



Sertifikat

No. 527-0913/D-EKO/VI/2021

Diberikan Kepada :

Litdia SE. M.Si. Ak. CA

Atas partisipasinya sebagai **PESERTA** dalam Kegiatan Seminar “Pendapatan Sewa Ditinjau dari Akuntansi (PSAK 73) dan Perpajakan” Secara Daring Pada Tanggal 24 Juni 2021



Dekan FEB USNI

GL. Hery Prasetya, SE., MM.

Narasumber

Ersa Tri Wahyuni, SE, M.Acc, Ph.D, CA, CPMA, CPSAK, CPA, WMI

Narasumber

Deni Juffandri S.E

PSAK 73 SEWA

OLEH Ersa Tri Wahyuni

KAMIS, 24 JUNI 2021

UNIVERSITAS SATYA NEGARA INDONESIA

Hatur Nuhun

PROFIL PEMBICARA

ERSA TRI WAHYUNI, SE, M.ACC, PHD, CA, CPMA, CPSAK, CPA, WMI



2015, S3 University of Manchester, Akuntansi, Beasiswa Dikti
 2010, Program Pendidikan Trisakti Angkatan IX, lulusan terbaik.
 2009, S1 Universitas Trilogi (dh Stekpi), Akuntansi
 2003, S2 University of Melbourne, Master of Accounting, dengan beasiswa
 Ausaid,
 2000, S1 Universitas Trilogi (dh Stekpi), Manajemen Keuangan, lulusan terbaik

Saat ini Dosen dan Peneliti pada Universitas Padjadjaran, Bandung.
 Anggota DSAK-IAI Sejak 2015
 Wakil Ketua IAMI bidang Kerjasama Akademik dan Asosiasi Profesi sejak 2021

Penulis beberapa buku akuntansi keuangan
 Penulis artikel-artikel mengenai IFRS dan Akuntansi Keuangan di berbagai media.
 Trainer IFRS sejak tahun 2005-saat ini, Konsultan IFRS sejak 2009 sampai saat ini.

Twitter : @ersatriwahyuni
 Emai : etwunpad@gmail.com

DAMPAK PERUBAHAN

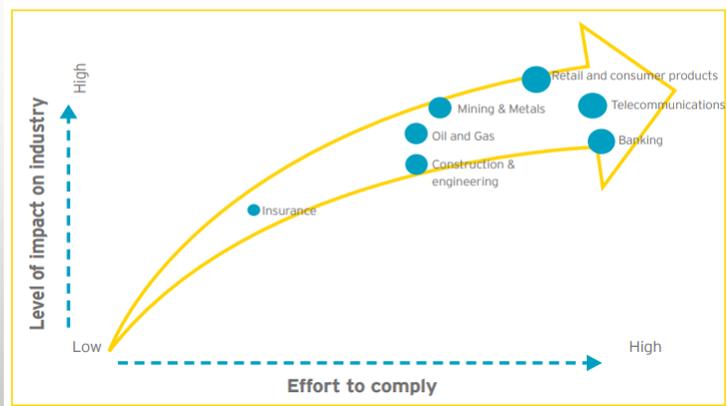
ERSA TRI WAHYUNI

3

DAMPAK PSAK 73

Industry impact

The following diagram illustrates the potential impact of the adoption of IFRS 16 on specific industries:



ERSA TRI WAHYUNI

4

RECOGNITION AND MEASUREMENT

Lessor accounting - Recognition and measurement
Many aspects of lessor accounting will remain the same.

Effects on the income statement	Effects on the balance sheet	Effects on the cash flow statement
↑ ↑ EBITDA ³	↑ Lease assets	↑ Cash from operating activities
↑ Operating profit and finance costs	↑ Financial liabilities	↓ Cash from financing activities
↔ Profit before tax	↓ Equity	↔ Total cash flow

ERSA TRI W

1. Initial measurement of the ROU asset would also include the lessee's initial direct costs; prepayments made to the lessor, less any lease incentives received from the lessor; and restoration, removal and

5

FINANCIAL STATEMENT IMPACT - BEFORE AND AFTER IFRS 16

Balance sheet impact*

	IAS 17		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets		—	
Liabilities	\$\$\$\$	—	\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	—	 \$\$\$\$	—

* IASB - IFRS 16 Effects analysis

ERSA TRI WAHYUNI

6

Income statement impact*

	IAS 17		IFRS16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	\$\$\$\$	\$\$\$\$	\$\$\$\$
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	_____	Single lease expense	_____
EBITDA		_____	▲▲
Depreciation and amortisation	Depreciation	_____	Depreciation
Operating profit			▲
Finance costs	Interest		Interest
Profit before tax			↔

ERSA TRI \

* IASB - IFRS 16 Effects analysis

7

FINANCIAL METRICS IMPACT

	Expected change	Reasons
Current ratio	↓	Decrease because current lease liabilities will increase whereas current assets will not
Debt to equity ratio	↑	Increase because lease liabilities will increase total liabilities on an entity's balance sheet, thereby increasing the reported debt load
Asset turnover (e.g. sales to total assets)	↓	Decrease because leased assets will increase an entity's reported asset base with no change in sales

ERSA TRI WAHYUNI

8

FINANCIAL METRICS IMPACT

	Expected change	Reasons
EBIT	↑	Rent expense will be replaced with depreciation and interest expenses. As rent is currently reported as an operating expense, whilst neither depreciation nor interest are taken into account when measuring EBITDA, reported levels of EBITDA could be materially increased. EBIT will increase because the operating lease expense will be eliminated and replaced by a smaller amortization expense.
EBITDA	↑	Increase because operating lease expense is no longer included, and depreciation and amortization are excluded from this profit measure

ERSA TRI WAHYUNI

9

PSAK 73 – SEWA BERLAKU EFEKTIF 1 JAN 2020

ERSA TRI WAHYUNI

10

IDENTIFIKASI SEWA

Suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa :

Kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan

Jangka waktu dapat dideskripsikan sebagai jumlah penggunaan aset identifikasian misal unit produksi

Entitas menilai kembali kontrak jika syarat dan ketentuan kontrak berubah

RUANG LINGKUP

Seluruh sewa termasuk sewa aset hak-guna (*right-of-use assets*)

PENGECEUALIAN

01 Sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam, dan sumber daya serupa yang tidak dapat diperbarui

02 Sewa aset biologis (PSAK 69);

03 Perjanjian konsesi jasa (ISAK 16);

04 lisensi kekayaan intelektual (PSAK 72)

04 Hak yang dimiliki oleh penyewa dalam perjanjian lisensi (PSAK 19) untuk item seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip, hak paten dan hak cipta

PENGECEUALIAN PENGAKUAN

Penyewa (Lessee) dapat memilih untuk tidak menerapkan persyaratan pengakuan dan pengukuran dalam PSAK 73 pada :



ERSA TRI WAHYUNI

13

APA ITU ASET IDENTIFIKASIAN DALAM PSAK 73?

- SECARA EKSPLISIT DAN IMPLISIT TERTULIS DALAM KONTRAK
- SUPPLIER TIDAK PUNYA HAK PENGGANTIAN YANG SUBSTANTIVE. TIDAK PRAKTIS UNTUK MENGGANTI ASET ATAU MANFAAT MENGGANTINYA TIDAK SEBANDING DENGAN BIAYA
- SECARA FISIK DAPAT DIIDENTIFIKASI. MISAL: SATU LANTAI DI GEDUNG. BUKAN KAPASITAS FIBER OPTIC

ERSA TRI WAHYUNI

14

MEMISAHKAN KOMPONEN KONTRAK

Kontrak yang mengandung sewa

MAKA

Entitas mencatat masing-masing komponen sewa dalam kontrak sebagai sewa secara terpisah dari komponen nonsewa dari kontrak, kecuali **cara praktis diadopsi**

ERSA TRI WAHYUNI

Cara Praktis (Practical Expedients) adalah fasilitas pilihan dari PSAK 73 apabila dirasakan memberatkan bila harus memisahkan komponen sewa dan non sewa.

15

MASA SEWA

Entitas menentukan masa sewa sebagai periode sewa yang tidak dapat dibatalkan, dan juga:



Periode mencakup opsi untuk memperpanjang sewa jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut



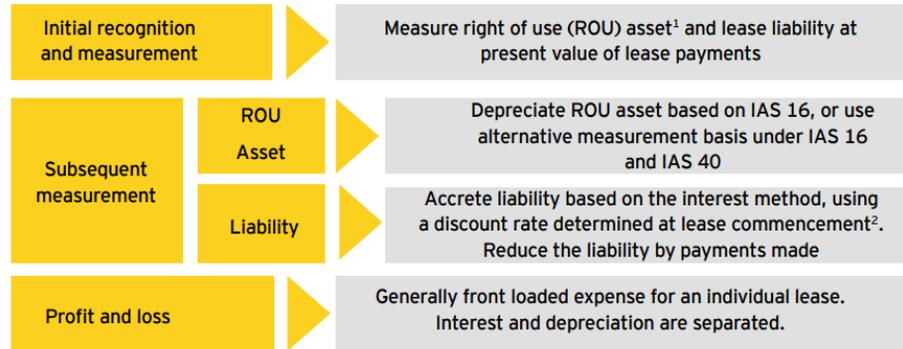
Periode yang mencakup opsi untuk menghentikan sewa jika penyewa cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut

ERSA TRI WAHYUNI

16

PENYEWA (LESSEE)

Lessee accounting – Recognition and measurement



1. Penyewa mengukur aset hak-guna dengan cara yang serupa dengan aset non-keuangan lain (seperti aset tetap) dan liabilitas sewa dengan cara yang serupa dengan liabilitas keuangan lainnya.
2. 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.

ERSA TRI WAHYUNI

17

PENYEWA (LESSEE)

PENGUKURAN AWAL

Pengukuran Awal Aset Hak-Guna → *biaya perolehan.*

1. **jumlah pengukuran awal liabilitas sewa**
2. **pembayaran sewa** yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan **dikurangi dengan *insentif* sewa** yang diterima
3. ***biaya langsung awal*** yang dikeluarkan oleh penyewa
4. **estimasi biaya** yang akan dikeluarkan oleh penyewa dalam **membongkar dan memindahkan aset pendasar**

ERSA TRI WAHYUNI

PENYEWA (LESSEE)

PENGUKURAN AWAL

Pengukuran Awal Liabilitas Sewa → *nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal tersebut.*

1. **pembayaran tetap** dikurangi dengan piutang insentif sewa
2. pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga
3. jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam *jaminan nilai residual*
4. harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut
5. pembayaran penalti karena penghentian sewa

ERSA TRI WAHYUNI

19

PENGUKURAN SELANJUTNYA

Pengukuran Selanjutnya Aset Hak-Guna → *Bila menggunakan model biaya*

$$\text{model biaya} = \text{biaya perolehan} - \left(\begin{array}{c} \text{akumulasi penyusutan} \\ + \\ \text{akumulasi kerugian} \\ \text{penurunan nilai} \end{array} \right)$$

DAN

Disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa yang ditetapkan dalam paragraf

ERSA TRI WAHYUNI

20

PENYEWA (LESSEE)

PENGUKURAN SELANJUTNYA

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Sewa

- 1 Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa
- 2 Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar
- 3 Penilaian kembali atau modifikasi sewa atau pembayaran sewa tetap secara substansi revisian serta mengukur kembali liabilitas sewa untuk merefleksikan perubahan pembayaran sewa

ERSA TRI WAHYUNI

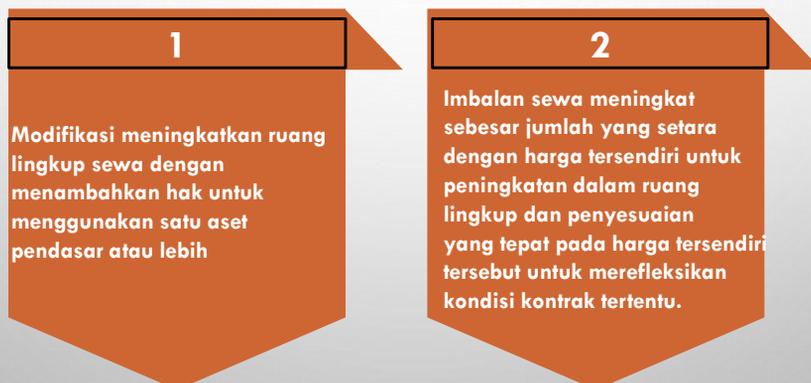
21

PENYEWA (LESSEE)

MODIFIKASI SEWA

Penyewa mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah :

Syarat :



ERSA TRI WAHYUNI

22

PENYAJIAN

Laporan posisi keuangannya/ CALK

Aset hak-guna dan liabilitas sewa disajikan secara terpisah dari aset lainnya.

Tidak menyajikan aset hak-guna dan liabilitas sewa secara terpisah :

PENYEWA (LESSEE)

Menyajikan aset hak-guna dalam pos yang sama dengan pos yang digunakan untuk menyajikan aset pendasar serupa jika aset tersebut dimiliki



Mengungkapkan pos mana dalam laporan posisi keuangan yang mencakup aset hak-guna / liabilitas sewa tersebut.

ERSA TRI WAHYUNI

23

PENGUNGKAPAN

Laporan posisi keuangannya/ CALK

1. Beban penyusutan untuk aset hak-guna berdasarkan kelas aset pendasar
2. Beban bunga atas liabilitas sewa
3. Beban yang terkait dengan sewa jangka-pendek yang dicatat dengan menerapkan paragraf Beban ini tidak termasuk beban yang terkait dengan sewa dengan masa sewa 1 bulan atau kurang
4. Beban yang terkait dengan sewa aset bernilai-rendah yang dicatat . Beban ini tidak termasuk beban yang terkait dengan sewa jangka-pendek atas aset bernilai-rendah beban yang terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa
5. Beban yang terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa
6. Pendapatan dari mensubsewakan aset hak-guna
7. Total pengeluaran kas untuk sewa
8. Penambahan aset hak-guna
9. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan sewabalik
10. Jumlah tercatat aset hak-guna pada akhir periode pelaporan berdasarkan kelas aset pendasar

24

ERSA TRI WAHYUNI

PESEWA (LESSOR)

PENGAKUAN

Klasifikasi sewa :



Sewa operasi



Sewa pembiayaan

PESEWA (LESSOR)

SEWA PEMBIAYAAN

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN AWAL

Piutang pada jumlah yang sama dengan investasi neto sewa :

1. Pembayaran tetap
2. Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga
3. Jaminan nilai residual yang diberikan kepada pesewa oleh penyewa
4. Harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup yakin untuk mengeksekusi opsi tersebut
5. Pembayaran penalti karena menghentikan sewa

PESEWA (LESSOR)

SEWA PEMBIAYAAN

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN AWAL

Pesewa Pabrik atau Diler

1. Pendapatan diakui sebesar nilai wajar aset pendasar
2. Biaya penjualan sebesar biaya perolehan
3. Laba atau rugi penjualan sesuai dengan kebijakan penjualan langsung menurut PSAK 72: *Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan*.

PESEWA (LESSOR)

SEWA PEMBIAYAAN

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN SELANJUTNYA

- 1 Pengakuan pengasilan sewa berdasarkan suatu pola yang merefleksikan tingkat imbalan periodik yang konstan atas investasi neto sewa pesewa.
- 2 Dasar sistematis dan rasional
- 3 Pesewa menerapkan penghentian pengakuan dan persyaratan penurunan nilai dalam PSAK 71: *Instrumen Keuangan* pada investasi neto sewa.

SEWA PEMBIAYAAN**PESEWA (LESSOR)**

Modifikasi Sewa dicatat sebagai sewa terpisah bila

Syarat :

Modifikasi meningkatkan ruang lingkup sewa dengan menambahkan hak untuk menggunakan satu aset pendasar atau lebih

01

02

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

29

ERSA TRI WAHYUNI

PESEWA (LESSOR)**SEWA PEMBIAYAAN**

Modifikasi Sewa

Modifikasi sewa pembiayaan yang tidak dicatat sebagai sewa terpisah

Tindakan pesewa ketika modifikasi diberlakukan pada tanggal insepri dan sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi

jika iya

1. mencatat modifikasi sewa sebagai sewa baru sejak tanggal efektif modifikasi
2. mengukur jumlah tercatat aset pendasar sebagai investasi neto sewa segera sebelum tanggal efektif modifikasi sewa

jika tidak

pesewa menerapkan persyaratan dalam PSAK 71: *Instrumen Keuangan*.

ERSA TRI WAHYUNI

30

PESEWA (LESSOR)

SEWA OPERASI

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN AWAL



mengakui pembayaran sewa dari sewa operasi sebagai penghasilan dengan dasar garis lurus atau dasar sistematis lain.

Pesewa pabrik atau diler tidak mengakui **laba penjualan** dalam sewa operasi karena hal tersebut **tidak ekuivalen** dengan penjualan.

PESEWA (LESSOR)

PENGUNGKAPAN

SEWA PEMBIAYAAN

1. Laba atau rugi penjualan
2. Penghasilan keuangan atas investasi neto sewa
3. Penghasilan yang terkait dengan pembayaran sewa variabel yang tidak termasuk dalam pengukuran investasi neto sewa.

SEWA OPERASI

Penghasilan sewa

TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK

Jika pengalihan aset memenuhi PSAK 72, maka:

penjual–penyewa

Aset hak-guna diukur pada proporsi jumlah yang tercatat dan hanya mengakui untung atau rugi berdasarkan hak yang dialihkan ke pembeli–pesewa

pembeli–pesewa

Pembeli aset dicatat dengan menerapkan pernyataan relevan dan sesuai dengan persyaratan PSAK 73

TRANSAKSI JUAL DAN SEWA-BALIK

Pengalihan aset oleh penjual–penyewa tidak memenuhi persyaratan dalam PSAK 72, maka:

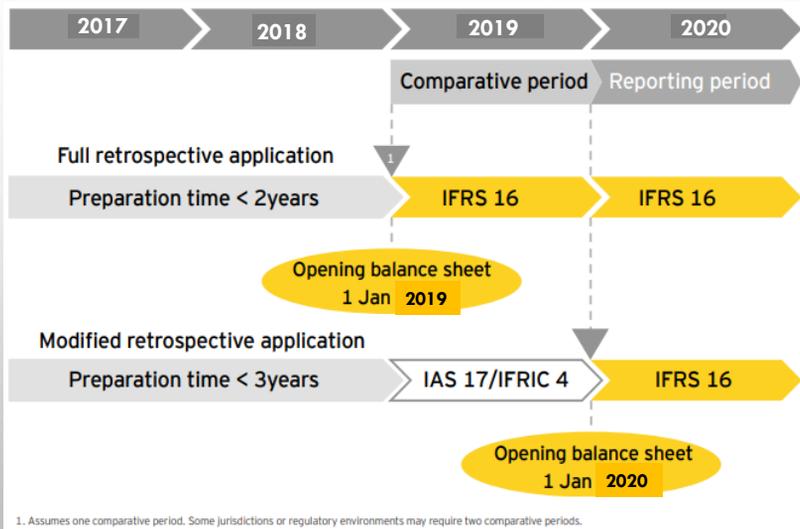
Penjual–penyewa melanjutkan pengakuan aset alihan dan mengakui liabilitas keuangan sebesar hasil pengalihan.

Penjual–penyewa mencatat liabilitas keuangan dengan menerapkan PSAK 71: *Instrumen Keuangan*

Pembeli–pesewa tidak mengakui aset alihan dan mengakui aset keuangan sebesar hasil pengalihan.

Pembeli–pesewa mencatat aset keuangan dengan menerapkan PSAK 71: *Instrumen Keuangan*

TRANSISI PSAK 73



ERSA TRI WAHYUNI

35

TRANSISI PSAK 73

- OPTION 1 FULL RETROSPECTIVE
- IKUTI PSAK 25
- SEMUA KONTRAK YANG TERDAPAT DALAM LK TAHUN 2020 HARUS DIRUNUT KE BELAKANG DAN PSAK 73 DIAPLIKASIKAN SEAKAN AKAN SEJAK AWAL KONTRAK
- SULIT UNTUK MENENTUKAN INTEREST RATE PADA AWAL KONTRAK.

ERSA TRI WAHYUNI

Option 2 - Cumulative catch-up

- Leave comparatives as previously reported
- Any difference between asset and liability recognised in opening retained earnings at transition
- Carry forward existing finance lease liabilities
- Calculate outstanding liability for existing operating leases using incremental borrowing rate at date of transition
- Choose how to measure asset on lease-by-lease basis:

Option 2A -
Measure asset as if IFRS 16 had been applied from lease commencement (but using incremental borrowing rate at date of transition)

Option 2B -
Measure asset at amount equal to liability (adjusted for accruals and prepayments)

36



TERIMA KASIH

PERTANYAAN LEBIH LANJUT DAPAT MENGHUBUNGI

ERSA TRI WAHYUNI

EMAIL : ERSAWAHYUNI@GMAIL.COM



djp

PERLAKUAN PERPAJAKAN TERKAIT PENDAPATAN SEWA

Penyuluh Pajak
KPP Pratama Kebayoran Lama

KEWAJIBAN PEMBUKUAN BAGI WAJIB PAJAK

Dasar Hukum

Mekanisme **pembukuan** diatur dalam UU No. 6 Tahun 1983 tentang KUP s.t.t.d. UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

“WP Badan di Indonesia wajib menyelenggarakan **pembukuan** dengan memperhatikan iktikad baik dan mencerminkan keadaan atau kegiatan usaha yang sebenarnya. Pembukuan tersebut sekurang-kurangnya terdiri atas **catatan mengenai harta, kewajiban, modal, penghasilan dan biaya, serta penjualan dan pembelian.**”
(Pasal 28 ayat (1), ayat (3) dan ayat (7) UU KUP)

“Pembukuan harus diselenggarakan dengan cara atau sistem yang lazim dipakai di Indonesia, misalnya berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (SAK), kecuali peraturan **perundang-undangan perpajakan menentukan lain.**”

(Penjelasan Pasal 28 ayat (7) UU KUP)



PENGERTIAN PENDAPATAN

PSAK

“ arus masuk kotor dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal entitas selama suatu periode jika arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi pemilik”

(PSAK 23)

Pajak

“Setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diperoleh atau diterima wajib pajak yang berasal dari dalam maupun luar negeri yang digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak dalam nama dan bentuk apapun”

(UU No. 36 Tahun 2008 tentang PPh)

PENGERTIAN SEWA

KUH Perdata

“Suatu **persetujuan**, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan **kenikmatan** suatu barang kepada pihak yang lain selama **waktu tertentu**, dengan pembayaran **suatu harga** yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”

Pajak

“**Kesepakatan** untuk memberikan **hak** menggunakan harta selama jangka **waktu tertentu** baik dengan **perjanjian** tertulis maupun tidak tertulis sehingga harta tersebut hanya dapat digunakan oleh **penerima hak** selama jangka waktu yang telah disepakati.”

(SE-35/PJ/2010)



SEWA DALAM PAJAK

Dalam kaidah Pajak, *seolah-olah* membagi sewa menjadi 2 jenis :

SEWA TANAH
DAN BANGUNAN

Merupakan objek PPh Pasal 4 ayat (2)

SEWA SELAIN
TANAH DAN
BANGUNAN

Merupakan objek PPh Pasal 23



SEWA GUNA USAHA (LEASING)

Ketentuan tentang sewa dalam KMK ini menitikberatkan pada sewa-guna-usaha (leasing) atau pembiayaan

KMK No.
1169/KMK.01
/1991

Sewa/*Leasing* adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *Lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala

*Finance
Lease*



*Operating
Lease*



KMK No. 1169/KMK.01/1991

LESSOR MENURUT KMK ADALAH

Lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa-guna-usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa-guna-usaha

LESSEE MENURUT KMK ADALAH

Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari Lessor;



SEWA DENGAN HAK OPSI

Opsi adalah hak Lessee untuk **membeli** barang modal yang disewa-guna-usaha atau **memperpanjang jangka waktu** perjanjian sewa-guna-usaha

Kriteria:

1

jumlah pembayaran sewa selama masa sewa pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, **harus** dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan lessor.

2

masa sewa ditetapkan sekurang-kurangnya :

- 2 tahun untuk barang modal Golongan I,
- 3 tahun untuk barang modal Golongan II dan III, dan
- 7 tahun untuk Golongan bangunan.

3

perjanjian sewa memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

Pasal 3



SEWA TANPA HAK OPSI

Kriteria:

1

jumlah pembayaran sewa selama masa sewa pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang disewakan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh lessor

2

perjanjian sewa tidak memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee

Pasal 4



PERSYARATAN

LESSEE



- Lessee sudah memiliki NPWP
- Melakukan usaha dan atau pekerjaan bebas

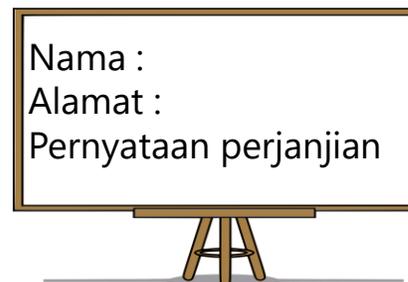


Lessee dilarang menyewakan kembali barang modal kepada pihak lain

LESSOR



Lessor dapat membuka kantor cabang/kantor perwakilan dan menggunakan tenaga asing setelah memperoleh izin/persetujuan dan rekomendasi dari Menteri Keuangan



- Lessor wajib menempelkan plakat atau etiket yang mencantumkan nama dan alamat lessor serta pernyataan bahwa barang modal dimaksud terikat dalam perjanjian sewa
- Plakat atau etiket ditempatkan pada posisi yang mudah untuk dilihat (membedakan pengadaan barang modal dari hasil sewa atau bukan)



PERJANJIAN SEWA

Mencakup :

- 1 jenis transaksi
- 2 nama dan alamat masing-masing pihak
- 3 nama, jenis, type dan lokasi penggunaan barang modal
- 4 harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa, nilai sisa, simpanan jaminan, dan ketentuan asuransi atas barang modal
- 5 masa sewa
- 6 ketentuan mengenai pengakhiran transaksi seawayang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee dalam hal barang modal yang disewa dengan hak opsi hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun
- 7 opsi bagi penyewa dengan hak opsi
- 8 tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewa

Pasal 9

- Setiap transaksi sewa-guna-usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian (*lease agreement*)
- Wajib dibuat dalam Bahasa Indonesia dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan kedalam bahasa asing

PERLAKUAN PERPAJAKAN (*FINANCE LEASE*)

Lessor

- Penghasilan yang dikenakan Pajak Penghasilan adalah sebagian dari pembayaran sewa yang berupa imbalan jasa sewa;
- Tidak boleh menyusutkan barang modal;
- Dalam hal masa sewa lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3, DJP melakukan koreksi atas pengakuan penghasilan pihak lessor;
- Dapat membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto setinggi-tingginya sejumlah 2,5% dari rata-rata saldo awal dan saldo akhir piutang;
- Kerugian yang diderita karena piutang yang nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi dibebankan pada cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang telah dibentuk pada awal tahun pajak yang bersangkutan;
- Dalam hal cadangan penghapusan piutang ragu-ragu tersebut tidak atau tidak sepenuhnya dibebani untuk menutup kerugian dimaksud maka sisanya dihitung sebagai penghasilan, sedangkan apabila cadangan tersebut tidak mencukupi maka kekurangannya dapat dibebankan sebagai biaya yang dikurangkan dari penghasilan bruto.
- Dikecualikan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai



PERLAKUAN PERPAJAKAN (*OPERATING LEASE*)

Lessor

- Seluruh pembayaran yang diterima atau diperoleh merupakan obyek Pajak Penghasilan;
- Membebankan biaya penyusutan atas barang modal;
- penyerahan jasa dalam transaksi sewa tanpa hak opsi dari lessor kepada lessee, terhutang Pajak Pertambahan Nilai



PERLAKUAN PERPAJAKAN (PERBANDINGAN)

Perihal	Finance Lease	Operating Lease
Objek PPh	Lessor sebagian dari pembayaran sewa guna usaha dengan hak opsi yang berupa imbalan jasa sewa guna usaha.	Lessor seluruh pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang diterima atau diperoleh lessor
Penyusutan	Lessor lessor tidak boleh menyusutkan barang modal	Lessor lessor membebankan biaya penyusutan atas barang modal
PPh 23	Lessor Tidak ada	Lessor Ada (dipotong oleh lessee)



SEWA TANPA MELALUI PEMBIAYAAN

(Penjelasan Pasal 28 ayat (7) UU KUP)

“Pembukuan harus diselenggarakan dengan cara atau sistem yang lazim dipakai di Indonesia, misalnya berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan (SAK), kecuali peraturan **perundang-undangan perpajakan menentukan lain.**”

Laporan Keuangan yang disusun sesuai PSAK menjadi dasar dalam perhitungan PPh Badan, maka perlakuan biaya sewa biaya bunga , pengakuan penyusutan aset akan menyebabkan perlakuan yang berbeda dengan ketentuan perpajakan



SEWA TANPA MELALUI PEMBIAYAAN

kecuali peraturan **perundang-undangan perpajakan menentukan lain.**”



KESIMPULAN

- Perlakukan perpajakan atas pendapatan sewa pada dasarnya terbagi atas 2 jenis, sewa atas tanah atau bangunan dan sewa bukan atas tanah dan bangunan;
- Dengan adanya perbedaan arti pendapatan dalam ketentuan Akuntansi dengan penghasilan dalam ketentuan pajak, dapat menimbulkan koreksi fiskal;
- Mengacu pada KMK 1169/KMK.01/1991, aspek perpajakan atas leasing tetap berlaku ketentuan mengenai operating lease dan finansial lease;
- Dengan berlakunya PSAK 73 tentang sewa, maka diperlukan penyesuaian dalam pembukuan Wajib Pajak agar taat asas dengan ketentuan perpajakan;

PAJAK KUAT
INDONESIA MAJU





Terima kasih
Pajak Kita, Untuk Kita

    DitjenPajakRI

 www.pajak.go.id

 1 500 200