par value of Rp500,000 per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh- 22.450 saham	11,225,000,000	11,225,000,000	Issued and fully paid -
Tambahan modal disetor	32,548,000,000	32,548,000,000	Additional paid in Capital
Penghasilan komprehensif lain	459,655,073	459,655,073	Other comprehensive income
Saldo laba	8,068,590,863	8,068,590,863	Retained earnings
JUMLAH EKUITAS	52,301,245,936	52,301,245,936	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	515,925,867,855	515,925,867,854	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Setelah penerapan PSAK 73 atas laporan keuangan per 01 Januari 2020 penungkapan dan penyajian

PT MAHABBAH REALTY
LAPORAN POSISI KEUANGAN
 Tanggal 01 Januari 2020 dan 31 Desember 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MAHABBAH REALTY
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
 As of January 01, 2020 and December 31, 2019
 (Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>01 Januari 2020/ January 01, 2020</u>	<u>31 Desember 2019/ December 31, 2019</u>	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	15,165,627,794	15,165,627,794	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain			Others receivable
Pihak berelasi	-	-	Related parties
Uang muka	41,212,774,703	41,212,774,703	Advances
Biaya dibayar di muka	31,841,600	31,841,600	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	11,823,174,709	11,823,174,709	Prepaid tax
Persediaan	240,318,272,788	240,318,272,788	Inventories
Jumlah Aset Lancar	308,551,691,594	308,551,691,594	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap			Fixed Assets
setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp1.073.023.977 dan Rp685.486.755 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan penambahan aset atas sewa gedung kantor sebesar 446.400.000	1,303,738,601	857,338,601	net of accumulated depreciation of Rp1.073.023.977 and Rp685,486,755 as of June 30, 2020 and December 31, 2019, respectively
Aset pajak tangguhan	158,068,544	158,068,544	Deferred tax assets
Aset lain-lain	206,358,769,116	206,358,769,116	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	207,820,576,261	207,374,176,261	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	516,372,267,855	515,925,867,854	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha			Trade payables
Pihak ketiga	59,794,283,799	59,794,283,799	Third parties
Pihak berelasi	67,800,413,122	67,800,413,122	Related parties
Kewajiban Sewa	446,400,000	-	Leased Liabilities
Utang lain-lain	548,917,919	548,917,919	Other payables
Utang pajak	8,853,049,598	8,853,049,598	Tax payables
Beban akrual	12,554,964,812	12,554,964,812	Accrued expenses
Uang muka pelanggan	127,955,424,638	127,955,424,638	Advance from customers
Utang jangka panjang - jatuh tempo satu tahun			Current portion of long-term
Sewa pembiayaan	-	-	Finance lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	277,953,453,888	277,507,053,888	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang berelasi	185,247,848,714	185,247,848,714	Related parties liabilities
Liabilitas imbalan pasca kerja	869,719,316	869,719,316	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	186,117,568,030	186,117,568,030	Total Non-current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	464,071,021,918	463,624,621,918	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham -			Share capital -
Nilai nominal Rp500.000 per saham			Par value of Rp500,000 per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh- 22.450 saham	11,225,000,000	11,225,000,000	Issued and fully paid -
Tambahan modal disetor	32,548,000,000	32,548,000,000	Additional paid in Capital
Penghasilan komprehensif lain	459,655,073	459,655,073	Other comprehensive income
Saldo laba	8,068,590,863	8,068,590,863	Retained earnings
JUMLAH EKUITAS	52,301,245,936	52,301,245,936	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	516,372,267,855	515,925,867,854	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Dari penerapan PSAK 73 terhadap laporan keuangan per 01 Januari 2020 dijelaskan sebagai berikut :

Untuk aset naik sebesar 446.400.000 sedangkan kewajiban juga naik sebesar 446.400.000, aspek perpajakan atas penerapan PSAK 73 pada PT Mahabbah Realty sesuai undang – undang perpajakan yang berlaku yaitu pajak dipotong dan disetorkan ke kas negara disaat pembayaran.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian observasi dan pembahasan masalah yang telah diuraikan , dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. PSAK 30 yang sebelumnya menggunakan basis akuntansi ganda, berubah menjadi tunggal setelah adanya penerapan PSAK 73. Adapun yang dimaksud adalah dalam pencatatan sewa bahwa perhitungan sewa dengan dasar sewa operasi tidak diperkenankan lagi. Semua sewa diukur dengan pengukuran sewa pembiayaan. Kecuali untuk sewa jangka-pendek dan sewa bernilai-rendah.
- b. Dengan diterapkannya PSAK 73 pada PT Mahabbah Realty berpengaruh bertambahnya asset dan liabilitas
- c. Pajak memiliki ketentuan khusus, mengikuti ketentuan pajak baik untuk sewa dengan opsi, tanpa opsi dan sewa tanah dan bangunan.
- d. Atas transaksi diperlukan dokumentasi yang lengkap karena tidak equal antara obyek PPH Pasal 4 (2) dengan beban yang diakui.

6. REFERENSI

Annissa R., Triandi. 2015. *Analisis Penerapan PSAK No. 30 (Revisi 2011) Tentang Sewa dan Dampaknya Terhadap Laporan Keuangan Lessor*. Research Gate Conference Paper, Vol 6. No.1, Hal 01-15.

https://www.researchgate.net/publication/329267295_EVALUASI_PENERAPAN_PSAK_30_REVISI_2011_TENTANG_SEWA_DAN_DAMPAKNYA_TERHADAP_LAPORAN_KEUANGAN_LESSOR. Diakses tanggal 22 februari 2019.

FASB No. 13. *Accounting For Leases*. <https://www.fasb.org/summary/stsum13.shtml> . Diakses 26 Februari 2019.

Hery. 2014. *Akuntansi Aset, Liabilitas, dan Ekuitas. PT. Gramedia Widiasarana Indonesia*, Jakarta.

Ikatan Akuntan Indonesia. 2019. *Standar Akuntansi Keuangan Efektif Per 2019*, Jakarta.

Indriantoro, Nur., Supomo, Bambang. 2014. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*. BPFE, Yogyakarta.

Jones, T., Pangemanan, S. S., Tangkuman, S. J. 2018. *Analisis Penerapan Operating Lease Berdasarkan PSAK No. 30 Pada PT. Yosepha Manokwari*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern* 13(2), Hal 422-431.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/19634/19219>. Diakses tanggal 28 Maret 2019.

Kieso, D. E., Weygandt, J., Warfield, T. D. 2018. *Akuntansi Keuangan Menengah*. Volume 2. Edisi IFRS. Salemba Empat. Jakarta

Makaluas, Jesella Lourina dan Pontoh, W. 2018. *Ipteks Pengendalian Intern Aset Tetap pada PT Lumbung Berkat Indonesia*. *Jurnal Ipteks Akuntansi bagi Masyarakat* (02/01) Vol. 2 No. 1, Hal 01-05.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/11604/11200>. Diakses tanggal 12 November 2018

Muharani. 2017. *Analisis Penerapan Akuntansi Sewa Guna Usaha Berdasarkan PSAK No. 30 (Penyesuaian 2014) Pada Penyajian Laporan Keuangan Perusahaan: Studi Kasus pada PT. Andalan Finance Indonesia Cabang Pontianak*. *Jurnal Kajian Ilmiah Akuntansi Fakultas Ekonomi* Vol. 6 No. 2. Hal 137-145.

<http://jurnal.untan.ac.id/index.php/ejafe/article/view/19585>. Diakses tanggal 28 Maret 2019.

Rosita, P., Tjandrakirana, R., Meirawati E. 2018. *Penerapan PSAK No. 30 Tentang Akuntansi Sewa Aset Tetap Pada PT. Rachmat Kelantan Sakti*. *Jurnal UM Palembang* Vol. 3 No. 1, Hal 348-355.

<http://jurnal.um-palembang.ac.id/balance/article/download/1160/993>. Diakses tanggal 19 desember 2018.

Sugiyono. 2017. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Alfabeta, Bandung.

Saerang, D. P. E., Tulung, J. E., & Ogi, I. W. J. (2018). The influence of executives' characteristics on bank performance: The case of emerging market. *Journal of Governance & Regulation*, 7(4), 13-18.

Tulung, J. E., & Ramdani, D. (2018). Independence, size and performance of the board: An emerging market research. *Corporate Ownership & Control*, 15(2-1), 201-208.

Tulung, J. E., & Ramdani, D. (2015). The Influence of Top Management Team Characteristics on BPD Performance. *International Research Journal of Business Studies*, 8(3), 155-166.

Ahalik, Perbandingan Standar Akuntansi Sewa PSAK 30 Sebelum dan Sesudah Adopsi IFRS serta PSAK 73, *JURNAL ASET (AKUNTANSI RISET)*, 11(1), 2019, 169-178

Mahardika Putra Laksana dan Sudradjat, Analisis Proyeksi Laporan Keuangan Perusahaan Penerbangan Saat Transisi PSAK 30 Menjadi PSAK 73, *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan* Vol. 7 No. 3, 2019 pg. 369-378 IBI Kesatuan ISSN 2337 – 7852

Brigita Carmelia Wowor¹, Ventje Ilat² dan Sintje Rondonuwu³, ANALISIS PENERAPAN PSAK NO. 30 TENTANG SEWA ASET TETAP PADA PT. NENGAPRATAMA INTERNUSANTARA, *Jurnal EMBA* Vol.7 No.3 Juli 2019, Hal. 2781 – 2790