

**INTERPRETASI  
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN  
SEWA OPERASI – INSENTIF**

*Exposure draft ini dikeluarkan oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan*

*Tanggapan atas exposure draft ini diharapkan dapat  
diterima paling lambat tanggal 30 April 2011 oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan*



**ED ISAK**  
**No.**  
**23**

**INTERPRETASI**  
**STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

**SEWA OPERASI - INSENTIF**



Hak cipta © 2011, Ikatan Akuntan Indonesia

---

Dikeluarkan oleh  
Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia  
Jalan Sindanglaya No. 1  
Menteng  
Jakarta 10310  
Telp: (021) 3190-4232  
Fax : (021) 724-5078  
Email: [iai-info@iaiglobal.or.id](mailto:iai-info@iaiglobal.or.id), [dsak@iaiglobal.or.id](mailto:dsak@iaiglobal.or.id)

Februari 2011

*Exposure draft* diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan *exposure draft* dimungkinkan sebelum diterbitkannya Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan

Tanggapan tertulis atas *exposure draft* paling lambat diterima pada **30 April 2011**. Tanggapan dikirimkan ke:

**Dewan Standar Akuntansi Keuangan  
Ikatan Akuntan Indonesia  
Jl. Sindanglaya No.1, Menteng  
Jakarta 10310**

**Fax: 021 724-5078**

**E-mail: [iai-info@iaiglobal.or.id](mailto:iai-info@iaiglobal.or.id), [dsak@iaiglobal.or.id](mailto:dsak@iaiglobal.or.id)**

**Hak Cipta © 2011 Ikatan Akuntan Indonesia**

*Exposure draft* dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Penggunaan *exposure draft* oleh individu/organisasi/lembaga dianjurkan dan diizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.

## PENGANTAR

Dewan Standar Akuntansi Keuangan telah menyetujui *exposure draft* ISAK 23 tentang Sewa Operasi – Insentif dalam rapatnya pada tanggal 21 Februari 2011 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh perusahaan, regulator, perguruan tinggi, pengurus dan anggota IAI, dan pihak lainnya.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan.

*Exposure draft* ini disebarluaskan dalam bentuk buku, sisipan dokumen dalam majalah *Akuntan Indonesia*, dan situs: [www.iaiglobal.or.id](http://www.iaiglobal.or.id)

### **Jakarta, 21 Februari 2011 Dewan Standar Akuntansi Keuangan**

Rosita Uli Sinaga	Ketua
Roy Iman Wirahardja	Wakil Ketua
Etty Retno Wulandari	Anggota
Merliyana Syamsul	Anggota
Meidyah Indreswari	Anggota
Setiyono Miharjo	Anggota
Saptoto Agustomo	Anggota
Jumadi	Anggota
Ferdinand D. Purba	Anggota
Irsan Gunawan	Anggota
Budi Susanto	Anggota
Ludovicus Sensi Wondabio	Anggota
Eddy R. Rasyid	Anggota
Liauw She Jin	Anggota
Sylvia Veronica Siregar	Anggota
Fadilah Kartikasasi	Anggota
G.A. Indira	Anggota
Teguh Supangkat	Anggota

## PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan ED ISAK 23: *Sewa Operasi – Insentif* bertujuan untuk meminta tanggapan atas semua pengaturan dan paragraf dalam ED ISAK 23 tersebut.

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

### 1. Contoh Kasus

Dalam ED ISAK 23 terdapat contoh-contoh kasus yang bertujuan untuk memudahkan pemahaman atas penerapan pengaturan dalam ED ISAK 23.

**Menurut anda apakah contoh-contoh tersebut relevan dengan kondisi di Indonesia? Jika ada contoh yang tidak relevan, mohon dijabarkan alasannya dan dapat diberikan contoh lain yang lebih relevan.**

### 2. Tanggal Efektif

ED ISAK 23 berlaku efektif untuk perjanjian sewa yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012, penerapan dini diperkenankan.

**Apakah anda setuju dengan tanggal efektif ini?**

## IKHTISAR RINGKAS

Secara umum ED ISAK 23: *Sewa Operasi – Insentif* mengatur bagaimana insentif dalam sewa operasi diakui dalam laporan keuangan *lessee* dan *lessor*.

Seluruh insentif untuk perjanjian sewa operasi baru atau yang diperbarui diakui sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari imbalan neto untuk penggunaan aset sewaan.

*Lessor* mengakui biaya agregat dari insentif sebagai pengurang penghasilan rental selama masa sewa, sementara *lessee* mengakui manfaat agregat dari insentif sebagai pengurang beban rental selama masa sewa.

**PERBEDAAN DENGAN IFRSs**

ED ISAK 23: *Sewa Operasi – Insentif* mengadopsi seluruh pengaturan dalam SIC 15 *Operating Leases – Incentives* per 1 Januari 2009, kecuali terkait dengan tanggal efektif.

---

**DAFTAR ISI**

	<b>Paragraf</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>01-02</b>
Referensi	
Latar belakang .....	01-02
<b>INTERPRETASI</b> .....	<b>03-06</b>
<b>TANGGAL EFEKTIF</b> .....	<b>07</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



# 1 INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 2 NO. 23

3

## 4 SEWA OPERASI – INSENTIF

5

### 6 PENDAHULUAN

7

#### 8 Referensi

- 9 • PSAK 1 (revisi 2009): *Penyajian Laporan Keuangan*
- 10 • PSAK 25 (revisi 2009): *Kebijakan Akuntansi, Perubahan*
- 11 *Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan*
- 12 • PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa*

13

#### 14 Latar Belakang

15

16 01. Dalam negosiasi sewa operasi baru atau yang  
17 diperbarui, *lessor* dapat menawarkan insentif kepada *lessee*  
18 agar bersedia untuk melakukan perjanjian. Contoh dari insentif  
19 tersebut adalah pembayaran tunai dimuka kepada *lessee* atau  
20 penggantian dari *lessor* atas biaya *lessee* (seperti biaya relokasi,  
21 biaya perbaikan atas aset sewaan, dan biaya terkait dengan  
22 perjanjian sewa *lessee* sebelumnya). Sebagai alternatif, periode  
23 awal masa sewa dapat dibebaskan dari biaya sewa atau *lessor*  
24 memberikan potongan biaya sewa.

25

26 02. Permasalahannya adalah bagaimana insentif dalam sewa  
27 operasi diakui dalam laporan keuangan *lessee* dan *lessor*.

28

#### 29 INTERPRETASI

30

31 03. Seluruh insentif untuk perjanjian sewa operasi baru  
32 atau yang diperbarui diakui sebagai bagian tidak terpisahkan  
33 dari imbalan neto yang disepakati untuk menggunakan aset  
34 sewaan, terlepas dari sifat atau bentuk insentif atau waktu  
35 pembayaran.

36

37 04. *Lessor* mengakui biaya agregat dari insentif sebagai  
38 pengurang penghasilan rental selama masa sewa, dengan dasar

1 garis lurus kecuali dasar sistematis lain lebih mewakili pola  
2 waktu selama manfaat aset sewaan berkurang.

3

4 05. *Lessee* mengakui manfaat agregat dari insentif sebagai  
5 pengurang beban rental selama masa sewa, dengan dasar garis  
6 lurus kecuali dasar sistematis lain lebih mewakili pola waktu  
7 dari manfaat yang diperoleh *lessee* dari pemanfaatan aset  
8 sewaan.

9

10 06. Biaya yang dikeluarkan oleh *lessee*, termasuk biaya  
11 terkait dengan keberadaan sewa sebelumnya (misalnya biaya  
12 pesangon pemutusan kontrak kerja, biaya relokasi, atau biaya  
13 perbaikan atas aset sewaan) dicatat oleh *lessee* sesuai dengan  
14 PSAK yang dapat diterapkan kepada biaya tersebut, termasuk  
15 biaya yang secara efektif diganti melalui perjanjian insentif.

16

## 17 **TANGGAL EFEKTIF**

18

19 07. Interpretasi ini berlaku efektif untuk masa sewa yang  
20 dimulai pada atau setelah 1 Januari 2012. Penerapan dini  
21 diperkenankan.

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

1 **LAMPIRAN**

2

3 *Lampiran ini melengkapi, namun bukan merupakan bagian*  
4 *dari ISAK 23.*

5

6 **CONTOH PENERAPAN ISAK 23**

7

8 Contoh 1

9

10 **Entitas setuju untuk melakukan perjanjian sewa baru**  
11 **dengan lessor baru. Lessor setuju untuk membayar biaya**  
12 **relokasi lessee sebagai insentif untuk melakukan sewa**  
13 **baru. Biaya pemindahan lessee sebesar Rp1.000. Sewa baru**  
14 **memiliki masa sewa 10 tahun, dengan tarif tetap sebesar**  
15 **Rp2.000 per tahun.**

16

17 Perlakuan akuntansinya adalah:

18

19 *Lessee mengakui biaya relokasi sebesar Rp1.000 sebagai*  
20 *beban pada Tahun 1. Imbalan neto sebesar Rp19.000 terdiri*  
21 *dari Rp2.000 untuk setiap tahun dalam 10 tahun masa sewa,*  
22 *dikurangi Rp1.000 insentif untuk biaya relokasi. Lessor dan*  
23 *lessee akan mengakui imbalan sewa neto sebesar Rp19.000*  
24 *selama 10 tahun masa sewa dengan menggunakan metode*  
25 *amortisasi tunggal sesuai dengan ISAK 23 paragraf 4 dan 5.*

26

27 Contoh 2

28

29 **Entitas setuju untuk melakukan perjanjian sewa baru**  
30 **dengan lessor baru. Lessor setuju periode bebas sewa**  
31 **untuk tiga tahun pertama sebagai insentif bagi lessee untuk**  
32 **melakukan sewa baru. Sewa baru memiliki masa sewa 20**  
33 **tahun, dengan tarif tetap sebesar Rp5.000 per tahun untuk**  
34 **tahun ke-4 sampai ke-20.**

35

36

37

38

1 Perlakuan akuntansinya adalah:

2

3 Imbalan neto sebesar Rp85.000 terdiri dari Rp5.000 untuk

4 setiap tahun selama 17 tahun dalam masa sewa. *Lessor* dan

5 *lessee* mengakui imbalan neto sebesar Rp85.000 selama 20

6 tahun masa sewa dengan menggunakan metode amortisasi

7 tunggal sesuai dengan ISAK 23 paragraf 4 dan 5.

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38