



**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**  
*Institute of Indonesia Chartered Accountants*

Member of



International  
Federation  
of Accountants

# **BULETIN IMPLEMENTASI**

**VOLUME 1**

**Diterbitkan oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia**



**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**  
*Institute of Indonesia Chartered Accountants*



# **BULETIN IMPLEMENTASI**

**VOLUME 1**

**Diterbitkan oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia**

# BULETIN IMPLEMENTASI

Hak cipta dilindungi Undang-Undang. Dilarang menerjemahkan, mencetak ulang, memperbanyak, atau menggunakan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik, mekanik atau cara lainnya, yang saat ini diketahui atau nanti ditemukan, termasuk menggandakan dan mencatat, atau menyimpan dalam sistem penyimpanan dan penyediaan informasi, tanpa izin tertulis dari Ikatan Akuntan Indonesia

Ikatan Akuntan Indonesia tidak bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh pihak yang melakukan atau menghentikan suatu tindakan dengan mendasarkan pada materi dalam buku ini, baik kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau hal lainnya.

## **Sanksi Pelanggaran Pasal 113:**

### **Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta**

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf *i* untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf *c*, huruf *d*, huruf *f*, dan/atau huruf *h* untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf *a*, huruf *b*, huruf *e*, dan/atau huruf *g* untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Judul:

**BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1**

Penyusun:

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia**

Diterbitkan oleh:



**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**  
*Institute of Indonesia Chartered Accountants*

Grha Akuntan, Jalan Sindanglaya No. 1 Menteng, Jakarta 10310

Telp: (021) 3190 4232

Email: dsak@iaiglobal.or.id, iai-info@iaiglobal.or.id

Website: www.iaiglobal.or.id

## DAFTAR ISI

---

<b>DAFTAR ISI</b>	i
<b>PENDAHULUAN</b>	ii
<b>PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan dan PSAK 109: Instrumen Keuangan</b>	
Penyajian pendapatan bunga untuk instrumen keuangan tertentu	1
<b>PSAK 216: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa</b>	
Masa sewa dan umur manfaat perbaikan aset sewaan	3
<b>PSAK 26: Biaya Pinjaman</b>	
Peralihan sepanjang waktu atas barang konstruksi	6
<b>PSAK 71: Instrumen Keuangan</b>	
Aset keuangan yang memenuhi syarat untuk pemilihan penyajian perubahan pada nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain	8
Pemulihan aset keuangan memburuk	9
Perbaikan risiko-kredit dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian	11
<b>PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan</b>	
Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat	12
Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat yang mencakup pengalihan tanah	17
Hak pembayaran atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini	22
Biaya untuk memenuhi kontrak	25
<b>PSAK 73: Sewa</b>	
Hak atas ruang subpermukaan	27
Suku bunga pinjaman inkremental penyewa	30
Jual dan sewa balik dengan pembayaran variabel	32
Definisi sewa – hak pengambilan keputusan	35

## PENDAHULUAN

---

*Kompilasi Buletin Implementasi* merupakan kompilasi dari *Buletin Implementasi* yang diterbitkan oleh DSAK IAI. *Buletin Implementasi* adalah produk terkait dengan SAK (produk non-SAK) yang berisi materi penjelasan dalam menerapkan persyaratan SAK pada transaksi atau pola fakta tertentu. Materi penjelasan ini tidak menambah, mengurangi atau mengubah persyaratan dalam SAK. Tujuan penerbitan *Buletin Implementasi* adalah untuk meningkatkan konsistensi penerapan SAK.

Materi penjelasan dalam *Buletin Implementasi* merujuk pada isu implementasi SAK yang bersifat internasional dalam keputusan (*agenda decisions*) yang diterbitkan oleh IFRS Interpretations Committee (IFRIC) dan isu implementasi SAK yang bersifat lokal. Jika DSAK IAI tidak atau belum menerbitkan *Buletin Implementasi* yang merujuk pada IFRIC Agenda Decisions, manajemen dapat merujuk dan mempertimbangkan keterterapan dari IFRIC Agenda Decisions, jika transaksi, peristiwa atau kondisi lain memiliki pola fakta serupa sebagaimana yang dijelaskan dalam IFRIC Agenda Decisions.

Materi penjelasan yang termuat dalam *Buletin Implementasi* dapat memberikan wawasan tambahan yang mungkin mengubah pemahaman entitas tentang prinsip dan persyaratan dalam SAK. Oleh karena itu, entitas mungkin menentukan bahwa entitas perlu mengubah kebijakan akuntansi sebagai akibat dari *Buletin Implementasi*. *Buletin Implementasi* tersebut memperoleh otoritasnya dari standar itu sendiri.

Entitas diharapkan memiliki waktu yang cukup untuk membuat penentuan mengenai perubahan kebijakan akuntansi dan menerapkan setiap perubahan kebijakan akuntansi yang diperlukan (sebagai contoh, entitas mungkin perlu memperoleh informasi baru atau menyesuaikan sistemnya untuk menerapkan perubahan). Menentukan berapa banyak waktu yang cukup untuk membuat perubahan kebijakan akuntansi adalah masalah pertimbangan yang bergantung pada fakta dan keadaan khusus entitas. Meskipun demikian, entitas diharapkan untuk menerapkan perubahan apa pun secara tepat waktu dan, jika material, mempertimbangkan apakah pengungkapan terkait dengan perubahan tersebut disyaratkan oleh SAK.

Untuk kemudahan referensi, *Buletin Implementasi* diurutkan berdasarkan penomoran dalam SAK.

## **PSAK 201 PENYAJIAN LAPORAN KEUANGAN DAN PSAK 109 INSTRUMEN KEUANGAN**

---

### **Penyajian Pendapatan Bunga untuk Instrumen Keuangan Tertentu**

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Penyajian Pendapatan Bunga untuk Instrumen Keuangan Tertentu’ merujuk pada Agenda Decision ‘Presentation of Interest Revenue for Particular Financial Instruments’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2018.

*Buletin Implementasi* ini membahas mengenai dampak amendemen konsekuensial PSAK 109 atas PSAK 201 paragraf 82(a). Amendemen konsekuensial tersebut mensyaratkan entitas untuk menyajikan secara terpisah pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dalam bagian laba rugi dari laporan penghasilan komprehensif atau dalam laporan laba rugi. Isu yang akan dibahas adalah apakah persyaratan tersebut memengaruhi penyajian keuntungan dan kerugian nilai wajar pada instrumen derivatif yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditetapkan dan efektif (dengan menerapkan persyaratan akuntansi lindung nilai dalam PSAK 109 atau PSAK 239).

PSAK 109 Lampiran A mendefinisikan istilah ‘metode suku bunga efektif’ dan istilah terkait lainnya. Istilah yang saling terkait tersebut berhubungan dengan persyaratan dalam PSAK 109 untuk pengukuran biaya perolehan diamortisasi dan model penurunan nilai kerugian kredit ekspektasian. Terkait dengan aset keuangan, metode suku bunga efektif adalah teknik pengukuran yang bertujuan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dan mengalokasikan pendapatan bunga selama periode waktu yang relevan. Model penurunan nilai kerugian kredit ekspektasian dalam PSAK 109 adalah bagian dari, dan terkait dengan, akuntansi biaya perolehan diamortisasi.

Akuntansi biaya perolehan diamortisasi, termasuk pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan kerugian kredit yang dihitung dengan menggunakan model penurunan nilai kerugian kredit ekspektasian, diterapkan hanya pada aset keuangan yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Sebaliknya, akuntansi biaya perolehan diamortisasi tidak diterapkan pada aset keuangan yang selanjutnya diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Dalam *Buletin Implementasi* ini tidak dipertimbangkan persyaratan penyajian lain dalam PSAK 201 atau hal-hal yang lebih luas terkait dengan penyajian jumlah ‘bunga’ lain dalam laporan penghasilan komprehensif. Hal ini karena amendemen konsekuensial PSAK 109 atas PSAK 201 paragraf 82(a) tidak memengaruhi hal-hal tersebut. Lebih khusus lagi, dalam *Buletin Implementasi* ini tidak dipertimbangkan apakah entitas dapat menyajikan jumlah bunga lainnya dalam laporan penghasilan komprehensif, selain menyajikan pos pendapatan bunga yang disyaratkan oleh PSAK 201 paragraf 82(a).

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 201 dan PSAK 109 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menerapkan PSAK 201 paragraf 82(a) dan menyajikan secara terpisah, dalam bagian laba rugi dari laporan penghasilan komprehensif atau dalam laporan laba rugi, pendapatan bunga yang dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

LAI WEB VERSION

## PSAK 216 ASET TETAP DAN PSAK 116 SEWA

---

### Masa Sewa dan Umur Manfaat Perbaikan Aset Sewaan

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Masa Sewa dan Umur Manfaat Perbaikan Aset Sewaan’ merujuk pada Agenda Decision ‘Lease Term and Useful Life of Leasehold Improvements’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada bulan November 2019.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan masa sewa dan umur manfaat sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 116 (merujuk pada IFRS 16 *Leases*) dan PSAK 216 (merujuk pada IAS 16 *Property, Plant and Equipment*).

*Buletin Implementasi* ini membahas sewa yang dapat dibatalkan atau diperbarui, dan secara khusus membahas dua pertanyaan berikut:

- a. bagaimana menentukan masa sewa dari sewa yang dapat dibatalkan atau sewa yang dapat diperbarui. Secara khusus, pertanyaan yang dibahas adalah apakah, ketika menerapkan PSAK 116 paragraf PP34 dan menilai 'denda yang tidak signifikan', entitas mempertimbangkan aspek ekonomik kontrak yang lebih luas, dan tidak hanya pembayaran penghentian kontraktual. Pertimbangan tersebut dapat mencakup, misalnya, biaya untuk melepaskan atau membongkar perbaikan aset sewaan.
- b. apakah masa manfaat dari setiap perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas terbatas pada masa sewa yang ditentukan dengan menerapkan PSAK 116 Perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas adalah, sebagai contoh, perabotan yang diperoleh penyewa dan dibangun di atas aset pendasar yang menjadi subjek dari sewa yang dapat dibatalkan atau diperbarui. Penyewa menggunakan dan memperoleh manfaat dari perbaikan aset sewaan hanya selama penyewa menggunakan aset pendasarnya.

Sewa yang dapat dibatalkan yang dibahas dalam *Buletin Implementasi* ini adalah sewa yang tidak menentukan masa kontrak tertentu tetapi berlanjut tanpa batas waktu hingga salah satu pihak dalam kontrak memberikan pemberitahuan untuk menghentikan kontrak tersebut. Kontrak mencakup periode pemberitahuan, misalnya, kurang dari 12 bulan dan kontrak tidak mewajibkan salah satu pihak untuk melakukan pembayaran pada saat penghentian. Sewa yang dapat diperbarui yang dibahas dalam *Buletin Implementasi* ini adalah sewa yang menentukan periode awal dan diperbarui tanpa batas waktu pada akhir periode awal kecuali dihentikan oleh salah satu pihak dalam kontrak.

#### Masa sewa

PSAK 116 paragraf 18 mensyaratkan entitas untuk menentukan masa sewa sebagai periode sewa yang tidak dapat dibatalkan, dan termasuk

- a. periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan



- b. periode yang dicakup oleh opsi untuk menghentikan sewa jika penyewa cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.

Dalam menentukan masa sewa dan menilai lamanya periode sewa yang tidak dapat dibatalkan, PSAK 116 paragraf PP34 mensyaratkan entitas untuk menentukan periode dimana kontrak dapat dipaksakan. Paragraf PP34 menetapkan bahwa 'sewa tidak lagi dapat dipaksakan ketika penyewa dan pesewa masing-masing memiliki hak untuk menghentikan sewa tanpa izin dari pihak lain dengan denda yang tidak signifikan'.

IFRS 16 paragraf BC156 mengemukakan pandangan bahwa 'masa sewa mencerminkan ekspektasi wajar entitas atas periode dimana aset pendasar akan digunakan karena pendekatan tersebut memberikan informasi yang paling berguna'.

Dalam menerapkan paragraf PP34 dan menentukan periode sewa yang dapat dipaksakan yang dijelaskan dalam *Buletin Implementasi* ini, entitas mempertimbangkan:

- a. aspek ekonomik kontrak yang lebih luas, dan bukan hanya pembayaran penghentian kontrak. Misalnya, jika salah satu pihak memiliki insentif ekonomik untuk tidak menghentikan sewa sehingga akan dikenakan denda penghentian yang lebih dari tidak signifikan kontrak dapat dipaksakan melampaui tanggal dimana kontrak dapat dihentikan; dan
- b. apakah masing-masing pihak memiliki hak untuk menghentikan sewa tanpa izin dari pihak lain dengan denda yang tidak signifikan. Dengan menerapkan paragraf PP34, sewa tidak lagi dapat dipaksakan hanya jika kedua belah pihak memiliki hak tersebut. Akibatnya, jika hanya salah satu pihak yang memiliki hak untuk menghentikan sewa tanpa izin dari pihak lain dengan denda yang tidak melebihi jumlah tidak signifikan, maka kontrak bersifat dapat dipaksakan melampaui tanggal kontrak dapat dihentikan oleh pihak tersebut.

Jika entitas menyimpulkan bahwa kontrak dapat dipaksakan melampaui periode pemberitahuan sewa yang dapat dibatalkan (atau periode awal sewa yang dapat diperbarui), maka entitas menerapkan PSAK 116 paragraf 19 dan PP37–B40 untuk menilai apakah penyewa cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

### **Umur manfaat dari perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas**

PSAK 216 paragraf 50 mensyaratkan suatu aset tetap (aset) didepresiasi selama masa manfaatnya. PSAK 216 mendefinisikan umur manfaat aset sebagai (penekanan ditambahkan) '*periode dimana aset diperkirakan dapat digunakan oleh entitas; atau jumlah produksi atau unit serupa yang diperkirakan akan diperoleh dari aset entitas*'.

PSAK 216 paragraf 56 dan 57 memberikan persyaratan lebih lanjut mengenai umur manfaat aset. Secara khusus, paragraf 56(d) menetapkan bahwa dalam menentukan umur manfaat suatu aset, entitas mempertimbangkan setiap 'pembatasan hukum atau yang serupa atas penggunaan aset, seperti tanggal kedaluwarsa sewa terkait. Paragraf 57 menetapkan bahwa umur manfaat suatu aset 'ditentukan berdasarkan kegunaan yang diperkirakan oleh entitas', dan 'dapat lebih pendek daripada umur ekonomik aset tersebut'.

Entitas menerapkan PSAK 216 paragraf 56–57 dalam menentukan umur manfaat perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas. Jika masa sewa dari sewa terkait lebih pendek daripada umur ekonomik dari perbaikan aset sewaan tersebut, entitas mempertimbangkan apakah entitas

memperkirakan untuk menggunakan perbaikan aset sewaan tersebut melebihi masa sewa tersebut. Jika entitas tidak memperkirakan untuk menggunakan perbaikan aset sewaan melebihi masa sewa dari sewa terkait, maka, dengan menerapkan PSAK 216 paragraf 57, disimpulkan bahwa umur manfaat dari perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas adalah sama dengan masa sewa. Dengan menerapkan PSAK 216 paragraf 56–57, entitas sering mencapai kesimpulan ini untuk perbaikan aset sewaan yang akan digunakan dan dimanfaatkan entitas hanya selama entitas menggunakan aset pendasar dalam sewa.

### **Interaksi antara masa sewa dan umur manfaat**

Dalam menilai apakah penyewa cukup pasti untuk memperpanjang (atau tidak menghentikan) sewa, PSAK 116 paragraf PP37 mensyaratkan entitas untuk mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang menciptakan insentif ekonomik bagi penyewa. Hal tersebut termasuk perbaikan aset sewaan signifikan yang dilakukan (atau diperkirakan akan dilakukan) selama masa kontrak yang diperkirakan memiliki manfaat ekonomik signifikan bagi penyewa ketika opsi untuk memperpanjang atau menghentikan sewa menjadi dapat dieksekusi (paragraf PP37(b)).

Selain itu, seperti disebutkan di atas, entitas mempertimbangkan aspek ekonomik kontrak yang lebih luas saat menentukan periode sewa yang dapat dipaksakan. Hal ini mencakup, sebagai contoh, biaya untuk melepaskan atau membongkar perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas. Jika entitas memperkirakan untuk menggunakan perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas melebihi tanggal kontrak dapat dihentikan, keberadaan perbaikan aset sewaan tersebut menunjukkan bahwa entitas mungkin dikenakan denda yang melebihi dari tidak signifikan jika menghentikan sewa. Akibatnya, dengan menerapkan PSAK 116 paragraf PP34, entitas mempertimbangkan apakah kontrak tersebut dapat dipaksakan setidaknya selama periode penggunaan yang diperkirakan dari perbaikan aset sewaan tersebut.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 216 dan PSAK 116 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan masa sewa dari sewa yang dapat dibatalkan dan diperbarui. Selain itu, prinsip dan persyaratan dalam PSAK 216 dan PSAK 116 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan umur manfaat dari setiap perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepaskan terkait dengan sewa tersebut.

## PSAK 223 BIAYA PINJAMAN

---

### Pengalihan Sepanjang Waktu atas Barang Konstruksian

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Pengakuan Sepanjang Waktu atas Barang dalam Konstruksian’ merujuk pada Agenda Decision ‘Over Time Transfer of Constructed Good’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2019.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas real estat yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan biaya pinjaman sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 223 (merujuk pada IAS 23 *Borrowing Costs*).

*Buletin Implementasi* ini membahas kapitalisasi biaya pinjaman sehubungan dengan konstruksi atas pengembangan perumahan real estat multi-unit (bangunan).

Pola faktanya sebagai berikut:

- a. pengembang real estat (entitas) mengonstruksi bangunan dan menjual unit individual dalam bangunan tersebut kepada pelanggan.
- b. entitas meminjam dana secara khusus untuk tujuan konstruksi bangunan dan menimbulkan biaya pinjaman sehubungan dengan pinjaman tersebut.
- c. sebelum pembangunan dimulai, entitas menandatangani kontrak dengan pelanggan untuk penjualan beberapa unit dalam bangunan (unit yang terjual).
- d. entitas bermaksud untuk menyepakati kontrak dengan pelanggan untuk bagian yang tersisa dari unit yang dikonstruksi (unit yang belum terjual) segera setelah menemukan pelanggan yang sesuai.
- e. persyaratan atas, dan fakta serta keadaan relevan terkait kontrak entitas dengan pelanggan (baik untuk unit yang terjual dan yang belum terjual) sedemikian rupa sehingga dengan menerapkan PSAK 115 paragraf 35(c), entitas mengalihkan pengendalian atas setiap unit sepanjang waktu dan, oleh karena itu, mengakui pendapatan sepanjang waktu. Imbalan yang dijanjikan oleh pelanggan dalam kontrak adalah dalam bentuk kas atau aset keuangan lainnya.

*Buletin Implementasi* ini membahas apakah entitas memiliki aset kualifikasian sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 223 dan, oleh karena itu, mengkapitalisasi setiap biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung.

Dengan menerapkan PSAK 223 paragraf 08, entitas mengkapitalisasi biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau produksi aset kualifikasian sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. PSAK 223 paragraf 05 mendefinisikan aset kualifikasian sebagai ‘aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual’.

Oleh karena itu, entitas menilai apakah, dalam pola fakta yang dijelaskan, entitas mengakui aset yang membutuhkan waktu cukup lama untuk siap digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual. Bergantung pada fakta dan keadaan tertentu, entitas mungkin mengakui piutang, aset kontrak, dan/ atau persediaan.

Dalam pola fakta yang dijelaskan:

- a. piutang yang diakui entitas bukan merupakan aset kualifikasian. PSAK 223 paragraf 07 mengatur bahwa aset keuangan bukan merupakan aset kualifikasian.
- b. aset kontrak yang diakui entitas bukan merupakan aset kualifikasian. Aset kontrak (sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 115 Lampiran A) akan merepresentasikan hak entitas atas imbalan yang bergantung pada sesuatu selain berlalunya waktu sebagai imbalan untuk mengalihkan pengendalian atas suatu unit. Intensi penggunaan aset kontrak – untuk menagih kas atau aset keuangan lain – bukan merupakan penggunaan yang memerlukan waktu yang cukup lama untuk mempersiapkannya.
- c. persediaan (barang dalam proses) untuk unit yang belum terjual dalam konstruksi yang diakui entitas bukan merupakan aset kualifikasian. Dalam pola fakta yang dijelaskan, aset tersebut siap untuk penjualan yang diintensikan dalam kondisi saat ini – yaitu entitas bermaksud untuk menjual unit yang sebagian telah dikonstruksi segera setelah menemukan pelanggan yang sesuai dan, pada saat menandatangani kontrak dengan pelanggan, akan mengalihkan pengendalian atas setiap pekerjaan yang sedang berlangsung terkait dengan unit tersebut kepada pelanggan.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 223 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan apakah akan mengkapitalisasi biaya pinjaman dalam pola fakta yang dijelaskan.

## PSAK 109 INSTRUMEN KEUANGAN

---

### **Aset Keuangan yang Memenuhi Syarat untuk Pemilihan Penyajian Perubahan pada Nilai Wajar dalam Penghasilan Komprehensif Lain**

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Aset Keuangan yang Memenuhi Syarat untuk Pemilihan Penyajian Perubahan pada Nilai Wajar dalam Penghasilan Komprehensif Lain’ merujuk pada Agenda Decision ‘Financial Assets Eligible for the Election to Present Changes in Fair Value in Other Comprehensive Income’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada September 2017.

*Buletin Implementasi* ini membahas mengenai instrumen keuangan tertentu yang memenuhi syarat pemilihan penyajian yang diatur dalam PSAK 109 paragraf 4.1.4. Pemilihan tersebut mengizinkan pemegang investasi tertentu pada instrumen ekuitas untuk menyajikan perubahan nilai wajar selanjutnya dalam penghasilan komprehensif lain, daripada dalam laba rugi. Isu yang akan dibahas adalah apakah instrumen keuangan memenuhi syarat pemilihan penyajian tersebut jika penerbit akan mengklasifikasikannya sebagai ekuitas dengan menerapkan PSAK 232 paragraf 16A-16D.

Pemilihan penyajian yang diatur dalam PSAK 109 paragraf 4.1.4 mengacu pada investasi tertentu pada instrumen ekuitas. ‘Instrumen ekuitas’ adalah istilah yang terdefiniskan, dan PSAK 109 Lampiran A menetapkan bahwa instrumen ekuitas didefinisikan sesuai dengan PSAK 232 paragraf 11. PSAK 232 mendefinisikan instrumen ekuitas sebagai ‘setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya’. Akibatnya, instrumen keuangan yang memenuhi definisi liabilitas keuangan tidak dapat memenuhi definisi instrumen ekuitas.

PSAK 232 paragraf 11 menetapkan bahwa, sebagai pengecualian, instrumen yang memenuhi definisi liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas oleh penerbit jika instrumen tersebut memiliki semua fitur dan memenuhi kondisi dalam PSAK 232 paragraf 16A dan 16B atau paragraf 16C dan 16D.

Oleh karena itu, instrumen keuangan yang memiliki semua fitur dan memenuhi kondisi dalam PSAK 232 paragraf 16A dan 16B atau paragraf 16C dan 16D tidak memenuhi syarat pemilihan penyajian yang diatur dalam PSAK 109 paragraf 4.1.4. Hal ini karena instrumen tersebut tidak memenuhi definisi instrumen ekuitas dalam PSAK 232. Kesimpulan ini, berdasarkan persyaratan dalam PSAK 109 dan PSAK 232, didukung oleh penjelasan IASB dalam *Basis for Conclusion* dari IFRS 9 paragraf BC5.21 (IFRS 9 dirujuk menjadi PSAK 109) atas keputusannya mengenai hal ini.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 109 memberikan dasar yang memadai bagi pemegang instrumen untuk mengklasifikasikan instrumen tersebut.

## PSAK 109 INSTRUMEN KEUANGAN

---

### Pemulihan Aset Keuangan Memburuk

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Pemulihan Aset Keuangan Memburuk’ merujuk pada Agenda Decision ‘Curing of a Credit-impaired Financial Asset’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2019.

*Buletin Implementasi* ini membahas mengenai bagaimana entitas menyajikan jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi ketika aset keuangan memburuk terpulihkan di kemudian hari (yakni dibayar secara penuh atau tidak lagi dalam kondisi memburuk).

Ketika suatu aset keuangan menjadi memburuk, PSAK 109 paragraf 5.4.1(b) mensyaratkan entitas untuk menghitung pendapatan bunga dengan menerapkan ‘suku bunga efektif pada biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan tersebut’. Hal ini mengakibatkan adanya selisih antara: (a) bunga yang dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif atas jumlah tercatat bruto dari aset keuangan memburuk; dan (b) pendapatan bunga yang diakui dari aset tersebut. Isu yang akan dibahas adalah apakah setelah pemulihan aset keuangan tersebut, entitas dapat menyajikan selisih tersebut sebagai pendapatan bunga, atau disyaratkan untuk menyajikannya sebagai pembalikan dari kerugian penurunan nilai.

PSAK 109 Lampiran A mendefinisikan kerugian kredit sebagai ‘selisih antara seluruh arus kas kontraktual yang jatuh tempo kepada entitas sesuai dengan kontrak dan seluruh arus kas yang diperkirakan diterima entitas (yaitu seluruh kekurangan kas), didiskontokan dengan suku bunga efektif orisinal.....’. Lampiran A juga mendefinisikan jumlah tercatat bruto sebagai ‘biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sebelum penyesuaian penyisihan kerugian’. Berdasarkan definisi dalam PSAK 109 Lampiran A, jumlah tercatat bruto, biaya perolehan diamortisasi, dan penyisihan kerugian adalah jumlah terdiskonto, dan perubahan dalam jumlah tersebut selama periode pelaporan termasuk dampak *unwinding* diskonto.

PSAK 109 paragraf 5.5.8 mensyaratkan entitas untuk ‘mengakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai, jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pembalikan) yang diperlukan untuk menyesuaikan penyisihan kerugian pada tanggal pelaporan ke jumlah yang disyaratkan untuk diakui sesuai dengan Pernyataan ini’.

Dengan menerapkan PSAK 109 paragraf 5.5.8, entitas mengakui dalam laba rugi sebagai pembalikan kerugian kredit ekspektasian, penyesuaian yang diperlukan agar penyisihan kerugian menjadi jumlah yang disyaratkan untuk diakui sesuai dengan PSAK 109 (nol jika aset dibayar penuh). Jumlah penyesuaian tersebut termasuk dampak *unwinding* diskonto atas penyisihan kerugian selama periode aset keuangan memburuk, yang berarti bahwa pembalikan kerugian penurunan nilai mungkin melebihi kerugian penurunan nilai yang diakui dalam laba rugi selama umur aset tersebut.

Paragraf 5.4.1 menetapkan bagaimana entitas menghitung pendapatan bunga dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Dengan menerapkan paragraf 5.4.1(b) entitas menghitung pendapatan bunga atas aset keuangan memburuk dengan menerapkan suku bunga efektif pada biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan, sehingga pendapatan bunga atas aset keuangan tersebut tidak termasuk selisih yang dideskripsikan dalam paragraf di atas

Oleh sebab itu, dalam laporan laba rugi, entitas disyaratkan untuk menyajikan selisih yang dideskripsikan dalam paragraf di atas sebagai pembalikan kerugian penurunan nilai setelah pemulihan aset keuangan memburuk.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 109 memberikan dasar memadai bagi entitas untuk mengakui dan menyajikan pembalikan kerugian kredit ekspektasian setelah pemulihan aset keuangan memburuk dalam pola fakta yang dideskripsikan di atas.

LAI WEB VERSION

## PSAK 109 INSTRUMEN KEUANGAN

---

### Perbaikan Risiko-Kredit dalam Pengukuran Kerugian Kredit Ekspektasian

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Perbaikan Risiko-Kredit dalam Pengukuran Kerugian Kredit Ekspektasian’ merujuk pada Agenda Decision ‘Credit Enhancement in the Measurement of Expected Credit Losses’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2019.

*Buletin Implementasi* ini membahas mengenai dampak perbaikan risiko-kredit dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian ketika menerapkan persyaratan penurunan nilai dalam PSAK 109. Isu yang akan dibahas adalah apakah arus kas ekspektasian dari kontrak garansi keuangan atau perbaikan risiko-kredit lainnya dapat dimasukkan dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian jika perbaikan risiko-kredit tersebut disyaratkan untuk diakui secara terpisah dalam penerapan SAK.

Untuk tujuan mengukur kerugian kredit ekspektasian PSAK 109 paragraf PP5.5.55 mensyaratkan estimasi kekurangan kas ekspektasian untuk ‘mencerminkan arus kas ekspektasian dari agunan dan perbaikan risiko-kredit lain yang merupakan bagian dari persyaratan kontraktual dan tidak diakui secara terpisah oleh entitas’.

Dengan demikian, arus kas ekspektasian dari perbaikan risiko-kredit dimasukkan dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian jika perbaikan risiko-kredit tersebut:

- a. merupakan bagian persyaratan kontraktual; dan
- b. tidak diakui secara terpisah oleh entitas.

Jika perbaikan risiko-kredit disyaratkan untuk diakui secara terpisah oleh SAK, maka entitas tidak dapat memasukkan arus kas ekspektasian dari perbaikan risiko-kredit tersebut dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian. Entitas menerapkan SAK yang berlaku untuk menentukan apakah entitas disyaratkan untuk mengakui perbaikan risiko-kredit secara terpisah. PSAK 109 paragraf PP5.5.55 tidak memberikan pengecualian dari menerapkan persyaratan pengakuan secara terpisah seperti yang diatur dalam PSAK 109 atau PSAK lain dalam SAK Indonesia.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 109 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan apakah arus kas ekspektasian dari perbaikan risiko-kredit dimasukkan dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian dalam pola fakta yang dideskripsikan dalam paragraf di atas.



## PSAK 115 PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN

---

### **Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat**

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat’ merujuk pada Agenda Decision ‘Revenue Recognition in a Real Estate Contract’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2018.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas real estat yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan pengakuan pendapatan sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 115 (merujuk pada IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*).

*Buletin Implementasi* ini membahas pengakuan pendapatan dalam kontrak untuk penjualan unit di kompleks perumahan multi-unit. Secara khusus, *Buletin Implementasi* ini membahas penerapan PSAK 115 paragraf 35, yang mengatur kapan entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu.

#### **Mengidentifikasi kontrak**

Entitas mencatat kontrak dalam ruang lingkup PSAK 115 hanya jika seluruh kriteria dalam paragraf 09 terpenuhi. Salah satu kriteria tersebut adalah kemungkinan besar entitas akan menagih imbalan yang akan menjadi haknya dalam pertukaran barang atau jasa yang akan dialihkan kepada pelanggan. Oleh karena itu, entitas menerapkan persyaratan dalam paragraf 22-30 dan paragraf 35-37 yang dibahas dalam *Buletin Implementasi* ini hanya pada kontrak yang memenuhi kriteria dalam paragraf 09.

#### **Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak**

Sebelum menerapkan paragraf 35, entitas menerapkan paragraf 22–30 dalam mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan suatu barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan. Informasi penjelasan tentang penerapan paragraf 22-30 untuk kontrak real estat telah dicakup dalam *Buletin Implementasi* ‘Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat yang Mencakup Pengalihan Tanah’ yang diterbitkan pada Februari 2023.

#### **Menerapkan PSAK 115 paragraf 35**

Paragraf 35 mengatur bahwa entitas mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa sepanjang waktu dan, oleh karena itu, memenuhi kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu, jika salah satu (atau lebih) dari ketiga kriteria dalam paragraf 35 terpenuhi. Paragraf 32 menyatakan bahwa jika entitas tidak memenuhi kewajiban pelaksanaan sepanjang waktu, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada waktu tertentu. Oleh karena itu, pada inisiasi kontrak untuk setiap kewajiban pelaksanaan, entitas menerapkan kriteria dalam paragraf 35 untuk menentukan apakah entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu.

**Paragraf 35(a)**

Dengan menerapkan paragraf 35(a), entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu jika pelanggan secara simultan menerima dan mengonsumsi manfaat yang disediakan dari pelaksanaan entitas selama entitas melaksanakan kewajiban pelaksanaannya. Dalam kontrak untuk penjualan real estat yang dikonstruksi oleh entitas, paragraf 35(a) tidak dapat diterapkan karena pelaksanaan entitas menciptakan aset, yaitu real estat, yang tidak segera dikonsumsi.

**Paragraf 35(b)**

Denngan menerapkan paragraf 35(b), entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu jika pelanggan mengendalikan aset yang diciptakan atau ditingkatkan oleh pelaksanaan entitas saat aset diciptakan atau ditingkatkan. Pengendalian mengacu pada kemampuan untuk mengarahkan penggunaan, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari aset.

IFRS 15 paragraf BC129 menjelaskan bahwa kriteria dalam paragraf 35(b) dicantumkan untuk 'mengatasi situasi di mana pelaksanaan oleh entitas untuk menciptakan atau meningkatkan aset yang secara jelas dikendalikan oleh pelanggan saat aset tersebut diciptakan atau ditingkatkan'. Oleh karena itu, dalam menerapkan paragraf 35(b), entitas menilai apakah terdapat bukti bahwa pelanggan secara jelas mengendalikan aset yang sedang diciptakan atau ditingkatkan (misalnya, real estat yang dikonstruksi sebagian) saat aset tersebut diciptakan atau ditingkatkan. Entitas mempertimbangkan seluruh faktor yang relevan dalam membuat penilaian ini—tidak ada satu faktor penentu.

Dalam menerapkan paragraf 35(b), penting untuk menerapkan persyaratan pengendalian atas aset yang diciptakan atau ditingkatkan oleh pelaksanaan entitas. Dalam kontrak penjualan real estat yang dikonstruksi entitas, aset yang diciptakan adalah real estat itu sendiri. Aset tersebut bukan, misalnya, hak untuk mendapatkan real estat di masa depan. Hak untuk menjual atau menjaminkan hak untuk memperoleh real estat di masa yang akan datang bukan merupakan bukti penguasaan atas real estat itu sendiri.

**Paragraf 35(c)**

IFRS 15 paragraf BC131 menjelaskan bahwa pengembangan kriteria ketiga dalam paragraf 35(c) untuk mengakui pendapatan sepanjang waktu karena dalam beberapa kasus mungkin tidak jelas apakah aset yang diciptakan atau ditingkatkan dikendalikan oleh pelanggan. Tujuan yang mendasari kriteria dalam paragraf 35(c) adalah untuk menentukan apakah entitas mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa kepada pelanggan saat aset diciptakan untuk pelanggan tersebut (IFRS 15 paragraf BC143).

Menerapkan paragraf 35(c), entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu jika:

- a. aset yang diciptakan oleh pelaksanaan entitas tidak memiliki penggunaan alternatif bagi entitas; dan
- b. entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini.

Paragraf 36 mengatur bahwa aset yang diciptakan tidak memiliki penggunaan alternatif bagi entitas jika entitas secara kontraktual dibatasi dari mengarahkan aset untuk penggunaan lain selama penciptaan aset atau dibatasi secara praktis dari mengarahkan aset yang telah diselesaikan untuk penggunaan lain.

Paragraf 37 menyatakan bahwa, untuk memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan, setiap saat sepanjang masa kontrak, entitas berhak atas jumlah yang setidaknya mengompensasi entitas untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini jika kontrak diakhiri oleh pelanggan atau pihak lain karena alasan selain kegagalan entitas untuk melaksanakan sebagaimana yang dijanjikan. Paragraf PP12 menyatakan bahwa dalam menilai apakah entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan, entitas mempertimbangkan persyaratan kontraktual serta peraturan perundang-undangan atau preseden hukum yang dapat melengkapi atau mengesampingkan persyaratan kontraktual tersebut. Pertimbangan tersebut akan mencakup penilaian apakah preseden hukum relevan mengindikasikan bahwa hak serupa atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini dalam kontrak serupa tidak memiliki dampak hukum yang mengikat.

Meski entitas tidak perlu melakukan pencarian bukti secara menyeluruh, tidak tepat bagi entitas untuk mengabaikan bukti preseden hukum relevan yang tersedia atau mengantisipasi bukti yang mungkin atau tidak mungkin tersedia di masa depan.

Selain itu, penilaian atas hak yang dapat dipaksakan sebagaimana dijelaskan dalam paragraf 35(c) difokuskan pada keberadaan hak dan keberlakuannya. Kemungkinan bahwa entitas akan menggunakan hak tersebut tidak relevan dengan penilaian ini. Demikian pula, jika pelanggan memiliki hak untuk mengakhiri kontrak, kemungkinan bahwa pelanggan akan mengakhiri kontrak adalah tidak relevan dengan penilaian ini.

### **Penerapan paragraf 35 pada pola fakta**

Penilaian apakah akan mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu mensyaratkan penilaian atas fakta dan keadaan tertentu dari kontrak, dengan mempertimbangkan lingkungan hukum di mana kontrak tersebut dapat dilaksanakan. Sejalan dengan hal tersebut, hasil penilaian entitas bergantung pada fakta dan keadaan tertentu tersebut.

*Pola fakta kontrak yang dibahas dalam Buletin Implementasi ini mencakup fitur-fitur berikut:*

- a. pengembang real estat (entitas) dan pelanggan menandatangani kontrak untuk penjualan unit real estat di kompleks perumahan multi-unit sebelum entitas mengonstruksi kompleks.*
- b. kewajiban entitas berdasarkan kontrak adalah untuk mengonstruksi dan menyerahkan unit real estat sebagaimana ditentukan dalam kontrak—entitas tidak dapat mengubah atau mengganti unit yang ditentukan. Entitas mempertahankan hak legal atas unit real estat (dan setiap tanah yang diatribusikan padanya) sampai pelanggan telah membayar harga pembelian setelah konstruksi selesai.*
- c. pelanggan membayar sebagian dari harga pembelian unit real estat saat unit sedang dikonstruksi, dan membayar (mayoritas) sisanya setelah konstruksi selesai.*
- d. kontrak memberikan pelanggan hak atas kepentingan yang tidak terbagi atas tanah dan kompleks multi-unit yang sedang dikonstruksi. Pelanggan tidak dapat membatalkan kontrak, kecuali sebagaimana disebutkan dalam poin (ii) di bawah ini, juga tidak dapat mengubah desain struktural kompleks atau unit individual. Pelanggan dapat menjual kembali atau menjaminkan haknya atas kepentingan yang tidak terbagi atas tanah dan kompleks tersebut ketika kompleks sedang dikonstruksi, bergantung pada entitas yang melakukan analisis risiko kredit dari pembeli baru atas hak tersebut.*

- e. *pelanggan, dan pelanggan lain yang telah setuju untuk membeli unit real estat di kompleks multi-unit, memiliki hak secara bersama untuk memutuskan mengubah desain struktural kompleks dan menegosiasikan perubahan tersebut dengan entitas.*

*Pola fakta tersebut juga mencatat hal-hal berikut:*

- i. *jika entitas melanggar kewajibannya berdasarkan kontrak, pelanggan dan pelanggan lain memiliki hak secara bersama untuk memutuskan mengganti entitas atau menghentikan konstruksi kompleks.*
- ii. *meskipun kontrak tidak dapat dibatalkan, pengadilan telah menerima permintaan untuk membatalkan kontrak dalam keadaan tertentu, misalnya ketika telah terbukti bahwa pelanggan tidak mampu secara finansial untuk memenuhi persyaratan kontrak (jika, misalnya, pelanggan menjadi pengangguran atau memiliki penyakit berat yang memengaruhi kemampuan pelanggan untuk bekerja). Dalam situasi tersebut, kontrak telah dibatalkan dan pelanggan telah menerima sebagian besar, tetapi tidak semua, pembayaran yang telah dilakukan kepada entitas. Entitas telah mempertahankan sisanya sebagai penalti penghentian kontrak.*

*Putusan pengadilan atas permintaan pembatalan memberikan bukti preseden hukum. Preseden hukum ini relevan dengan penilaian hak entitas yang dapat dipaksakan atas pembayaran seperti yang dijelaskan dalam paragraf 35(c). Diasumsikan bahwa bukti preseden hukum dinilai cukup untuk menunjukkan bahwa entitas tidak berhak atas jumlah yang paling tidak mengkompensasinya untuk pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini dalam hal pembatalan karena alasan selain kegagalan entitas untuk melaksanakan sebagaimana yang dijanjikan.*

*Diasumsikan juga bahwa seluruh kriteria dalam paragraf 09 terpenuhi dan bahwa entitas mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan tunggal dengan menerapkan paragraf 22–30.*

Kriteria dalam paragraf 35(a) tidak terpenuhi karena pelaksanaan entitas menciptakan aset yang tidak segera dikonsumsi.

### **Paragraf 35(b)**

Pelaksanaan entitas menciptakan unit real estat yang sedang dikonstruksi. Oleh karena itu, dalam menerapkan paragraf 35(b) entitas menilai apakah, pada saat unit sedang dikonstruksi, pelanggan memiliki kemampuan untuk mengarahkan penggunaan atas, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari, unit real estat yang dikonstruksi sebagian, dengan mengamati hal-hal berikut:

- a. *meskipun pelanggan dapat menjual kembali atau menjaminkan hak kontraktualnya untuk kepentingan yang tidak terbagi atas tanah dan kompleks multi-unit saat unit real estat sedang dikonstruksi, pelanggan tidak dapat menjual atau menjaminkan unit real estat yang dikonstruksi sebagian itu sendiri sebelum konstruksi selesai.*
- b. *pelanggan tidak memiliki kemampuan untuk mengubah desain struktural unit real estat saat unit sedang dikonstruksi, juga tidak dapat menggunakan unit real estat yang*

dikonstruksi sebagian dengan cara lain. Hak pelanggan secara bersama dengan pelanggan lain untuk memutuskan mengubah desain struktur kompleks tidak memberikan pelanggan kemampuan untuk mengarahkan penggunaan unit real estat — hal ini karena pelanggan memerlukan persetujuan pelanggan lain untuk menegosiasikan perubahan desain struktural, dan dengan demikian pelanggan tidak memiliki kemampuan untuk membuat perubahan tersebut.

- c. hak pelanggan secara bersama dengan pelanggan lain untuk mengganti entitas atau menghentikan konstruksi kompleks, hanya jika entitas gagal melaksanakan seperti yang dijanjikan, bersifat protektif dan tidak mengindikasikan adanya pengendalian.
- d. eksposur pelanggan terhadap perubahan nilai pasar unit real estat dapat mengindikasikan bahwa pelanggan memiliki kemampuan untuk memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari unit tersebut. Namun, hal tersebut tidak memberikan pelanggan kemampuan untuk mengarahkan penggunaan unit saat sedang dikonstruksi.

Tidak ada bukti bahwa pelanggan memiliki kemampuan untuk mengarahkan penggunaan unit real estat saat sedang dikonstruksi, dan dengan demikian pelanggan tidak mengendalikan unit yang dikonstruksi sebagian. Akibatnya, kriteria dalam paragraf 35(b) tidak terpenuhi.

Dalam *Buletin Implementasi 'Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat yang Mencakup Pengalihan Tanah'* yang diterbitkan pada Februari 2023, membahas pola fakta yang mencakup konstruksi real estat di mana disimpulkan bahwa kriteria dalam paragraf 35(b) terpenuhi.

### **Paragraf 35(c)**

Entitas tidak dapat mengubah atau mengganti unit real estat yang ditentukan dalam kontrak dengan pelanggan, dan dengan demikian pelanggan dapat memaksakan haknya atas unit tersebut jika entitas berusaha mengarahkan aset untuk penggunaan lain.

Oleh karena itu, pembatasan kontraktual bersifat substantif dan unit real estat tidak memiliki penggunaan alternatif bagi entitas seperti yang dijelaskan dalam paragraf 35(c).

Namun, entitas tidak memiliki hak yang dapat dipaksakan atas pembayaran pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini sebagaimana yang dijelaskan dalam paragraf 35(c). Hal ini karena, dalam pola fakta yang dijelaskan, terdapat preseden hukum relevan yang menunjukkan bahwa dalam peristiwa pembatalan, entitas tidak berhak atas jumlah yang setidaknya mengompensasinya untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini karena alasan selain kegagalan entitas untuk melaksanakan sebagaimana yang dijanjikan. Dalam hal pengadilan menerima permintaan untuk membatalkan kontrak, entitas hanya berhak atas penalti penghentian kontrak yang tidak memberikan kompensasi kepada entitas atas pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Berdasarkan pola fakta yang dijelaskan, tidak ada kriteria dalam PSAK 115 paragraf 35 yang terpenuhi. Oleh karena itu, entitas akan mengakui pendapatan pada waktu tertentu dengan menerapkan paragraf PSAK 115 paragraf 38.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 115 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan apakah akan mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu untuk kontrak penjualan real estat.

## **PSAK 115 PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN**

---

### **Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat yang Mencakup Pengalihan Tanah**

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat yang Mencakup Pengalihan Tanah’ merujuk pada Agenda Decision ‘Revenue Recognition in a Real Estate Contract that Includes the Transfer of Land’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2018.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas real estat yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan pengakuan pendapatan sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 115 (merujuk pada IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*).

*Buletin Implementasi* ini membahas pengakuan pendapatan dalam kontrak penjualan tanah dan bangunan yang akan dikonstruksi di atas tanah tersebut. Secara khusus, *Buletin Implementasi* ini membahas (a) identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak dan (b) untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, apakah pengembang real estat (entitas) mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu.

#### ***Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak***

Dengan menerapkan paragraf 22–30, entitas mengidentifikasi sebagai kewajiban pelaksanaan setiap janji untuk mengalihkan kepada pelanggan suatu barang atau jasa (atau sekumpulan barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan, atau serangkaian barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan yang memiliki pola pengalihan sama kepada pelanggan.

Paragraf 27 mengatur bahwa barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dapat dibedakan jika:

- a. pelanggan memperoleh manfaat dari barang atau jasa baik dari barang atau jasa itu sendiri atau bersama dengan sumber daya lain yang siap tersedia kepada pelanggan (yaitu barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan); dan
- b. janji entitas untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan dapat diidentifikasi secara terpisah dari janji lain dalam kontrak (yaitu janji untuk mengalihkan barang atau jasa yang bersifat dapat dibedakan dalam konteks kontrak tersebut).

Penilaian kriteria dalam paragraf 27 mensyaratkan penilaian.

IFRS 15 paragraf BC100 mencermati bahwa entitas menilai kriteria dalam paragraf 27(a) berdasarkan karakteristik barang atau jasa itu sendiri. Oleh karena itu, entitas mengabaikan batasan kontraktual yang mungkin menghalangi pelanggan untuk memperoleh sumber daya yang tersedia dari sumber selain entitas.

Paragraf 29 menjelaskan bahwa tujuan yang mendasari kriteria dalam paragraf 27(b) adalah untuk menentukan apakah sifat janji, dalam konteks kontrak, adalah untuk mengalihkan setiap barang atau jasa yang dijanjikan secara individual atau, sebaliknya, untuk mengalihkan suatu *item* kombinasi di mana barang atau jasa tersebut merupakan *input*. Paragraf 29 juga mengatur beberapa faktor yang menunjukkan bahwa dua atau lebih janji untuk mengalihkan barang atau jasa tidak dapat diidentifikasi secara terpisah.

IFRS 15 paragraf BC105, BC116J dan BC116K mencermati bahwa gagasan 'dapat diidentifikasi secara terpisah' dalam paragraf 27(b) dipengaruhi oleh gagasan risiko yang dapat dipisahkan (yaitu apakah risiko yang ditanggung entitas untuk memenuhi kewajibannya dalam mengalihkan salah satu barang atau jasa yang dijanjikan tersebut kepada pelanggan merupakan risiko yang tidak dapat dipisahkan dari risiko yang berkaitan dengan pengalihan barang atau jasa lain yang dijanjikan). Evaluasi apakah janji entitas dapat diidentifikasi secara terpisah mempertimbangkan hubungan antara berbagai barang atau jasa dalam kontrak dalam konteks proses pemenuhan kontrak. Oleh karena itu, entitas mempertimbangkan tingkat integrasi, keterkaitan, atau saling ketergantungan di antara janji untuk mengalihkan barang atau jasa. Alih-alih mempertimbangkan apakah satu *item*, berdasarkan sifatnya, bergantung pada yang lain (yaitu apakah dua *item* memiliki hubungan fungsional), entitas mengevaluasi apakah ada hubungan transformatif antara dua *item* dalam proses pemenuhan kontrak.

#### *Kontrak real estat untuk pengalihan tanah dan bangunan*

Paragraf berikut menguraikan faktor-faktor yang dipertimbangkan entitas dalam menilai apakah, untuk kontrak yang melibatkan pengalihan tanah dan bangunan yang dikonstruksi entitas di atas tanah, janji untuk mengalihkan tanah merupakan kewajiban pelaksanaan yang terpisah. Tanah merepresentasikan seluruh area di mana bangunan akan dikonstruksi dan kontraknya adalah untuk seluruh bangunan. Paragraf tersebut tidak mempertimbangkan apakah entitas mengidentifikasi satu atau lebih kewajiban pelaksanaan sehubungan dengan pengalihan bangunan.

Ketika menilai kriteria dalam paragraf 27(a), entitas menilai apakah pelanggan memperoleh manfaat dari tanah itu sendiri atau bersama dengan sumber daya lain yang tersedia untuk itu. Misalnya, apakah pelanggan menyewa pengembang lain untuk mengonstruksi bangunan di atas tanah tersebut? Demikian pula, entitas menilai apakah pelanggan dapat memperoleh manfaat dari konstruksi bangunan itu sendiri atau bersama-sama dengan sumber daya lain yang tersedia untuknya. Misalnya, apakah pelanggan memperoleh jasa konstruksi dari entitas atau pengembang lain tanpa adanya pengalihan tanah? Dalam suatu kontrak untuk pengalihan sebidang tanah dan seluruh bangunan yang akan dikonstruksi di atas tanah tersebut, tanah dan bangunan tersebut masing-masing dapat dibedakan.

Entitas kemudian menilai kriteria dalam paragraf 27(b) dan tujuan dasarnya yang dijelaskan dalam paragraf 29 (yaitu menentukan apakah sifat janji, dalam konteks kontrak, adalah untuk mengalihkan tanah dan bangunan secara individual atau, sebaliknya, untuk mengalihkan *item* kombinasi di mana tanah dan bangunan menjadi *input*). Dalam menilai kriteria paragraf 27(b), entitas mempertimbangkan, di antaranya faktor-faktor, sebagai berikut:

- a. apakah entitas menyediakan jasa signifikan untuk mengintegrasikan tanah dan bangunan menjadi *output* kombinasi sebagaimana yang dijelaskan dalam paragraf 29(a)—sebagai contoh, apakah ada hubungan transformatif antara pengalihan tanah dan

konstruksi bangunan dalam proses untuk memenuhi kontrak? Apakah pelaksanaan entitas dalam mengonstruksi bangunan akan berbeda jika tidak mengalihkan tanah dan sebaliknya? Ada hubungan fungsional antara tanah dan bangunan—bangunan tidak mungkin ada tanpa tanah; fondasinya akan dibangun ke dalam tanah. Namun, hal ini tidak berarti bahwa risiko yang ditanggung entitas dalam mengalihkan tanah kepada pelanggan tidak dapat dipisahkan dari risiko yang ditanggungnya dalam mengonstruksi bangunan.

- b. apakah tanah dan bangunan sangat bergantung satu sama lain atau sangat saling terkait seperti yang dijelaskan dalam paragraf 29(c)—sebagai contoh, apakah entitas dapat memenuhi janjinya untuk mengalihkan tanah meskipun entitas tidak mengonstruksi bangunan tersebut, dan akankah mampu memenuhi janjinya untuk mengonstruksi bangunan meskipun tidak mengalihkan tanah?

Oleh karena itu, janji untuk mengalihkan tanah akan dapat diidentifikasi secara terpisah dari janji untuk mengonstruksi bangunan di atas tanah tersebut jika entitas menyimpulkan bahwa (a) pelaksanaannya dalam mengonstruksi bangunan akan sama terlepas dari apakah entitas juga mengalihkan tanah tersebut; dan (b) akan dapat memenuhi janjinya untuk mengonstruksi bangunan meskipun tidak mengalihkan tanah, dan akan dapat memenuhi janjinya untuk mengalihkan tanah meskipun tidak mengonstruksi bangunan.

Dalam menilai kriteria dalam paragraf 27(b), IFRS 15 paragraf BC116N mempertimbangkan bahwa faktor-faktor dalam paragraf 29 tidak dimaksudkan sebagai kriteria yang dievaluasi entitas secara independen dari prinsip 'dapat diidentifikasi secara terpisah' dalam paragraf 27(b). Dalam beberapa kasus, satu atau lebih faktor mungkin kurang relevan dengan evaluasi prinsip itu.

### ***Menerapkan PSAK 115 paragraf 35***

Paragraf 35 menetapkan bahwa entitas mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa sepanjang waktu dan, oleh karena itu, memenuhi kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu, jika salah satu (atau lebih) dari tiga kriteria dalam paragraf 35 terpenuhi. Paragraf 32 menyatakan bahwa jika entitas tidak memenuhi kewajiban pelaksanaan sepanjang waktu, maka entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu. Oleh karena itu, pada awal kontrak untuk setiap kewajiban pelaksanaan, entitas menerapkan kriteria dalam paragraf 35 untuk menentukan apakah entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu.

Informasi penjelasan tentang penerapan paragraf 35 pada kontrak real estat telah dicakup dalam *Buletin Implementasi* 'Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat' yang diterbitkan pada Februari 2023.

### ***Penerapan paragraf 35 pada pola fakta***

Penilaian apakah akan mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu memerlukan penilaian atas fakta dan keadaan tertentu dari kontrak, dengan mempertimbangkan lingkungan hukum di mana kontrak tersebut dapat dipaksakan. Oleh karena itu, hasil penilaian entitas bergantung pada fakta dan keadaan tertentu tersebut.



*Pola fakta kontrak mencakup fitur-fitur berikut:*

- a. *entitas dan pelanggan menyepakati kontrak yang tidak dapat dibatalkan untuk penjualan bangunan yang belum dikonstruksi oleh entitas yang akan terdiri dari unit residensial. Kontrak adalah untuk penjualan seluruh bangunan.*
- b. *pada insepri kontrak, entitas mengalihkan hak legal kepada pelanggan yang tidak dapat dibatalkan atas tanah di mana entitas akan mengonstruksi bangunan. Kontrak menentukan harga tanah, yang dibayar pelanggan saat menandatangani kontrak.*
- c. *entitas dan pelanggan menyepakati desain struktural dan spesifikasi bangunan sebelum kontrak ditandatangani. Saat bangunan sedang dikonstruksi:*
  - i. *jika pelanggan meminta perubahan pada desain atau spesifikasi struktural, entitas menetapkan harga untuk perubahan yang diusulkan berdasarkan metodologi yang ditentukan dalam kontrak; pelanggan kemudian memutuskan apakah akan melanjutkan dengan perubahan tersebut. Entitas dapat menolak permintaan pelanggan untuk perubahan hanya karena sejumlah alasan terbatas, seperti jika perubahan akan melanggar izin perencanaan.*
  - ii. *entitas dapat meminta perubahan pada desain atau spesifikasi struktural hanya jika tidak dilakukannya perubahan tersebut akan menyebabkan peningkatan biaya yang tidak wajar atau penundaan konstruksi. Pelanggan harus menyetujui perubahan tersebut.*
- d. *pelanggan disyaratkan melakukan tonggak (milestone) pembayaran selama masa konstruksi. Namun, pembayaran ini tidak selalu sesuai dengan jumlah pekerjaan yang diselesaikan hingga saat ini.*

*Diasumsikan bahwa (i) seluruh kriteria dalam paragraf 09 terpenuhi dan (ii) entitas mengidentifikasi dua kewajiban pelaksanaan dengan menerapkan paragraf 22–30—janji untuk mengalihkan tanah kepada pelanggan dan janji untuk mengonstruksi bangunan di atas tanah tersebut.*

### ***Penerapan paragraf 35 atas janji untuk mengalihkan tanah***

Pelaksanaan oleh entitas mengalihkan tanah kepada pelanggan. Tanah tersebut tidak segera dikonsumsi dan, oleh karena itu, kriteria dalam paragraf 35(a) tidak terpenuhi. Pelaksanaan entitas juga tidak menciptakan atau meningkatkan tanah dan, dengan demikian, kriteria dalam paragraf 35(b) dan 35(c) tidak terpenuhi.

Akibatnya, entitas mengakui pendapatan untuk pengalihan tanah kepada pelanggan pada waktu tertentu dengan menerapkan PSAK 115 paragraf 38.

### ***Penerapan paragraf 35 atas janji untuk mengonstruksi bangunan***

Kriteria dalam paragraf 35(a) tidak terpenuhi karena pelaksanaan entitas menciptakan aset yang tidak segera dikonsumsi.

### **Paragraf 35(b)**

Dalam menilai kriteria dalam paragraf 35(b), entitas menilai apakah, pada saat bangunan sedang dikonstruksi, pelanggan memiliki kemampuan untuk mengarahkan penggunaan, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari, bangunan yang dikonstruksi sebagian.

Pelanggan mengendalikan bangunan yang dikonstruksi sebagian saat sedang dikonstruksi karena pelanggan memiliki hal-hal berikut:

- a. kemampuan untuk mengarahkan penggunaan bangunan saat sedang dikonstruksi. Pelanggan memiliki kemampuan ini melalui pengendaliannya atas tanah, dan dengan kemampuan untuk mengubah desain struktural dan spesifikasi bangunan saat sedang dikonstruksi. Kontrak tersebut juga memungkinkan pelanggan untuk mencegah entitas atau pihak lain mengarahkan penggunaan bangunan tersebut.
- b. kemampuan untuk memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat ekonomik dari bangunan tersebut. Entitas tidak dapat mengalihkan bangunan untuk penggunaan lain atau ke entitas lain. Dengan demikian, pada saat penandatanganan kontrak, pelanggan memiliki kemampuan untuk memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari bangunan tersebut. Kontrak tersebut juga memungkinkan pelanggan untuk mencegah entitas atau pihak lain memperoleh manfaat dari bangunan tersebut.

Sejalan dengan hal tersebut, kriteria dalam paragraf 35(b) terpenuhi, sebagaimana pembahasan dalam IFRS 15 paragraf BC129 bahwa 'dalam hal kontrak konstruksi di mana entitas sedang membangun di atas tanah pelanggan, pelanggan umumnya mengendalikan setiap pekerjaan dalam penyelesaian yang timbul dari pelaksanaan entitas'.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 115 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk mengakui pendapatan dalam pola fakta yang dijelaskan.

## **PSAK 115 PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN**

---

### **Hak Pembayaran atas Pelaksanaan yang Telah Diselesaikan Sampai Saat Ini**

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Hak Pembayaran atas Pelaksanaan yang Telah Diselesaikan Sampai Saat Ini’ merujuk pada Agenda Decision ‘Right to Payment for Performance Completed to Date’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Maret 2018.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan pengakuan pendapatan sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 115 (merujuk pada IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*).

*Buletin Implementasi* ini membahas apakah akan mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu sehubungan dengan kontrak untuk penjualan unit di kompleks perumahan multi-unit (unit real estat). Secara khusus, *Buletin Implementasi* ini membahas apakah, dalam pola fakta yang dijelaskan, pengembang real estat (entitas) memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini seperti yang dijelaskan dalam PSAK 115 paragraf 35(c).

Dengan menerapkan paragraf 35(c), entitas mengakui pendapatan sepanjang waktu jika (i) aset yang diciptakan oleh pelaksanaan entitas tidak memiliki penggunaan alternatif bagi entitas; dan (ii) entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini. Tujuan yang mendasari kriteria dalam paragraf 35(c) adalah untuk menentukan apakah entitas mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa kepada pelanggan sebagai aset yang diciptakan untuk pelanggan tersebut (IFRS 15 paragraf BC143).

Paragraf 37 menyatakan bahwa, untuk memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan, setiap saat sepanjang durasi kontrak, entitas harus berhak atas jumlah yang setidaknya mengompensasi entitas atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini jika kontrak diakhiri oleh pelanggan atau pihak lain karena alasan selain kegagalan entitas untuk melaksanakan sebagaimana yang dijanjikan.

Paragraf PP09 menyatakan bahwa jumlah yang akan mengompensasi entitas untuk pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini akan menjadi jumlah yang mendekati harga jual barang atau jasa yang dialihkan sampai saat ini, bukan kompensasi hanya untuk potensi kerugian atas laba entitas jika kontrak tersebut dihentikan. Pembayaran yang berhak diterima entitas berdasarkan kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pelaksanaan berdasarkan kontrak tersebut adalah hal yang relevan dalam menentukan apakah entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan untuk pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini.

Informasi penjabar tentang penerapan paragraf 35(c) pada kontrak real estat telah dicakup dalam *Buletin Implementasi* ‘Pengakuan Pendapatan dalam Kontrak Real Estat’ yang diterbitkan pada Februari 2023.

### **Penerapan paragraf 35(c) pada pola fakta**

Penilaian apakah entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini mensyaratkan entitas untuk mempertimbangkan hak dan kewajiban yang diciptakan oleh kontrak tersebut, dengan mempertimbangkan lingkungan hukum di mana kontrak tersebut dapat dipaksakan. Oleh karena itu, hasil penilaian entitas bergantung pada fakta dan keadaan tertentu atas kontrak.

Pola fakta kontrak mencakup fitur-fitur berikut:

- a. entitas dan pelanggan menyepakati kontrak untuk penjualan unit real estat dalam kompleks perumahan multi-unit sebelum entitas mengonstruksi unit tersebut. Kewajiban entitas berdasarkan kontrak adalah untuk mengonstruksi dan menyerahkan unit real estat sebagaimana yang ditentukan dalam kontrak. Entitas mempertahankan hak legal atas unit real estat (dan setiap tanah yang diatribusikan) sampai dengan pelanggan membayar harga pembelian setelah konstruksi selesai.
- b. pelanggan membayar 10% dari harga pembelian unit real estat pada insepri kontrak, dan membayar sisanya setelah konstruksi selesai.
- c. pelanggan berhak untuk membatalkan kontrak setiap saat sebelum konstruksi selesai. Jika pelanggan membatalkan kontrak, entitas secara hukum disyaratkan melakukan upaya yang wajar untuk menjual kembali unit real estat kepada pihak ketiga. Pada penjualan kembali, entitas menyepakati kontrak baru dengan pihak ketiga—yaitu kontrak awal tidak dinovasi kepada pihak ketiga. Jika harga jual kembali yang akan diperoleh dari pihak ketiga kurang dari harga beli awal (ditambah biaya penjualan), pelanggan secara hukum berkewajiban membayarkannya selisihnya kepada entitas.

Diasumsikan bahwa entitas mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan tunggal dengan menerapkan paragraf 22-30. Diasumsikan juga bahwa (i) entitas telah menentukan bahwa kontrak tidak memenuhi kriteria dalam paragraf 35(a) dan 35(b); dan (ii) kontrak memenuhi bagian pertama kriteria dalam paragraf 35(c) karena pelaksanaan entitas tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif bagi entitas.

Prinsip dalam PSAK 115 paragraf 31 untuk pengakuan pendapatan mensyaratkan pelanggan untuk memperoleh pengendalian atas barang atau jasa yang dijanjikan. Oleh karena itu dan sebagaimana disebutkan di atas, tujuan yang mendasari kriteria dalam paragraf 35(c) adalah untuk menentukan apakah entitas mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa kepada pelanggan saat aset sedang diciptakan untuk pelanggan tersebut. Sejalan dengan tujuan ini, pembayaran yang berhak diterima entitas berdasarkan kontrak yang ada dengan pelanggan sehubungan dengan pelaksanaan berdasarkan kontrak tersebut adalah relevan dalam menentukan apakah entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini. Imbalan yang diterima entitas dari pihak ketiga dalam kontrak penjualan kembali adalah imbalan yang berkaitan dengan kontrak penjualan kembali tersebut—bukan pembayaran atas pelaksanaan berdasarkan kontrak yang ada dengan pelanggan.

Pembayaran yang menjadi hak entitas berdasarkan kontrak yang ada dengan pelanggan adalah pembayaran untuk selisih antara harga jual kembali unit, jika ada, dan harga beli awal (ditambah biaya penjualan). Pembayaran tersebut tidak setiap saat selama durasi kontrak memberikan hak kepada entitas atas jumlah yang setidaknya mendekati harga jual unit real

estat yang dikonstruksi sebagian dan, dengan demikian, tidak memberikan kompensasi kepada entitas atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini. Oleh karena itu, entitas tidak memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini sebagaimana yang dijelaskan dalam PSAK 115 paragraf 35(c).

Berdasarkan pola fakta yang dijelaskan, tidak ada kriteria dalam PSAK 115 paragraf 35 yang terpenuhi. Oleh karena itu, entitas akan mengakui pendapatan pada waktu tertentu dengan menerapkan PSAK 115 paragraf 38.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 115 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan apakah entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini.

LAI WEB VERSION

## PSAK 115 PENDAPATAN DARI KONTRAK DENGAN PELANGGAN

---

### Biaya untuk Memenuhi Kontrak

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Biaya untuk Memenuhi Kontrak’ merujuk pada Agenda Decision ‘Costs to Fulfill a Contract’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Juni 2019.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan biaya untuk memenuhi kontrak sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 115 (merujuk pada IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*).

*Buletin Implementasi* ini membahas pengakuan biaya yang terjadi untuk memenuhi kontrak di mana entitas memenuhi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak sepanjang waktu. Dalam pola fakta yang dijelaskan, entitas (a) mengalihkan pengendalian atas barang sepanjang waktu (yaitu satu (atau lebih) kriteria dalam PSAK 115 paragraf 35 terpenuhi) dan, oleh karena itu, memenuhi kewajiban pelaksanaan dan mengakui pendapatan sepanjang waktu; dan (b) mengukur kemajuan terhadap penyelesaian penuh atas kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan metode *output* dengan menerapkan PSAK 115 paragraf 39-43. Entitas mengeluarkan biaya dalam mengonstruksi barang. Pada tanggal pelaporan, biaya yang terjadi berkaitan dengan pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan atas barang yang dialihkan kepada pelanggan pada saat barang sedang dikonstruksi.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 115 yang berkaitan dengan pengukuran kemajuan terhadap penyelesaian penuh atas kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu menjadi pertimbangan pertama. Paragraf 39 menyatakan bahwa ‘tujuan ketika mengukur kemajuan adalah untuk menggambarkan pelaksanaan entitas dalam mengalihkan pengendalian atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan’. Selain itu, ketika mengevaluasi apakah akan menerapkan metode *output* untuk mengukur kemajuan, paragraf PP15 mensyaratkan entitas untuk ‘mempertimbangkan apakah *output* yang dipilih akan menggambarkan secara tepat pelaksanaan entitas terhadap penyelesaian penuh atas kewajiban pelaksanaan’.

Dalam mempertimbangkan pengakuan biaya, PSAK 115 paragraf 98(c) mensyaratkan entitas untuk mengakui sebagai beban ketika terjadi ‘biaya yang berkaitan dengan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi (atau kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sebagian) dalam kontrak (yaitu biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan masa lalu)’.

Biaya konstruksi yang dijelaskan dalam pola fakta adalah biaya yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sebagian dalam kontrak—yaitu biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan masa lalu entitas. Oleh karena itu, biaya tersebut tidak menghasilkan atau meningkatkan sumber daya entitas yang akan digunakan untuk melanjutkan pemenuhan kewajiban pelaksanaan di masa depan (paragraf 95(b)). Akibatnya, biaya tersebut tidak memenuhi kriteria dalam PSAK 115 paragraf 95 untuk diakui sebagai aset.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 115 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan bagaimana mengakui biaya yang terjadi dalam memenuhi kontrak sebagaimana pola fakta yang dijelaskan.

LAI WEB VERSION

## PSAK 116 SEWA

---

### Hak atas Ruang Subpermukaan

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Hak atas Ruang Subpermukaan merujuk pada Agenda Decision ‘Subsurface Rights’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada Juni 2019.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan hak atas ruang bawah tanah sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 116: *Sewa* (merujuk pada IFRS 16 *Leases*).

*Buletin Implementasi* ini membahas kontrak tertentu untuk hak atas ruang subpermukaan. Dalam suatu kontrak, operator pipa (pelanggan) memperoleh hak untuk menempatkan pipa minyak di ruang bawah tanah selama 20 tahun untuk dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Kontrak tersebut menjelaskan mengenai lokasi dan dimensi yang tepat (jalan, lebar dan kedalaman) dari ruang bawah tanah di mana pipa akan ditempatkan. Pemilik tanah memiliki hak untuk menggunakan permukaan tanah di atas pipa, tetapi tidak memiliki hak untuk mengakses atau mengubah penggunaan ruang bawah tanah yang ditentukan selama periode penggunaan 20 tahun. Pelanggan berhak untuk melakukan pekerjaan inspeksi, perbaikan, dan pemeliharaan (termasuk mengganti bagian pipa yang rusak apabila diperlukan).

### PSAK mana yang harus dipertimbangkan oleh entitas terlebih dahulu?

PSAK 116 Paragraf 3 mensyaratkan entitas untuk menerapkan PSAK 116 untuk semua sewa, dengan pengecualian terbatas. PSAK 116 Paragraf 9 menyatakan: 'Pada awal kontrak, entitas menilai apakah kontrak tersebut merupakan, atau mengandung, sewa'.

Dalam hal ini, tidak ada pengecualian dalam PSAK 116 paragraf 3 dan 4 yang berlaku—khususnya, ruang bawah tanah itu adalah aset berwujud. Dengan demikian, jika kontrak adalah mengandung sewa, maka PSAK 116 berlaku untuk sewa tersebut. Jika kontrak tidak mengandung sewa, maka entitas perlu mempertimbangkan PSAK lain dalam SAK Indonesia yang berlaku.

Oleh karena itu entitas pertama-tama perlu mempertimbangkan apakah kontrak tersebut mengandung sewa sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 116.

### Definisi Sewa

PSAK 116 Paragraf 9 menyatakan bahwa ‘suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan’. Menerapkan PSAK 116 paragraf PP9, untuk memenuhi definisi sewa, pelanggan harus memiliki dua hal berikut:

- a. hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan; dan
- b. hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan.



### **Aset identifikasian**

PSAK 116 paragraf PP13-PP20 memberikan panduan aplikasi untuk aset identifikasian. Paragraf PP20 menyatakan bahwa 'bagian kapasitas dari suatu aset merupakan aset identifikasian jika secara fisik dapat dibedakan'. Tetapi 'pelanggan tidak memiliki hak untuk menggunakan aset identifikasian jika pemasok memiliki hak substantif untuk mensubstitusi aset tersebut selama periode penggunaan' (paragraf PP14).

Ruang bawah tanah yang telah ditentukan secara fisik dapat dibedakan dari sisa tanah. Spesifikasi kontrak mencakup jalur, lebar dan kedalaman pipa, sehingga mendefinisikan ruang bawah tanah yang dapat dibedakan secara fisik. Ruang bawah tanah tidak dengan sendirinya merupakan aset identifikasian—ruang bawah tanah tertentu secara fisik dapat dibedakan dengan cara yang sama seperti area ruang tertentu di permukaan tanah yang dapat dibedakan secara fisik.

Pemilik tanah tidak memiliki hak untuk mensubstitusi ruang bawah tanah selama periode penggunaan. Sehingga, ruang bawah tanah yang ditentukan adalah aset identifikasian seperti yang dijelaskan dalam paragraf PP13–PP20.

### **Hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan**

PSAK 116 paragraf PP21–PP23 memberikan panduan penerapan tentang hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan. Paragraf PP21 menetapkan bahwa pelanggan dapat memiliki hak tersebut, misalnya, dengan memiliki penggunaan eksklusif atas aset identifikasian selama periode penggunaan.

Dalam kontrak tersebut, pelanggan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomik dari penggunaan ruang bawah tanah yang ditentukan selama periode penggunaan 20 tahun. Pelanggan memperoleh penggunaan eksklusif ruang bawah tanah yang ditentukan selama periode penggunaan tersebut.

### **Hak untuk mengarahkan penggunaan**

PSAK 116 paragraf PP24-PP30 memberikan panduan penerapan tentang hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan. Paragraf PP24 menetapkan bahwa pelanggan memiliki hak tersebut jika:

- a. pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan selama periode penggunaan; atau
- b. keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan (i) pelanggan memiliki hak untuk mengoperasikan aset selama periode penggunaan, tanpa pemasok memiliki hak untuk mengubah instruksi pengoperasian tersebut; atau (ii) pelanggan mendesain aset dengan cara ditetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan ruang bawah tanah yang ditentukan selama periode penggunaan 20 tahun karena kondisi dalam paragraf PP24(b)(i) terpenuhi. Bagaimana dan untuk tujuan apa ruang bawah tanah yang ditentukan akan digunakan (yaitu

untuk menempatkan pipa dengan dimensi yang ditentukan yang dimana akan dilalui minyak untuk dialirkan) telah ditentukan sebelumnya dalam kontrak. Pelanggan memiliki hak untuk mengoperasikan ruang bawah tanah yang ditentukan dengan memiliki hak untuk melakukan pekerjaan inspeksi, perbaikan dan pemeliharaan. Pelanggan membuat semua keputusan tentang penggunaan ruang bawah tanah yang ditentukan yang dapat dibuat selama periode penggunaan 20 tahun.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa kontrak mengandung sewa sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 116. Oleh karena itu, pelanggan akan menerapkan PSAK 116 untuk perlakuan akuntansi sewa tersebut.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 116 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan perlakuan akuntansi atas kontrak yang dijelaskan.

LAI WEB VERSION

## PSAK 116 SEWA

---

### Suku Bunga Pinjaman Inkremental Penyewa

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Suku Bunga Pinjaman Inkremental Penyewa’ merujuk pada Agenda Decision ‘Lessee’s Incremental Borrowing Rate’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada bulan September 2019.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan mengenai suku bunga pinjaman inkremental sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 116: *Sewa* (merujuk pada IFRS 16 *Leases*).

*Buletin Implementasi* ini membahas definisi suku bunga pinjaman inkremental penyewa dalam PSAK 116, atau secara khusus membahas apakah suku bunga pinjaman inkremental penyewa disyaratkan untuk mencerminkan suku bunga pada pinjaman dengan jatuh tempo dan profil pembayaran yang serupa dengan pembayaran sewa.

Dengan menerapkan PSAK 116, penyewa menggunakan suku bunga pinjaman inkremental dalam mengukur liabilitas sewa ketika suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat ditentukan (PSAK 116 paragraf 26). PSAK 116 Lampiran A mendefinisikan suku bunga pinjaman inkremental penyewa sebagai 'suku bunga yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam selama jangka waktu yang serupa, dan dengan jaminan yang serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset yang memiliki nilai yang serupa dengan aset hak-guna dalam lingkungan ekonomik yang serupa'. Oleh karena itu, suku bunga pinjaman inkremental penyewa adalah suku bunga spesifik sewa yang ditetapkan 'dengan mempertimbangkan syarat dan ketentuan sewa' (IFRS 16 paragraf BC162).

Dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental, IFRS 16 paragraf BC162 menjelaskan bahwa, bergantung pada sifat aset pendasar dan syarat dan ketentuan sewa, penyewa dapat merujuk pada suku bunga yang tersedia untuk diobservasi sebagai titik awal. Penyewa kemudian akan menyesuaikan suku bunga yang dapat diobservasi sebagaimana diperlukan untuk menentukan suku bunga pinjaman inkrementalnya sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 116.

Definisi suku bunga pinjaman inkremental penyewa mensyaratkan penyewa untuk menentukan suku bunga pinjaman inkremental untuk sewa tertentu dengan mempertimbangkan syarat dan ketentuan sewa, dan menentukan suku bunga yang mencerminkan suku bunga yang harus dibayar untuk meminjam:

- a. selama masa yang serupa dengan masa sewa;
- b. dengan jaminan yang serupa dengan jaminan dalam sewa;
- c. jumlah yang diperlukan untuk memperoleh suatu aset dengan nilai yang serupa dengan aset hak-guna yang timbul dari sewa; dan
- d. dalam lingkungan ekonomik yang serupa dengan sewa.

Definisi suku bunga pinjaman inkremental penyewa dalam PSAK 116 tidak secara eksplisit mensyaratkan penyewa untuk menentukan suku bunga pinjaman inkremental untuk mencerminkan suku bunga pada pinjaman dengan profil pembayaran yang serupa dengan pembayaran sewa. Meskipun demikian, dalam menerapkan penilaian dalam menentukan suku bunga pinjaman inkremental seperti yang didefinisikan dalam PSAK 116, akan menjadi konsisten dengan tujuan dari definisi suku bunga pinjaman inkremental jika penyewa merujuk sebagai titik awal untuk suku bunga yang dapat diobservasi untuk pinjaman dengan profil pembayaran yang serupa dengan sewa.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 116 telah memberikan dasar yang memadai bagi penyewa untuk menentukan suku bunga pinjaman inkremental.

LAI WEB VERSION

## PSAK 116 SEWA

---

### Jual dan Sewa Balik dengan Pembayaran Variabel

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Jual dan Sewa Balik dengan Pembayaran Variabel’ merujuk pada Agenda Decision ‘Sale and Leaseback with Variable Payments’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada bulan Juni 2020.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan jual dan sewa balik dengan pembayaran variabel sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 116 (merujuk pada IFRS 16 *Leases*).

*Buletin Implementasi* ini membahas transaksi jual dan sewa balik dengan pembayaran sewa variabel dengan pola fakta sebagai berikut:

- a. entitas (penjual-penyewa) melakukan transaksi jual dan sewa-balik di mana entitas mengalihkan suatu aset tetap ke entitas lain (pembeli-pesewa) dan menyewa kembali aset tersebut selama lima tahun.
- b. pengalihan aset tetap telah memenuhi persyaratan dalam PSAK 115 untuk dicatat sebagai penjualan aset tetap. Jumlah yang dibayarkan oleh pembeli-pesewa kepada penjual-penyewa sebagai imbalan atas aset tetap sama dengan nilai wajar aset tetap tersebut pada tanggal transaksi.
- c. pembayaran sewa (yang menggunakan harga pasar) termasuk pembayaran variabel, dihitung sebagai persentase dari pendapatan penjual-penyewa yang dihasilkan dengan menggunakan aset tetap tersebut selama masa sewa lima tahun. Penjual-penyewa telah menentukan bahwa pembayaran variabel substansinya bukan pembayaran tetap seperti yang dijelaskan dalam PSAK 116.

Permintaan tersebut menanyakan bagaimana, dalam transaksi yang dijelaskan, penjual-penyewa mengukur aset hak-guna yang timbul dari sewa balik, dan penentuan jumlah keuntungan atau kerugian yang diakui pada tanggal transaksi.

Persyaratan yang berlaku untuk transaksi tersebut dijelaskan dalam PSAK 116 paragraf 100. Paragraf 100 menyatakan bahwa 'jika pengalihan aset oleh penjual-penyewa memenuhi persyaratan PSAK 115 untuk dicatat sebagai penjualan aset: (a) penjual-penyewa mengukur aset hak-guna yang timbul dari sewa-balik pada proporsi jumlah tercatat aset sebelumnya dengan hak guna yang dipertahankan oleh penjual-penyewa. Dengan demikian, penjual-penyewa hanya mengakui jumlah keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada pembeli-pesewa. ...'.

Akibatnya, untuk mengukur aset hak-guna yang timbul dari sewa-balik, penjual-penyewa menentukan proporsi aset tetap yang dialihkan kepada pembeli-pesewa yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan—hal ini dilakukan dengan membandingkan, pada tanggal transaksi, hak guna yang dipertahankan melalui sewa balik atas hak dari seluruh aset tetap. PSAK 116 tidak menetapkan metode tertentu untuk menentukan proporsi tersebut. Dalam

transaksi yang dibahas dalam *Buletin Implementasi* ini, penjual-penyewa dapat menentukan proporsi dengan membandingkan, misalnya, (a) nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan (termasuk yang bersifat variabel), dengan (b) nilai wajar aset tetap pada tanggal transaksi.

Keuntungan atau kerugian yang diakui penjual-penyewa pada tanggal transaksi adalah konsekuensi dari pengukurannya atas aset hak-guna yang timbul dari sewa-balik. Karena hak guna yang dimiliki penjual-penyewa tidak diukur kembali sebagai akibat dari transaksi (hak guna diukur sebagai proporsi dari nilai tercatat aset tetap sebelumnya), jumlah keuntungan atau kerugian yang diakui hanya terkait dengan hak yang dialihkan ke pembeli-penyewa. Dengan menerapkan PSAK 116 paragraf 53(i), penjual-penyewa mengungkapkan keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual dan sewa-balik.

Penjual-penyewa juga mengakui liabilitas pada tanggal transaksi, bahkan jika semua pembayaran sewa adalah variabel dan tidak bergantung pada indeks atau suku bunga. Pengukuran awal liabilitas adalah konsekuensi dari bagaimana aset hak-guna diukur—dan keuntungan atau kerugian atas transaksi jual dan sewa-balik yang ditentukan—dengan menerapkan PSAK 116 paragraf 100(a).

### Contoh ilustrasi

Penjual-penyewa melakukan transaksi jual dan sewa-balik di mana Penjual-Penyewa mengalihkan aset tetap ke Pembeli-pesewa, dan menyewa kembali aset tetap tersebut selama lima tahun. Pengalihan aset tetap telah memenuhi persyaratan dalam PSAK 115 untuk dicatat sebagai penjualan aset tetap.

Nilai tercatat aset tetap dalam laporan keuangan Penjual-penyewa pada tanggal transaksi adalah sebesar Rp1.000.000, dan jumlah yang dibayarkan oleh Pembeli-pesewa untuk aset tetap tersebut adalah sebesar Rp1.800.000 (nilai wajar pada tanggal tersebut). Semua pembayaran sewa (yang berdasarkan harga pasar) adalah variabel, dihitung sebagai persentase dari pendapatan Penjual-penyewa yang dihasilkan menggunakan aset tersebut selama masa sewa lima tahun. Pada tanggal transaksi, nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan adalah Rp450.000. Tidak terdapat biaya langsung awal.

Penjual-penyewa menentukan bahwa adalah tepat untuk menghitung proporsi aset tetap tersebut yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan dengan menggunakan nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan. Atas dasar ini, proporsi aset tetap yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan adalah sebesar 25%, dihitung sebagai Rp450.000 (nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan) dibagi Rp1.800.000 (nilai wajar aset tetap). Akibatnya, proporsi aset tetap yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada Pembeli-pesewa adalah sebesar 75%, dihitung sebagai  $(Rp1.800.000 - Rp450.000) : Rp1.800.000$ .

Dengan menerapkan PSAK 116 paragraf 100(a), Penjual-penyewa:

- a. mengukur aset hak-guna sebesar Rp250.000, dihitung sebagai  $Rp1.000.000$  (jumlah tercatat sebelumnya dari aset tetap)  $\times$  25% (proporsi aset tetap terkait dengan hak guna yang dipertahankan).
- b. mengakui keuntungan sebesar Rp600.000 pada tanggal transaksi, yang merupakan keuntungan yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada Pembeli-pesewa. Keuntungan ini dihitung sebagai Rp800.000 (total keuntungan penjualan aset tetap

$(Rp1.800.000 - Rp1.000.000) \times 75\%$  (proporsi aset tetap yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada Pembeli-pesewa).

- c. menerapkan PSAK 116 paragraf 100(a), aset hak-guna tidak akan diukur sebesar nol pada tanggal transaksi karena nol tidak akan mencerminkan proporsi jumlah tercatat sebelumnya dari aset tetap (Rp1.000.000) terkait dengan hak guna yang dipertahankan oleh Penjual-penyewa.

Pada tanggal transaksi, Penjual-penyewa mencatat transaksi sebagai berikut:

Db. Kas	Rp1.800.000	
Db. Aset hak-guna	Rp250.000	
Kr. Aset tetap		Rp1.000.000
Kr. Liabilitas sewa		Rp450.000
Kr. Keuntungan atas hak yang dialihkan		Rp600.000

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 116 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan, pada tanggal transaksi, perlakuan akuntansi untuk transaksi jual dan sewa-balik yang dijelaskan dalam *Buletin Implementasi* ini.

## PSAK 116 SEWA

---

### Definisi Sewa – Hak Pengambilan Keputusan

Februari 2023

*Buletin Implementasi* ‘Definisi Sewa – Hak Pengambilan Keputusan’ merujuk pada Agenda Decision ‘Definition of a Lease – Decision-making Rights’ yang diterbitkan oleh IFRS Interpretation Committee pada bulan Januari 2022.

*Buletin Implementasi* ini diharapkan dapat membantu entitas yang memiliki pola fakta serupa menerapkan secara konsisten persyaratan sewa sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 116 (merujuk pada IFRS 16 *Leases*).

*Buletin Implementasi* ini secara khusus membahas mengenai hak pelanggan untuk mengarahkan penggunaan kapal selama jangka waktu kontrak lima tahun.

Pola fakta sebagai berikut:

- a. terdapat aset identifikasian (kapal) dengan menerapkan PSAK 116 paragraf PP13–PP20.
- b. pelanggan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan kapal selama periode penggunaan lima tahun dengan menerapkan PSAK 116 paragraf PP21-PP23.
- c. banyak, tetapi tidak seluruh, keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan telah ditentukan sebelumnya dalam kontrak. Pelanggan memiliki hak untuk membuat keputusan yang tersisa tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal digunakan selama periode penggunaan. Pelanggan telah menentukan bahwa hak pengambilan keputusan ini relevan karena memengaruhi manfaat ekonomik yang diperoleh dari penggunaan kapal.
- d. pemasok mengoperasikan dan memelihara kapal selama periode penggunaan.

### Hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian

PSAK 116 paragraf PP24 menentukan kapan pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan. Paragraf PP24(b) hanya berlaku jika keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya. Dapat dipahami sesuai IFRS 16 paragraf BC121 bahwa keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya diperkirakan terjadi hanya untuk relatif sedikit kasus'.

Sehingga karena tidak seluruh pola fakta relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan telah ditentukan sebelumnya, maka pelanggan dapat mempertimbangkan PSAK 116 paragraf PP24(a) dalam menilai apakah entitas memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan kapal.



***Hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan***

Paragraf PP24(a) menetapkan bahwa pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan jika pelanggan memiliki 'hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan (sebagaimana dijelaskan dalam paragraf PP25–PP30)'.

Untuk memiliki hak dalam mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan, dalam ruang lingkup hak gunanya yang ditentukan dalam kontrak, pelanggan harus dapat mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan (paragraf PP25). Dalam membuat penilaian ini, entitas mempertimbangkan hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan selama periode penggunaan. Hak pengambilan keputusan menjadi relevan jika hak tersebut memengaruhi manfaat ekonomik yang diperoleh dari penggunaan (paragraf PP25). Entitas tidak mempertimbangkan keputusan yang telah ditentukan sebelumnya sebelum periode penggunaan kecuali jika terdapat kondisi dalam paragraf PP24(b)(ii) (paragraf PP29). Paragraf PP26 mencakup contoh hak pengambilan keputusan, bergantung pada keadaan, yang memberikan hak untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan. Hak yang terbatas pada mengoperasikan atau memelihara aset tidak memberikan hak untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan (paragraf PP27).

Dalam pola fakta ini, pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa kapal digunakan selama periode penggunaan. Pelanggan memiliki hak untuk membuat keputusan tentang penggunaan kapal selama periode penggunaan yang memengaruhi manfaat ekonomik yang diperoleh dari penggunaan tersebut. Oleh karena itu, dalam lingkup hak guna yang ditentukan dalam kontrak, pelanggan dapat mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan. Penentuan sebelumnya dalam kontrak mengenai berbagai keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal digunakan menentukan ruang lingkup hak guna pelanggan—dalam ruang lingkup tersebut, pelanggan memiliki hak untuk membuat keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan.

Meskipun pengoperasian dan pemeliharaan kapal sangat penting untuk penggunaan yang efisien, keputusan pemasok dalam hal ini tidak memberikan hak untuk mengarahkan bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan.

Berdasarkan pola fakta yang dijelaskan, pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan kapal selama periode penggunaan. Akibatnya, kontrak mengandung sewa.

Prinsip dan persyaratan dalam PSAK 116 memberikan dasar yang memadai bagi entitas untuk menentukan apakah kontrak yang dijelaskan dalam *Buletin Implementasi* ini mengandung sewa.

**DEWAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**

Indra Wijaya	Ketua
Ersa Tri Wahyuni	Anggota
Elvia R. Shauki	Anggota
Devi S. Kalanjati	Anggota
Hendradi Setiawan	Anggota
Alexander Adrianto Tjahyadi	Anggota
Dede Rusli	Anggota
Endro Wahyono	Anggota
Irwan Lawardy Lau	Anggota
Bahrudin	Anggota
Bambang Eko Budi Prasetyo	Anggota
Elisabeth Imelda	Anggota
Zuni Barokah	Anggota
Nurhasan	Anggota

