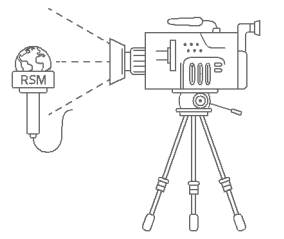


# Wake up call

## Menilik Standar Akuntansi baru untuk Sewa dan Memprediksi Respon Industri



IFRS 16 tentang Sewa berlaku mulai 1 Januari 2019. Standar ini akan mengubah cara sewa diakui dalam laporan keuangan perusahaan, khususnya bagi perusahaan penyewa (*lessee*).

Dalam kurun setahun ke depan, tepatnya 1 Januari 2019, standar akuntansi global yakni International Financial Reporting Standards (IFRS) 16 mengenai 'Lease' akan berlaku. Indonesia akan menerapkan PSAK yang mengadopsi IFRS tersebut dengan pem-blakuan satu tahun lebih lambat, yakni 1 Januari 2020.

Standar akuntansi yang berlaku saat ini mem-bedakan antara sewa pembiayaan (*finance lease*) dan sewa operasi (*operating lease*). Perubahan mendasar adalah bahwa IFRS 16 mengharuskan penyewa untuk mengakui aset dan liabilitas (kewajiban) atas "hak untuk menggunakan (*right to use*)" aset sewa dari suatu sewa operasi, yang sesuai standar saat ini aset maupun liabilitas tersebut tidak dicatat. Akibatnya penyewa nanti harus mencatat aset dan liabilitas sewa operasi sebesar nilai kini (*present value*) dari semua biaya sewa yang diketahui di masa depan

untuk sewa jangka panjang atau lebih dari satu tahun.

Pada saat IFRS 16 tersebut berlaku, laporan keuangan perusahaan penyewa yang melakukan suatu sewa operasi diperkirakan akan berubah secara dramatis. Tercantumnya aset dan liabilitas yang sebelumnya tidak ada tentu akan me-ngubah komposisi posisi keuangan entitas. Akan menarik untuk melihat bagaimana reaksi bisnis sektor penyewaan properti dalam merespon standar akuntansi ini. Diperkirakan model bisnis atau pengaturan perjanjian sewa menjadi sesuatu yang perlu ditinjau ulang.

Bagi entitas yang dalam model bisnisnya menggunakan sewa operasi sebagai bagian dari penge-lolaan bisnis, dampak IFRS 16 harus diwaspadai. Se-bagai contoh, peritel seperti Matahari, Ramayana dan yang sejenisnya pada saat ini lebih suka menyewa daripada memiliki gedung atau ruang usaha sendiri. Contoh

lain dari model bisnis serupa adalah perusahaan tele-komunikasi yang melakukan sewa operasi atas menara telekomu-nikasi.

Dimasukkannya aset dan liabilitas sewa operasi ke laporan keuangan tentu akan berdampak besar. Rasio-rasio keuangan akan berubah. *Current ratio* dan *debt ratio* akan berubah. *Gearing ratio* akan ter-pengaruh karena *interest coverage* dan *return on capital* akan jatuh. Demikian pula, kenaikan EBITDA ter-jadi karena biaya sewa akan hilang dan diganti dengan amortisasi dan biaya bunga dari kewajiban, yang dikecualikan dari EBITDA. Dengan kata lain, angka-angka kinerja keuangan akan sangat terpengaruh. Bagi peritel yang mempuny-ai pinjaman bank, timbul risiko pemenuhan per-syaratan pinjaman bank.

Beberapa entitas menggunakan skema penjualan dan penyewaan kembali (*sale and lease-*

*back*) dalam model bisnisnya. Entitas yang tidak mau terbebani oleh beban pemeliharaan dan depresiasi atas gedung atau asetnya, tetapi masih ingin memperoleh manfaat dari aset tersebut, akan memilih skema ini. Aset atau gedung dijual, entitas memperoleh uang tunai. Selanjutnya me-nyewa kembali dengan cara sewa operasi. Dapat diduga skema penjualan dan penyewaan kembali ini akan kehilangan daya tarik bila-mana sewa operasi tidak lagi *off-balance sheet*.

Menimbang dampak IFRS 16 ini akan signifikan, semua perusahaan penyewa komersial perlu mulai mem-persiapkan diri sejak dari sekarang. Model bisnis yang saat ini dipakai perlu dikaji ulang. Tentunya inventa-risasi kondisi eksisting menjadi sangat penting sebelum melakukan langkah lebih lanjut. Apabila perlu, reviu atas pengaturan perjanjian ataupun modifi-kasi sistem dan prosedur internal perlu dilakukan.

### KEY POINTS

- Standar akuntansi global untuk Sewa, IFRS 16, mengubah secara mendasar perlakuan sewa operasi bagi penyewa dengan mengakui aset dan liabilitas atas suatu sewa operasi.
- Pengakuan aset dan liabilitas pada laporan keuangan dari yang semula *off-balance sheet* akan mengubah secara dramatis struktur laporan keuangan, yang pada gilirannya mempengaruhi pengukuran kinerja perusahaan termasuk rasio-rasio keuangannya.
- Pelaku bisnis harus mempertimbangkan perubahan mendasar tersebut dalam pengelolaan bisnis, pengaturan perjanjian, serta sistem dan prosedur internal.

### THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

RSM Indonesia  
Audit | Tax | Consulting

Wake Up Call adalah kolom yang dikhususkan untuk membahas topik terkait audit, akuntansi, perpajakan, keuangan, manajemen risiko, tata kelola, audit internal, pengendalian internal, teknologi informasi dan konsultansi manajemen lainnya. RSM Indonesia adalah anggota dari RSM, network kantor akuntan publik dan konsultan terbesar ke-6 di dunia. RSM hadir di lebih dari 120 negara dengan 800 kantor, didukung oleh 41.400 staff dengan lebih dari 3.000 partner. Pertanyaan dapat ditujukan ke [wakeupcall@rsm.id](mailto:wakeupcall@rsm.id).

[www.rsm.id](http://www.rsm.id)