

DRAF EKSPOSUR

PSAK 73 (PENYESUAIAN TAHUNAN 2020) SEWA

Draf Eksposur ini diterbitkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Keuangan
Ikatan Akuntan Indonesia

Tanggapan atas Draf Eksposur ini diharapkan dapat diterima
paling lambat tanggal 30 November 2020



IKATAN AKUNTAN INDONESIA
Institute of Indonesia Chartered Accountants



Draf eksposur ini diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan draf eksposur dimungkinkan sebelum diterbitkannya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas draf eksposur paling lambat diterima pada tanggal **30 November 2020**. Tanggapan dikirimkan ke:

Dewan Standar Akuntansi Keuangan

Ikatan Akuntan Indonesia

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

Telp: (021) 31904232 Fax: (021) 3900016; (021) 3152076

E-mail: dsak@iaiglobal.or.id; iai-info@iaiglobal.or.id

Hak Cipta © 2020 Ikatan Akuntan Indonesia

Draf eksposur dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Penggandaan draf eksposur oleh individu/organisasi/lembaga dianjurkan dan diizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.

PENGANTAR

Draf Eksposur (DE) PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): *Sewa* telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan pada tanggal 26 Agustus 2020.

DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020) merupakan adopsi dari *Annual Improvements to IFRSs 2018-2020* tentang Amendemen terhadap IFRS 16 *Leases* yang berlaku efektif 1 Januari 2022 dengan penerapan lebih dini diperkenankan.

Jakarta, 26 Agustus 2020
Dewan Standar Akuntansi Keuangan

Djohan Pinnarwan	Ketua
Indra Wijaya	Wakil Ketua
Singgih Wijayana	Anggota
Ersa Tri Wahyuni	Anggota
Anung Herlianto E.C.	Anggota
Nur Sigit Warsidi	Anggota
Elvia R. Shauki	Anggota
Supriyono	Anggota
Devi S. Kalanjati	Anggota
Hendradi Setiawan	Anggota

PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan Draf Eksposur (DE) PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): *Sewa* bertujuan untuk meminta tanggapan atas seluruh pengaturan dan paragraf dalam DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020) tersebut.

Untuk memberikan panduan dalam memberikan tanggapan, berikut ini hal yang diharapkan masukannya:

1. Klarifikasi Contoh Ilustratif 13 (Bagian 1)

DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020) ini mengusulkan klarifikasi atas pengukuran oleh penyewa dan pencatatan perubahan masa sewa terkait “perbaikan properti sewaan” dengan menghapus kalimat

- a. “dan perbaikan properti sewaan sebesar Rp7.000”.
- b. “Penyewa mencatat penggantian perbaikan properti-sewaan dari Pesewa sesuai Pernyataan lain yang relevan dan bukan sebagai insentif sewa sesuai PSAK 73: *Sewa*. Hal ini dikarenakan biaya yang timbul dari perbaikan properti-sewaan tersebut oleh Penyewa tidak termasuk dalam biaya perolehan aset hak-guna”.

Apakah Anda setuju dengan usulan perubahan pada DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020)? Jika tidak, apa alasan Anda?

2. Tanggapan Lain

Apakah Anda memiliki tanggapan atas isu lain yang terkait dengan DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020)?

IKHTISAR RINGKAS

Secara umum, perbedaan antara Draf Eksposur (DE) PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): *Sewa* dengan PSAK 73: *Sewa* yang berlaku efektif 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

Perihal	PSAK 73	DE PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020)
Klarifikasi Contoh Ilustratif 13 Pengukuran oleh Penyewa dan Pencatatan Perubahan Masa Sewa terkait “Perbaikan Properti Sewaan”	Tidak diatur.	Diatur dalam menghapus kalimat: a. <i>dan perbaikan properti-sewaan sebesar Rp7.000.</i> b. <i>Penyewa mencatat penggantian perbaikan properti-sewaan dari Pesewa sesuai Pernyataan lain yang relevan dan bukan sebagai insentif sewa sesuai PSAK 73:Sewa.</i> Hal ini dikarenakan biaya yang timbul dari perbaikan properti-sewaan tersebut oleh Penyewa tidak termasuk dalam biaya perolehan aset hak-guna.

DRAF EKSPOSUR (DE)

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 73

(PENYESUAIAN TAHUNAN 2020): SEWA

Draf Eksposur (DE) Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa disajikan dalam format yang disesuaikan dengan format yang digunakan dalam IFRS Standards. Kalimat yang digarisbawah adalah kalimat yang ditambahkan, sedangkan kalimat yang dicoret adalah kalimat yang dihapuskan.

Untuk paragraf-paragraf yang tidak diamendemen dapat mengacu pada PSAK 73: Sewa yang berlaku efektif 1 Januari 2020.

...

Pengukuran penyewa (paragraf 18-41 dan PP34-PP41)

CI05. ...

Contoh 13-Pengukuran oleh Penyewa dan Pencatatan Perubahan Masa Sewa

Bagian 1-Pengukuran awal aset hak-guna dan liabilitas sewa

Penyewa menyepakati sewa satu lantai dari suatu bangunan selama 10 tahun, dengan opsi untuk diperpanjang selama 5 tahun. Pembayaran sewa sebesar Rp50.000 per tahun selama masa awal dan Rp55.000 per tahun selama periode opsional, seluruhnya dibayar pada awal masing-masing tahun. Untuk mendapatkan sewa tersebut, Penyewa membayar biaya langsung awal sebesar Rp20.000, di mana Rp15.000 terkait pembayaran kepada penghuni sebelumnya yang menempati lantai dari bangunan tersebut dan Rp5.000 terkait komisi yang dibayarkan pada agen estat real yang mengatur sewa tersebut. Sebagai insentif kepada Penyewa karena telah menyepakati kontrak sewa, Pesewa setuju untuk menggantikan komisi agen estat real sebesar Rp5.000 dan memperbaiki properti-sewaan sebesar Rp7.000.

Pada tanggal permulaan, Penyewa menyimpulkan bahwa tidak cukup pasti untuk mengeksekusi opsi untuk memperpanjang sewa dan, oleh karena itu, menentukan bahwa masa sewa adalah 10 tahun.

Suku bunga implisit sewa tidak dapat ditentukan. Suku bunga pinjaman inkremental Penyewa adalah 5% per tahun, yang merefleksikan tarif tetap di mana Penyewa dapat meminjam dalam jumlah yang serupa dengan nilai aset hak-guna, dalam mata uang yang sama, selama masa 10 tahun, dan dengan jaminan serupa.

Pada tanggal permulaan, Penyewa melakukan pembayaran sewa untuk tahun pertama, biaya langsung awal, mendapat insentif sewa dari Pesewa dan mengukur liabilitas sewa pada nilai kini dari 9 pembayaran terakhir sebesar Rp50.000, didiskontokan dengan suku bunga 5% per tahun sebesar Rp355.391.

Penyewa pada awalnya mengakui aset dan liabilitas terkait sewa sebagai berikut:

Aset hak-guna	Rp405.391	
Liabilitas sewa		Rp355.391
Kas (pembayaran sewa untuk tahun pertama)		Rp 50.000
Aset hak-guna	Rp 20.000	
Kas (biaya langsung awal)		Rp 20.000
Kas (insentif sewa)	Rp 5.000	
Aset hak-guna		Rp 5.000

Penyewa mencatat penggantian perbaikan properti-sewaan dari Pesewa sesuai Pernyataan lain yang relevan dan bukan sebagai insentif sewa sesuai PSAK 73: *Sewa*. Hal ini dikarenakan biaya yang timbul dari perbaikan properti-sewaan tersebut oleh Penyewa tidak termasuk dalam biaya perolehan aset hak-guna.

...