



IKATAN AKUNTAN INDONESIA  
Institute of Indonesia Chartered Accountants



**CA** IS A DIFFERENCE  
**MAKER**

# Sosialisasi BULETIN IMPLEMENTASI DSAK IAI

SELASA **11** APRIL  
09:30-11:00 WIB 2023



*free*

# PROFIL DSAK IAI



**Indra Wijaya**  
KETUA



**Ersa Tri Wahyuni**  
ANGGOTA



**Elvia R. Shauki**  
ANGGOTA



**Hendradi Setiawan**  
ANGGOTA



**Devi S. Kalanjati**  
ANGGOTA



**Alexander Adrianto**  
ANGGOTA



**Dede Rusli**  
ANGGOTA



**Endro Wahyono**  
ANGGOTA



**Irwan Lau**  
ANGGOTA



**Bahrudin**  
ANGGOTA



**Bambang Eko**  
ANGGOTA



**Elisabeth Imelda**  
ANGGOTA



**Zuni Barokah**  
ANGGOTA



**Nurhasan**  
ANGGOTA

## **Disclaimer**

*Materi ini dipersiapkan sebagai bahan pembahasan isu terkait, dan tidak merepresentasikan posisi DSAK IAI atas isu tersebut. Posisi DSAK IAI hanya ditentukan setelah melalui due process procedure dan proses pembahasan sebagaimana dipersyaratkan oleh IAI.*

# BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

merupakan Buletin Implementasi yang diterbitkan oleh **DSAK IAI** dan bertujuan untuk meningkatkan **konsistensi implementasi SAK**

BI merupakan produk terkait dengan SAK (**produk Non-SAK**) berisi **materi penjelasan**

Materi penjelasan **tidak menambah, mengurangi, mengubah** persyaratan dalam SAK

BI memperoleh otoritasnya dari Standar itu sendiri

BI dapat memberikan wawasan tambahan yang dapat mengubah pemahaman entitas tentang prinsip dan persyaratan SAK, sehingga entitas perlu **mengubah kebijakan akuntansi**

BI diterapkan secara **tepat waktu, dan, jika material**, mempertimbangkan pengungkapan terkait dengan perubahan tersebut sesuai SAK



The image shows the cover of the 'Buletin Implementasi Volume 1' document. It features a dark blue background with a subtle pattern of white lines. At the top left, there are logos for IAI (Ikatan Akuntan Indonesia) and IFAC (International Federation of Accountants). The title 'BULETIN IMPLEMENTASI' is prominently displayed in large, bold, yellow capital letters. At the bottom, it states 'Diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia'.

## BULETIN IMPLEMENTASI

Diterbitkan oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia

# BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

Terdiri atas **14 Buletin Implementasi** yang merujuk pada **14 Agenda Decisions** yang diterbitkan oleh IFRS Interpretations Committee (IFRIC) atau dikembangkan berdasarkan isu lokal.

## PSAK 1 & PSAK 71

Penyajian pendapatan bunga untuk instrumen keuangan tertentu

## PSAK 26

Pengalihan sepanjang waktu atas barang konstruksi

## PSAK 73 & PSAK 16

Masa sewa dan umur manfaat perbaikan aset sewaan

## PSAK 71

Aset keuangan yang memenuhi syarat untuk pemilihan penyajian perubahan pada nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain

-----  
Pemulihan aset keuangan memburuk

-----  
Perbaikan risiko-kredit dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian

## PSAK 72

Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat

-----  
Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat yang mencakup pengalihan tanah

-----  
Hak pembayaran atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini

-----  
Biaya untuk memenuhi kontrak

## PSAK 73

Hak atas ruang subpermukaan

-----  
Suku bunga pinjaman inkremental penyewa

-----  
Jual dan sewa balik dengan pembayaran variabel

-----  
Definisi sewa – hak pengambilan keputusan

## PROFIL PEMBICARA



### ELISABETH IMELDA Anggota DSAK IAI

Elisabeth merupakan Managing Partner KAP Imelda & Rekan – Deloitte Indonesia. Sebagai Indonesia Audit & Assurance leader, Imelda memiliki lebih dari 30 tahun pengalaman sebagai auditor di berbagai jenis perusahaan swasta asing dan dalam negeri. Spesialisasi industrinya meliputi jasa industri keuangan (perbankan, asuransi dan lainnya), telekomunikasi, manufaktur, jasa dan perdagangan.

Imelda meraih gelar S1 Akuntansi dan S2 Magister Akuntansi dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia.

## PROFIL PEMBICARA

### IRWAN LAWARDY LAU Anggota DSAK IAI

Irwan Lawardy Lau adalah Anggota Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI periode 2020-2024. Beliau adalah Partner di PwC Indonesia yang memiliki lebih dari 14 tahun pengalaman memberikan jasa asurans dan non-asurans sejak tahun 2011. Sebelum bergabung dengan PwC Indonesia, Irwan memiliki pengalaman kerja profesional di Kanada tahun 2006-2011 dan Australia tahun 2013 bersama PwC setempat.

Meraih gelar Bachelor of Business Administration dari Trinity Western University Kanada tahun 2006.



## PROFIL PEMBICARA

### ALEXANDER ADRIANTO TJAHYADI

#### Anggota DSAK IAI

Alexander Adrianto Tjahyadi adalah Anggota Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI periode 2020-2024. Lebih dari 25 tahun pengalaman di bidang akuntansi, perpajakan, audit dan konsultasi di dua Kantor Akuntan Publik Big 4 Indonesia, yaitu di KPMG Indonesia sebagai Junior Auditor di tahun 1994-2004 dan mencapai jabatan Partner di tahun 2005-2018. Menduduki jabatan Manager Ernst & Young Indonesia di tahun 2004-2005. Saat ini beliau adalah Partner di Grant Thornton International Indonesia sejak tahun 2018.

Meraih gelar sarjana dari jurusan Akuntansi Universitas Tarumanegara Jakarta pada tahun 1994, kemudian mengambil program Pendidikan profesi Akuntansi Universitas Indonesia tahun 2008.



# BULETIN IMPLEMENTASI - BAGIAN 1

## PSAK 1 & PSAK 71

Penyajian pendapatan bunga untuk instrumen keuangan tertentu

## PSAK 71

Aset keuangan yang memenuhi syarat untuk pemilihan penyajian perubahan pada nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain

Pemulihan aset keuangan memburuk

Perbaikan risiko-kredit dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian

1

**PENYAJIAN PENDAPATAN BUNGA UNTUK INSTRUMEN KEUANGAN TERTENTU**
**PSAK 1 & PSAK 71**


Apakah persyaratan dalam **amendemen** konsekuensial **PSAK 71** atas PSAK 1 paragraf 82(a) **memengaruhi penyajian keuntungan dan kerugian nilai wajar pada instrumen derivatif** yang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditetapkan dan efektif?

**PEMBAHASAN**

- Amendemen konsekuensial PSAK 71 atas PSAK 1 paragraf 82(a) 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
- Akuntansi untuk biaya perolehan diamortisasi, termasuk pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dan kerugian kredit yang dihitung menggunakan ECL Model, **hanya berlaku untuk aset keuangan yang selanjutnya diukur menggunakan biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI**. Sebaliknya, akuntansi biaya perolehan diamortisasi **tidak berlaku untuk aset keuangan FVTPL**.
- Persyaratan dalam PSAK 1 paragraf 82(a) untuk menyajikan pendapatan bunga secara terpisah berlaku hanya untuk aset keuangan yang diukur menggunakan biaya amortisasi atau **FVOCI dan tidak memengaruhi hal-hal lebih luas terkait penyajian jumlah 'bunga' lainnya dalam laporan penghasilan komprehensif**.

**KESIMPULAN**

Amendemen konsekuensial PSAK 1 paragraf 82(a) tidak memengaruhi penyajian keuntungan dan kerugian nilai wajar pada instrument derivative yang bukan merupakan Bagian dari Hubungan lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

2

## ASET KEUANGAN YANG MEMENUHI SYARAT UNTUK PEMILIHAN PENYAJIAN PERUBAHAN PADA NILAI WAJAR DALAM PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN

PSAK 71



Apakah **instrumen keuangan memenuhi syarat** untuk pemilihan penyajian dalam **PSAK 71 paragraf 4.1.4 (pemilihan untuk menyajikan perubahan selanjutnya dalam pada nilai wajar dalam OCI)** jika penerbit akan mengklasifikasikannya sebagai ekuitas dengan menerapkan PSAK 50 paragraf 16A-16D?

### PEMBAHASAN

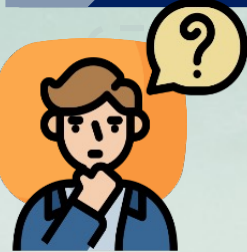
- Pemilihan dalam PSAK 71 paragraf 4.1.4 mengizinkan pemegang investasi tertentu dalam instrumen ekuitas menyajikan perubahan selanjutnya pada nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain, daripada dalam laba rugi.
- Instrumen ekuitas dalam PSAK 50 paragraf 11 didefinisikan sebagai ‘setiap kontrak 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 50 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 50 paragraf 16A dan 16B atau paragraf 16C dan 16D**, namun instrumen ini **tidak memenuhi syarat** untuk pemilihan penyajian pada PSAK 71 paragraf 4.1.4 karena tidak memenuhi definisi instrumen ekuitas dalam PSAK 50.

### KESIMPULAN

Instrumen keuangan yang memiliki semua fitur dan memenuhi kondisi dalam PSAK 50 paragraf 16A – 16D tidak memenuhi syarat untuk pemilihan penyajian pada PSAK 71 paragraf 4.1.4.

## 3 PEMULIHAN ASET KEUANGAN MEMBURUK

PSAK 71



Bagaimana suatu entitas **menyajikan** jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi ketika **aset keuangan memburuk** terpulihkan di kemudian hari? Apakah entitas dapat menyajikan selisih pendapatan bunga antara bunga yang dihitung dengan menerapkan suku bunga efektif dan bunga yang diakui dari aset memburuk sebagai **pendapatan bunga atau** disyaratkan untuk menyajikannya sebagai **pembalikan dari kerugian penurunan nilai**?

## PEMBAHASAN

- Berdasarkan definisi dalam PSAK 71 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 71 paragraf 5.5.8 mensyaratkan entitas 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 PSAK 71.
- 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(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 di atas.
- Oleh sebab itu, entitas disyaratkan untuk menyajikan selisih tersebut sebagai pembalikan kerugian penurunan nilai.

## KESIMPULAN

Dalam laporan laba rugi, entitas menyajikan selisih tersebut sebagai pembalikan kerugian penurunan nilai.

4

## PERBAIKAN RISIKO-KREDIT DALAM PENGUKURAN KERUGIAN KREDIT EKSEKTASIAN

PSAK 71



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?

## PEMBAHASAN

- Berdasarkan PSAK 71 paragraf PP5.5.55, 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 71 paragraf PP5.5.55 tidak memberikan pengecualian dari menerapkan persyaratan pengakuan secara terpisah dalam PSAK 71 atau PSAK lainnya.

## KESIMPULAN

Jika perbaikan risiko-kredit disyaratkan untuk diakui secara terpisah oleh SAK, maka entitas tidak dapat memasukkan arus kas ekspektasian dari perbaikan risiko-kredit dalam pengukuran kerugian kredit ekspektasian.

## BULETIN IMPLEMENTASI - BAGIAN 2

### PSAK 72

Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat

Hak pembayaran atas pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini

Pengakuan pendapatan dalam kontrak real estat yang mencakup pengalihan tanah

Biaya untuk memenuhi kontrak

### PSAK 26

Pengalihan sepanjang waktu atas barang konstruksi

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 1 PENGAKUAN PENDAPATAN DALAM KONTRAK REAL ESTAT

PSAK 72



Isu yang dibahas mengenai apakah entitas **akan mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu** untuk kontrak penjualan real estat.

#### POLA FAKTA

1. Pengembang real estat (entitas) dan pelanggan **menandatangani kontrak** untuk penjualan unit real estat di kompleks perumahan multi-unit **sebelum entitas mengonstruksi kompleks**.
2. Kewajiban pelaksanaan menyerahkan **bangunan yang telah selesai** dibangun.
3. Entitas **mempertahankan hak legal** atas bangunan sampai pelanggan telah membayar harga pembelian setelah konstruksi selesai.
4. Pelanggan **tidak dapat mengubah** desain struktural **atau mengganti unit**.
5. Pelanggan **membayar sebagian** dari harga pembelian unit real estat saat unit sedang dikonstruksi, dan membayar **sisanya (mayoritas) setelah konstruksi selesai**.
6. Kontrak memberikan pelanggan hak atas kepentingan yang **tidak terbagi atas tanah dan kompleks multi-unit yang sedang dibangun**.
7. Entitas **tidak berhak atas hak pembayaran** setidaknya atas pelaksanaan yang telah diselesaikan, jika pelanggan gagal bayar.

#### PEMBAHASAN

1. PSAK 72 par. 35(a) tidak terpenuhi - pelaksanaan entitas menciptakan aset (real estat) yang **tidak segera dikonsumsi**.
2. Pengendalian mengacu pada kemampuan untuk mengarahkan penggunaan, dan memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat dari aset. PSAK 72 par. 35(b) tidak terpenuhi:
  - a. sebelum konstruksi selesai, **pelanggan tidak dapat menjual atau menjaminkan** unit real estat yang dikonstruksi sebagian;
  - 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**.
3. PSAK 72 par. 35(c) tidak terpenuhi – terkait **hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan**.

#### KESIMPULAN

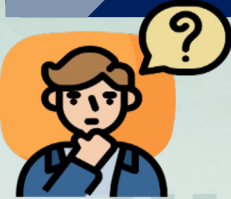
Entitas mengakui pendapatan dalam pola fakta pada waktu tertentu.

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

2

### HAK PEMBAYARAN ATAS PELAKSANAAN YANG DISELESAIKAN SAMPAI SAAT INI

PSAK 72



Isu yang dibahas mengenai apakah entitas akan mengakui **pendapatan sepanjang waktu** atau pada **waktu tertentu** untuk kontrak penjualan real estat.

#### POLA FAKTA

1. Pengembang real estat (entitas) dan pelanggan **menandatangani kontrak** untuk penjualan unit real estat di kompleks perumahan multi-unit **sebelum entitas mengonstruksi kompleks**.
2. Pelanggan pertama **berhak untuk membatalkan kontrak setiap saat** sebelum konstruksi selesai.
3. Jika pelanggan pertama membatalkan kontrak, entitas diharuskan **melakukan upaya yang wajar untuk menjual kembali** unit real estat kepada pihak ketiga.
4. Pelanggan pertama wajib mengkompensasi entitas atas **selisih kurang bayar (shortfall)**- contoh: nilai jual kepada pihak ketiga lebih rendah dibanding nilai jual yang telah disepakati di awal.

#### PEMBAHASAN

1. PSAK 72 par. 31 memberikan hak entitas mengakui pendapatan ketika entitas telah menyelesaikan kewajiban pelaksanaannya, yaitu ketika barang / jasa **telah dialihkan kepada pelanggan**.
2. Untuk memenuhi kriteria pengakuan pendapatan sepanjang waktu, PSAK 72 par. 35 (c) memerlukan entitas memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan atas pelaksanaan yang telah diselesaikan sampai saat ini.
3. Dalam pola fakta ini, entitas hanya memiliki hak untuk menjual kembali kepada pihak ketiga ketika pelanggan membatalkan kontraknya.
4. Hak pembayaran yang dimiliki entitas dari pelanggan pertama hanya **sebatas selisih kurang bayar (shortfall)**, sehingga **tidak memenuhi** kriteria hak pembayaran pelaksanaan yang ditentukan dalam **PP 09**.

#### KESIMPULAN

Entitas mengakui pendapatan dalam pola fakta pada waktu tertentu



## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

**3**

### PENGAKUAN PENDAPATAN DALAM KONTRAK REAL ESTAT YANG MENCAKUP PENGALIHAN TANAH

**PSAK 72**


Isu yang dibahas mengenai pengakuan pendapatan dalam kontrak penjualan tanah dan bangunan yang akan dikonstruksi di atas tanah tersebut, apakah entitas **akan mengidentifikasi dua kewajiban pelaksanaan dalam kontrak sehingga pengakuan pendapatannya akan dinilai masing-masing**—satu mewakili janji untuk mengalihkan tanah kepada pelanggan dan satu mewakili janji untuk mengalihkan bangunan ke pelanggan?

#### POLA FAKTA

1. Entitas dan pelanggan menyepakati kontrak **yang tidak dapat dibatalkan**, sebelum unit dibangun. Kontrak tersebut untuk seluruh bangunan, yang akan terdiri dari beberapa unit hunian.
2. Entitas **mengalihkan hak legal sebidang tanah yang tidak dapat dibatalkan saat penandatanganan kontrak**, terlepas dari apa yang terjadi selama konstruksi bangunan.
3. Kontrak **menentukan harga tanah**, yang dibayar saat tanda tangan kontrak.
4. Saat bangunan sedang dibangun, **pelanggan dapat meminta perubahan desain struktural dan spesifikasi**. Entitas dapat menolak ketika perubahan akan melanggar izin perencanaan.
5. Pelanggan **diharuskan** melakukan *milestone* **pembayaran selama periode konstruksi**.

#### PEMBAHASAN

1. PSAK 72 par. 27 terpenuhi - pengalihan tanah dan bangunan **bersifat dapat dibedakan**.
  - a. pelaksanaannya dalam mengonstruksi bangunan akan sama terlepas dari apakah entitas juga mengalihkan tanah tersebut; **dan**
  - b. **entitas** akan dapat memenuhi janjinya untuk mengonstruksi bangunan meskipun tidak mengalihkan tanah, dan akan dapat memenuhi janjinya untuk mengalihkan tanah meskipun tidak mengonstruksi bangunan.
2. PSAK 72 par. 38 - pengalihan **tanah diakui pada waktu tertentu**.
3. PSAK 72 par. 35(b) - pengalihan **bangunan diakui sepanjang waktu**, yaitu kemampuan untuk mengarahkan penggunaan bangunan saat sedang dikonstruksi (mengubah desain struktural dan spesifikasi) & memperoleh secara substansial seluruh sisa manfaat ekonomik, yaitu entitas tidak dapat mengalihkan bangunan untuk penggunaan lain.

#### KESIMPULAN

Pengalihan tanah dan bangunan bersifat dapat dibedakan. Tanah diakui pada waktu tertentu, bangunan diakui sepanjang waktu.

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 4 BIAYA UNTUK MEMENUHI KONTRAK

PSAK 72



Isu yang dibahas mengenai apakah entitas **akan mengakui biaya** yang terjadi dalam memenuhi kontrak sebagai **beban atau dikapitalisasi**.

#### POLA FAKTA

1. Kewajiban pelaksanaan adalah janji untuk mengalihkan bangunan.
2. Mengakui pendapatan sepanjang waktu.
3. Pengukuran kemajuan pelaksanaan dengan menggunakan metode *output*.
4. Biaya konstruksi terkait dengan pelaksanaan masa lalu.

#### PEMBAHASAN

1. Par. 95 (b) tidak terpenuhi - yaitu biaya untuk menghasilkan/meningkatkan sumber daya yang akan digunakan dalam pemenuhan pelaksanaan di masa depan. Sebagian bangunan telah dialihkan sehingga **entitas tidak lagi memiliki sumber daya**.
2. **Biaya terkait** dengan pekerjaan konstruksi yang dilakukan pada bangunan yang dibangun sebagian, yang telah dialihkan kepada pelanggan **terkait dengan pelaksanaan masa lalu entitas**.
3. Sesuai dengan ketentuan paragraf 98 (c) biaya yang terkait dengan kewajiban pelaksanaan yang **telah terpenuhi** perlu diakui sebagai beban.

#### KESIMPULAN

Entitas mengakui biaya konstruksi yang terjadi dalam pola fakta sebagai beban.

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 5 PENGALIHAN SEPANJANG WAKTU ATAS BARANG KONSTRUKSIAN

PSAK 26



Isu yang dibahas mengenai apakah entitas **memiliki aset kualifikasian** dan, oleh karena itu, **mengkapitalisasi setiap biaya pinjaman** yang dapat diatribusikan secara langsung sehubungan dengan konstruksi atas pengembangan perumahan real estat multi-unit (bangunan)

#### POLA FAKTA

1. Pengembang real estat (entitas) **mengonstruksi bangunan dan menjual unit individual** dalam bangunan tersebut kepada pelanggan.
2. Entitas **meminjam dana** untuk tujuan konstruksi bangunan.
3. **Sebelum pembangunan dimulai**, entitas **menandatangani kontrak** untuk penjualan beberapa unit dalam bangunan (**unit yang terjual**).
4. 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.
5. Entitas mengakui pendapatan **sepanjang waktu**. **Imbalan** yang dijanjikan oleh pelanggan dalam kontrak adalah dalam **bentuk kas atau aset keuangan lainnya**.

#### PEMBAHASAN

1. Aset **kualifikasian** adalah aset yang **membutuhkan waktu yang cukup lama** agar siap untuk digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual – PSAK 26 par. 05.
2. PSAK 26 paragraf 07 - **Piutang** yang diakui entitas **bukan merupakan aset kualifikasian**.
3. Aset kontrak yang diakui entitas **bukan merupakan aset kualifikasian**. **Intensi** penggunaan aset kontrak —untuk menagih kas atau aset keuangan lainnya— **bukan penggunaan yang memerlukan waktu yang cukup lama** untuk mempersiapkannya.
4. Persediaan (barang dalam proses atau *work-in-progress*) untuk **unit yang belum terjual bukan merupakan aset kualifikasian**. Aset ini **siap untuk penjualan yang diintensikan dalam kondisi saat ini**.
5. Hal ini konsisten dengan kesimpulan entitas yang mengakui pendapatan sepanjang waktu, sehingga **kendali atas barang / jasa** yang dihasilkan oleh entitas **telah dialihkan** oleh entitas **sepanjang waktu** pelaksanaan kewajiban kepada pelanggan.

#### KESIMPULAN

Biaya pinjaman dalam pola fakta tidak dikapitalisasi.

## BULETIN IMPLEMENTASI - BAGIAN 3

### PSAK 73 & PSAK 16

Masa sewa dan umur manfaat perbaikan aset sewaan

### PSAK 73

Hak atas ruang subpermukaan

Suku bunga pinjaman inkremental penyewa

Jual dan sewa balik dengan pembayaran variabel

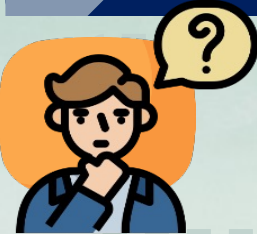
Definisi sewa – hak pengambilan keputusan

# BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

1

## MASA SEWA DAN UMUR MANFAAT PERBAIKAN ASET SEWAAN

PSAK 73 & PSAK 16



Isu yang dibahas mengenai **masa sewa dari sewa yang dapat dibatalkan atau diperbarui dan apakah masa manfaat dari setiap perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas terbatas pada masa sewa aset pendasar yang menjadi subjek dari sewa yang dapat dibatalkan atau diperbarui.**

### MASA SEWA (PSAK 73)

Dalam menentukan masa sewa dan menilai lamanya periode sewa yang tidak dapat dibatalkan, Paragraf PP34 mensyaratkan entitas untuk menentukan periode di mana kontrak dapat dipaksakan dengan mempertimbangkan:

- aspek ekonomik kontrak yang lebih luas, dan bukan hanya pembayaran penghentian kontrak.
- apakah masing-masing pihak memiliki hak untuk menghentikan sewa tanpa izin dari pihak lain dengan denda yang tidak signifikan.

### MASA MANFAAT (PSAK 16)

Entitas menerapkan PSAK 16 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 iya, maka disimpulkan bahwa umur manfaat dari perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepas adalah sama dengan masa sewa

### INTERAKSI ANTARA MASA SEWA DAN UMUR MANFAAT

Dalam menilai apakah penyewa cukup pasti untuk memperpanjang (atau tidak menghentikan) sewa, entitas perlu mempertimbangkan:

- seluruh fakta dan keadaan yang menciptakan insentif ekonomik bagi penyewa; dan
- aspek ekonomik kontrak yang lebih luas saat menentukan periode sewa yang dapat dipaksakan.

### KESIMPULAN

Entitas mempertimbangkan PSAK 73 dan PSAK 16 untuk menentukan umur manfaat dari setiap perbaikan aset sewaan yang tidak dapat dilepaskan terkait dengan sewa tersebut

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 2 HAK ATAS RUANG SUBPERMUKAAN

### PSAK 73



Isu yang dibahas mengenai perlakuan akuntansi kontrak tertentu atas **hak untuk menggunakan ruang subpermukaan**.

#### POLA FAKTA

1. Pelanggan memperoleh **hak** untuk menempatkan pipa minyak di ruang bawah tanah selama 20 tahun untuk dipertukarkan dengan imbalan.
2. Kontrak mengatur lokasi dan dimensi ruang
3. Pemilik tanah memiliki hak untuk menggunakan permukaan tanah di atas pipa, tetapi **tidak memiliki hak untuk mengakses atau mengubah penggunaan ruang bawah tanah**
4. Pelanggan **berhak untuk melakukan pekerjaan inspeksi, perbaikan, dan pemeliharaan**

#### PEMBAHASAN

- PSAK 73 Paragraf PP20 menyatakan bahwa ‘bagian kapasitas dari suatu aset merupakan aset identifikasian jika secara fisik dapat dibedakan’.
- Spesifikasi kontrak mencakup jalur, lebar dan kedalaman pipa, sehingga mendefinisikan ruang bawah tanah yang dapat dibedakan secara fisik.
- Menurut PSAK 73 paragraf PP9, kontrak tersebut memenuhi definisi sewa, karena pelanggan memiliki **penggunaan eksklusif ruang bawah tanah**, pemilik tanah **tidak memiliki hak** untuk **mensubstitusi** ruang bawah tanah, dan pelanggan memiliki **hak** untuk **mengarahkan aset identifikasian**.

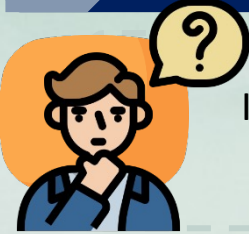
#### KESIMPULAN

Kontrak atas hak untuk menggunakan ruang bawah tanah dalam pola fakta terkait adalah kontrak mengandung sewa sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 73

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

## 3 SUKU BUNGA PINJAMAN INKREMENTAL PENYEWA

## PSAK 73



Isu yang dibahas mengenai apakah **suku bunga pinjaman inkremental** penyewa disyaratkan untuk merefleksikan suku bunga pada **pinjaman** dengan **jatuh tempo** dan **profil pembayaran** yang **serupa** dengan pembayaran sewa.

## PEMBAHASAN

- Dengan menerapkan PSAK 73 Paragraf 26, penyewa menggunakan suku bunga pinjaman inkremental dalam mengukur liabilitas sewa ketika suku bunga implisit dalam sewa tidak ditentukan
- Definisi suku bunga pinjaman inkremental penyewa mensyaratkan penyewa untuk menentukan suku bunga pinjaman inkremental untuk sewa tertentu dengan mempertimbangkan syarat dan ketentuan sewa
- Definisi suku bunga pinjaman inkremental penyewa dalam PSAK 73 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.

## KESIMPULAN

Penyewa merujuk suku bunga yang dapat diobservasi untuk pinjaman dengan jatuh tempo dan profil pembayaran yang serupa dengan sewa sebagai titik awal

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 4 JUAL DAN SEWA BALIK DENGAN PEMBAYARAN VARIABEL (1/2)

PSAK 73



Isu yang dibahas mengenai transaksi **jual dan sewa balik dengan pembayaran sewa variabel** tentang bagaimana penjual-penyewa **mengukur aset hak-guna** yang timbul dari sewa balik, dan **penentuan** jumlah **keuntungan atau kerugian** yang diakui pada tanggal transaksi.

#### POLA FAKTA

1. Entitas (penjual-penyewa) melakukan transaksi jual dan sewa-balik di mana entitas mengalihkan suatu aset tetap ke entitas lain dan menyewa kembali aset tersebut selama lima tahun.
2. Pengalihan aset tetap telah memenuhi PSAK 72 untuk dicatat sebagai aset tetap dengan menggunakan nilai wajar pada tanggal transaksi
3. Pembayaran sewa termasuk pembayaran variabel, dihitung sebagai persentase dari pendapatan penjual-penyewa yang dihasilkan dengan menggunakan aset tetap tersebut selama masa sewa lima tahun

#### PEMBAHASAN

Dengan menerapkan PSAK 73 paragraf 100, penjual-penyewa:

- mengukur aset hak-guna dengan menentukan proporsi jumlah tercatat aset sebelumnya dengan hak guna yang dipertahankan (PSAK 73 tidak menetapkan metode tertentu untuk menentukan proporsi tersebut). hal ini dilakukan dengan membandingkan, pada tanggal transaksi, hak guna yang dipertahankan melalui sewa balik atas hak dari seluruh aset tetap
- mengakui keuntungan atau kerugian pada tanggal transaksi terkait dengan hak yang dialihkan ke pembeli-pesewa; dan
- mengakui liabilitas pada tanggal transaksi, bahkan jika semua pembayaran sewa adalah variabel dan tidak bergantung pada indeks atau suku bunga.

#### KESIMPULAN

Entitas menerapkan PSAK 73 paragraf 100 untuk mengukur aset hak-guna dan keuntungan atau kerugian yang muncul dari transaksi penjualan dan sewa balik



## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 4 JUAL DAN SEWA BALIK DENGAN PEMBAYARAN VARIABEL (2/2)

### PSAK 73

#### Contoh Ilustrasi

- Penjual-penyewa melakukan transaksi jual dan sewa-balik dengan kontrak sewa selama 5 tahun.
- Pada tanggal transaksi:
  - ✓ Nilai tercatat aset tetap sebesar Rp1.000.000
  - ✓ Nilai wajar aset tetap sebesar Rp1.800.000
  - ✓ nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan adalah sebesar Rp450.000
- Semua pembayaran sewa adalah pembayaran sewa variabel dihitung dari persentase dari pendapatan penjual-penyewa yang dihasilkan menggunakan aset tersebut selama masa sewa
- Penjual-penyewa telah menentukan proporsi aset tetap yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan adalah sebesar 25%, dengan perhitungan  $\text{Rp}450.000$  (nilai kini dari pembayaran sewa yang diharapkan)  $\div$   $\text{Rp}1.800.000$  (nilai wajar aset tetap).
- Akibatnya, proporsi aset tetap yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada Pembeli-pesewa adalah sebesar 75%, dengan perhitungan  $(\text{Rp}1.800.000 - \text{Rp}450.000) \div \text{Rp}1.800.000$ .

Dengan menerapkan PSAK 73 paragraf 100(a), Penjual-penyewa:

- **mengukur aset hak-guna sebesar Rp250.000** [ $\text{Rp}1.000.000$  (jumlah tercatat sebelumnya dari aset tetap)  $\times$  25% (proporsi aset tetap terkait dengan hak guna yang dipertahankan)].
- **mengakui keuntungan terkait dengan hak yang dialihkan sebesar Rp600.000** [ $\text{Rp}800.000$  (total keuntungan penjualan aset tetap ( $\text{Rp}1.800.000 - \text{Rp}1.000.000$ ))  $\times$  75% (proporsi aset tetap yang terkait dengan hak yang dialihkan kepada pembeli-pesewa)].
- Pada tanggal transaksi, Penjual-penyewa mencatat transaksi sebagai berikut:

Dr. Kas	Rp1.800.000	
Dr. Aset Hak-guna	Rp250.000	
Cr. Aset Tetap		Rp.1.000.000
Cr. Liabilitas sewa		Rp.450.000
Cr. Keuntungan atas hak yang dialihkan		Rp600.000

## BULETIN IMPLEMENTASI VOLUME 1

### 5 DEFINISI SEWA – HAK PENGAMBILAN KEPUTUSAN

PSAK 73



Isu yang dibahas mengenai **hak pelanggan** untuk **mengarahkan penggunaan kapal** selama jangka waktu kontrak lima tahun.

#### POLA FAKTA

1. Terdapat aset identifikasian, berupa kapal
2. Pelanggan memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik
3. Keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal tersebut digunakan tidak seluruhnya ditentukan sebelumnya dalam kontrak
4. Pelanggan memiliki hak untuk membuat keputusan yang tersisa tentang bagaimana dan untuk tujuan apa kapal digunakan dan akan memengaruhi manfaat ekonomik yang diperoleh dari penggunaan kapal.
5. Pemasok mengoperasikan dan memelihara kapal

#### PEMBAHASAN

- Pelanggan dapat mempertimbangkan PSAK 73 paragraf PP24 dalam menilai apakah entitas memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan kapal.
- Penentuan sebelumnya dalam kontrak mengenai hak pelanggan menunjukkan bahwa pelanggan dapat 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.

#### KESIMPULAN

Pelanggan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan kapal selama periode penggunaan, sehingga kontrak mengandung sewa.



## IKATAN AKUNTAN INDONESIA

Grha Akuntan

Jl. Sindanglaya no. 1 Menteng - Jakarta Pusat

☎ 021-319 04232; 📞 0811-1055-141

