

ED ISAK No. 24

21 Februari 2011

**INTERPRETASI  
STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**

**EVALUASI SUBSTANSI BEBERAPA  
TRANSAKSI YANG MELIBATKAN  
SUATU BENTUK LEGAL SEWA**

*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*



**IKATAN AKUNTAN INDONESIA**

**ED ISAK**  
**No.**  
**24**

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

**EVALUASI SUBSTANSI BEBERAPA TRANSAKSI YANG  
MELIBATKAN SUATU BENTUK LEGAL SEWA**



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. Penggandaan *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 24 tentang Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa 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 24: *Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa* bertujuan untuk meminta tanggapan atas semua pengaturan dan paragraf dalam ED ISAK 24 tersebut.

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

### 1. Contoh Kasus

Dalam ED ISAK 24 terdapat contoh-contoh kasus yang bertujuan untuk memudahkan pemahaman atas penerapan pengaturan dalam ED ISAK 24.

**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 24 berlaku efektif pada 1 Januari 2012, penerapan dini diperkenankan.

Perubahan kebijakan akuntansi dicatat sesuai dengan PSAK 25: *Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan*.

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

## IKHTISAR RINGKAS

Secara umum ED ISAK 24 mengatur permasalahan yang mungkin timbul dari perjanjian yang melibatkan bentuk legal suatu sewa, terutama terkait dengan bagaimana menentukan apakah sekumpulan transaksi saling terkait dan dicatatkan sebagai transaksi tunggal.

ED ISAK 24 memberikan indikator-indikator yang dapat menunjukkan bahwa suatu perjanjian secara substansi tidak termasuk dalam sewa, sebagaimana disyaratkan dalam PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa*. Jika hal ini terjadi, ED ISAK 24 memberikan indikator-indikator apakah akun investasi terpisah dan kewajiban pembayaran sewa dapat mewakili aset dan liabilitas entitas, bagaimana entitas mencatat kewajiban lain yang timbul dari perjanjian, dan bagaimana entitas mencatat *fee* yang mungkin diterima dari investor.

## **PERBEDAAN DENGAN IFRSs**

ED ISAK 24: *Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa* mengadopsi seluruh pengaturan dalam SIC 27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease* 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>03-09</b>
<b>PENGUNGKAPAN.....</b>	<b>10-11</b>
<b>TANGGAL EFEKTIF .....</b>	<b>12</b>
<b>LAMPIRAN A</b>	
<b>LAMPIRAN B</b>	



1 **INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN**  
2 **NO. 24**

3

4 **EVALUASI SUBSTANSI BEBERAPA TRANSAKSI YANG**  
5 **MELIBATKAN SUATU BENTUK LEGAL SEWA**

6

7 **PENDAHULUAN**

8

9 **Referensi**

- 10 • PSAK 23 (revisi 2010): *Pendapatan*  
11 • PSAK 25 (revisi 2009): *Kebijakan Akuntansi, Perubahan*  
12 *Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan*  
13 • PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa*  
14 • PSAK 34 (revisi 2010): *Kontrak Konstruksi*  
15 • PSAK 55 (revisi 2006): *Instrumen Keuangan: Pengakuan*  
16 *dan Pengukuran*  
17 • PSAK 57 (revisi 2009): *Provisi, Kewajiban Kontinjensi*  
18 *and Aset Kontinjensi*  
19 • PSAK 62: *Kontrak Asuransi*

20

21 **Latar Belakang**

22

23 01. Entitas dapat melakukan suatu transaksi atau  
24 sekumpulan transaksi yang terstruktur (perjanjian) dengan  
25 pihak atau pihak-pihak yang tidak berkaitan (investor)  
26 yang melibatkan suatu bentuk legal sewa. Misalnya, entitas  
27 menyewakan aset kepada investor dan menyewa kembali aset  
28 yang sama, atau sebagai alternatif, menjual aset secara legal  
29 dan menyewa kembali aset yang sama. Bentuk masing-masing  
30 perjanjian beserta syarat dan kondisinya dapat bervariasi secara  
31 signifikan. Dalam contoh sewa dan sewa-balik, perjanjian  
32 dapat didesain untuk mendapatkan keuntungan pajak bagi  
33 investor yang dibagi dengan entitas dalam bentuk *fee*, dan tidak  
34 mengalihkan hak untuk menggunakan aset.

35

36 02. Ketika perjanjian dengan investor melibatkan suatu  
37 bentuk legal sewa, maka permasalahannya adalah:

38

- 1 (a) bagaimana menentukan apakah sekumpulan transaksi
- 2 saling terkait dan dicatatkan sebagai transaksi tunggal;
- 3 (b) apakah perjanjian memenuhi definisi sewa menurut PSAK
- 4 30 (revisi 2007): *Sewa*; dan, jika tidak:
- 5 (i) apakah akun investasi terpisah dan kewajiban
- 6 pembayaran sewa yang sudah ada mencerminkan
- 7 aset dan liabilitas entitas (misalnya contoh yang
- 8 digambarkan di Lampiran A paragraf 01(a));
- 9 (ii) bagaimana entitas mencatat kewajiban lain yang
- 10 berasal dari perjanjian tersebut: dan
- 11 (iii) bagaimana entitas mencatat *fee* yang diterima dari
- 12 investor.

13

## 14 **INTERPRETASI**

15

16 03. Sekumpulan transaksi yang melibatkan suatu bentuk  
17 legal sewa saling terkait dan dicatat sebagai transaksi tunggal  
18 ketika pengaruh ekonomik secara keseluruhan tidak dapat  
19 dipahami tanpa mengacu pada sekumpulan transaksi tersebut  
20 sebagai satu kesatuan. Ini terjadi, misalnya, ketika sekumpulan  
21 transaksi saling berkaitan, dinegosiasikan sebagai transaksi  
22 tunggal, dan terjadi secara bersamaan atau secara berurutan.  
23 (Lampiran A memberikan ilustrasi penerapan Interpretasi  
24 ini).

25

26 04. Perlakuan akuntansi mencerminkan substansi dari  
27 perjanjian. Seluruh aspek dan implikasi dari perjanjian dievaluasi  
28 untuk menentukan substansinya, dengan menitikberatkan pada  
29 aspek dan implikasi yang mempunyai pengaruh ekonomik.

30

31 05. PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa* berlaku ketika substansi  
32 perjanjian meliputi pengalihan hak atas penggunaan aset untuk  
33 periode yang telah disepakati. Hal-hal di bawah ini termasuk  
34 dalam indikator yang menunjukkan bahwa perjanjian secara  
35 substansi mungkin saja tidak melibatkan sewa sesuai dengan  
36 PSAK 30 (revisi 2007) (Lampiran B menyajikan ilustrasi dari  
37 penerapan Interpretasi ini):

- 38 (a) entitas menahan seluruh risiko dan manfaat yang terkait

- 1 dengan kepemilikan atas aset yang mendasari dan memiliki  
2 hak yang sama secara substansial atas penggunaan aset  
3 seperti sebelum perjanjian;  
4 (b) alasan utama perjanjian tersebut adalah untuk mendapatkan  
5 suatu hasil pajak, dan tidak mengalihkan hak penggunaan  
6 aset; dan  
7 (c) adanya opsi dalam persyaratan yang hampir pasti akan  
8 dieksekusi (yaitu opsi beli yang dapat dieksekusi pada harga  
9 yang lebih tinggi daripada nilai wajar yang diharapkan  
10 ketika opsi tersebut dieksekusi).

11

12 06. Definisi dan panduan dalam *Kerangka Dasar*  
13 *Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan* paragraf 49-64  
14 diterapkan dalam menentukan apakah, secara substansi, akun  
15 investasi terpisah dan kewajiban pembayaran sewa mewakili  
16 aset dan liabilitas entitas. Indikator yang secara kolektif  
17 menunjukkan bahwa akun investasi terpisah dan kewajiban  
18 pembayaran sewa tidak memenuhi definisi aset dan liabilitas  
19 dan tidak diakui entitas, termasuk:

- 20 (a) entitas tidak dapat mengendalikan akun investasi sesuai  
21 dengan tujuannya dan tidak diwajibkan untuk membayar  
22 sewa. Ini terjadi ketika, misalnya jumlah yang dibayar  
23 di muka diletakkan pada akun investasi terpisah untuk  
24 melindungi investor dan hanya dapat digunakan untuk  
25 membayar investor. Investor menyetujui bahwa kewajiban  
26 pembayaran sewa akan dibayar dari dana akun investasi,  
27 dan entitas tidak memiliki kemampuan untuk menahan  
28 pembayaran kepada investor dari akun investasi.  
29 (b) entitas hanya memiliki risiko kecil untuk mengganti seluruh  
30 jumlah *fee* yang diterima dari investor dan kemungkinan  
31 membayar biaya tambahan, atau ketika *fee* belum diterima,  
32 hanya terdapat risiko kecil dalam membayar sejumlah kas  
33 dalam kewajiban lain (misalnya jaminan). Risiko kecil  
34 atas pembayaran hanya ada apabila, misalnya persyaratan  
35 perjanjian mengharuskan jumlah yang dibayar dimuka  
36 diinvestasikan dalam aset bebas risiko yang diharapkan  
37 menghasilkan arus kas yang memadai untuk memenuhi  
38 kewajiban pembayaran sewa; dan

- 1 (c) selain arus kas awal pada saat perjanjian dimulai, satu-  
2 satunya arus kas yang diharapkan dari perjanjian tersebut  
3 adalah pembayaran sewa yang hanya dipenuhi dari  
4 penarikan dana atas akun investasi terpisah yang dibuat  
5 pada arus kas awal.

6  
7 07. Kewajiban lain dalam perjanjian meliputi setiap  
8 jaminan yang diberikan dan kewajiban yang telah terjadi  
9 atas penghentian dini, dicatat sesuai dengan PSAK 57 (revisi  
10 2009): *Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi*,  
11 PSAK 55 (revisi 2006): *Instrumen Keuangan: Pengakuan dan*  
12 *Pengukuran* atau PSAK 62: *Kontrak Asuransi*, tergantung pada  
13 persyaratannya.

14  
15 08. Kriteria dalam PSAK 23 (revisi 2010): *Pendapatan*  
16 paragraf 21 diterapkan untuk fakta dan keadaan masing-masing  
17 perjanjian dalam menentukan kapan mengakui *fee* sebagai  
18 pendapatan yang mungkin didapatkan entitas. Faktor seperti  
19 apakah terdapat keterlibatan yang berkelanjutan dalam bentuk  
20 kinerja kewajiban signifikan di masa depan yang diperlukan  
21 untuk mendapatkan *fee*, terlepas dari adanya risiko yang  
22 terkandung di dalamnya, syarat perjanjian jaminan, dan risiko  
23 pembayaran kembali atas *fee* dipertimbangkan. Indikator yang  
24 masing-masing menunjukkan bahwa pengakuan seluruh *fee*  
25 sebagai pendapatan ketika diterima, jika diterima pada awal  
26 perjanjian adalah tidak tepat, meliputi:

- 27 (a) kewajiban baik untuk melakukan atau untuk tidak  
28 melakukan aktivitas signifikan tertentu merupakan kondisi  
29 untuk mendapatkan *fee* yang diterima, dan oleh karena itu  
30 pelaksanaan perjanjian yang mengikat secara legal bukan  
31 merupakan hal yang paling signifikan yang disyaratkan  
32 dalam perjanjian;  
33 (b) pembatasan berlaku pada penggunaan aset yang mendasari  
34 yang mempunyai dampak praktis dalam pembatasan dan  
35 merubah secara signifikan kemampuan entitas untuk  
36 menggunakan aset (yaitu dihabiskan, dijual atau dijaminan  
37 sebagai jaminan);  
38 (c) pengembalian sejumlah *fee* dan membayar sejumlah

1 tambahan kemungkinannya tidak kecil. Hal ini terjadi  
2 ketika, misalnya:

- 3 (i) aset yang mendasari bukan merupakan aset khusus  
4 yang dibutuhkan oleh entitas untuk melaksanakan  
5 usahanya, dan oleh karena itu ada kemungkinan entitas  
6 dapat membayar sejumlah uang untuk menghentikan  
7 perjanjian sebelum waktu yang telah ditentukan:  
8 atau  
9 (ii) entitas disyaratkan oleh perjanjian atau memiliki  
10 kebijakan untuk berinvestasi secara dibayar dimuka  
11 pada aset yang memiliki risiko tidak signifikan  
12 (misalnya risiko mata uang, suku bunga, atau risiko  
13 kredit). Dalam kondisi demikian, risiko nilai investasi  
14 tidak mencukupi pelunasan kewajiban pembayaran  
15 sewa menjadi tidak kecil, sehingga terdapat  
16 kemungkinan entitas harus membayar sejumlah  
17 tertentu.

18  
19 09. *Fee* disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif  
20 berdasarkan substansi ekonomik dan sifatnya.

21

## 22 **PENGUNGKAPAN**

23

24 10. Seluruh aspek dari perjanjian yang secara substansi  
25 tidak melibatkan sewa dalam PSAK 30 (revisi 2007): *Sewa*  
26 dipertimbangkan dalam menentukan pengungkapan yang  
27 memadai yang diperlukan untuk memahami perjanjian dan  
28 perlakuan akuntansi yang diterapkan. Entitas mengungkapkan  
29 hal berikut ini dalam setiap periode dimana terdapat perjanjian  
30 sewa:

31 (a) gambaran perjanjian yang meliputi:

- 32 (i) aset yang mendasari dan pembatasan dalam  
33 penggunaannya;  
34 (ii) jangka waktu dan syarat perjanjian signifikan  
35 lainnya;  
36 (iii) transaksi yang saling terkait, termasuk opsi; dan

37 (b) perlakuan akuntansi yang diterapkan untuk setiap *fee*  
38 yang diterima, jumlah yang diakui sebagai pendapatan

1 pada periode berjalan, dan pos dalam laporan laba rugi  
2 komprehensif dimana *fee* dicatat.

3

4 11. Pengungkapan yang disyaratkan sesuai dengan  
5 paragraf 10 Interpretasi ini disajikan masing-masing untuk  
6 setiap perjanjian atau secara agregat untuk setiap kelompok  
7 perjanjian. Kelompok adalah sekumpulan perjanjian dengan aset  
8 yang mendasari dengan sifat yang sama (misalnya pembangkit  
9 listrik).

10

## 11 **TANGGAL EFEKTIF**

12

13 12. Interpretasi ini berlaku efektif pada 1 Januari 2012.  
14 Penerapan dini diperkenankan. Perubahan kebijakan akuntansi  
15 dicatat sesuai dengan PSAK 25 (revisi 2009): *Kebijakan*  
16 *Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan.*

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

1 **LAMPIRAN A**

2

3 **TRANSAKSI YANG TERKAIT**

4

5 *Lampiran ini melengkapi, namun bukan merupakan bagian*  
6 *dari ISAK 24.*

7

8 01. ISAK 24 mensyaratkan entitas mempertimbangkan  
9 apakah sekumpulan transaksi yang melibatkan suatu bentuk  
10 legal sewa adalah saling terkait untuk menentukan apakah  
11 transaksi-transaksi tersebut dicatat sebagai transaksi tunggal.

12

13 02. Contoh ekstrim transaksi yang dipandang sebagai  
14 keseluruhan dan dicatat sebagai transaksi tunggal, meliputi:

15 (a) Entitas menyewakan aset kepada investor (*headlease*) dan  
16 menyewa kembali aset yang sama untuk periode waktu  
17 yang lebih pendek (sewa lanjut). Pada akhir periode sewa  
18 lanjut, entitas memiliki hak untuk membeli kembali hak-  
19 hak investor dengan opsi pembelian. Jika entitas tidak  
20 mengeksekusi opsi pembelian, investor memiliki opsi  
21 yang tersedia dimana investor menerima pengembalian  
22 minimum atas investasinya di *headlease* – investor dapat  
23 mengembalikan aset yang mendasari ke entitas, atau  
24 mewajibkan entitas untuk memberikan pengembalian  
25 investasi investor di *headlease*.

26

27 Tujuan utama perjanjian adalah untuk mencapai keuntungan  
28 pajak bagi investor, yang dibagi kepada entitas dalam  
29 bentuk *fee*, dan tidak mengalihkan hak atas penggunaan  
30 aset. Investor membayar *fee* dan membayar dimuka  
31 kewajiban pembayaran sewa atas *headlease*. Perjanjian  
32 mensyaratkan jumlah yang dibayar di muka diinvestasikan  
33 dalam aset bebas risiko, dan sebagai persyaratan  
34 penyelesaian pelaksanaan perjanjian yang mengikat secara  
35 hukum, ditempatkan dalam akun investasi terpisah yang  
36 dikelola oleh *trustee* di luar kendali dari entitas. *Fee* ditahan  
37 oleh entitas.

38 Selama masa sewa lanjut, kewajiban pembayaran sewa

- 1 lanjut dibayar dengan jumlah sama yang ditarik dari akun  
2 investasi yang terpisah. Entitas menjamin kewajiban  
3 pembayaran sewa lanjut, dan akan diwajibkan untuk  
4 memenuhi jaminan apabila akun investasi terpisah tidak  
5 memiliki dana mencukupi. Entitas, bukan investor,  
6 memiliki hak untuk mengakhiri sewa lanjut lebih dini  
7 dalam keadaan tertentu (misalnya perubahan hukum  
8 pajak lokal atau internasional yang menyebabkan investor  
9 kehilangan sebagian atau seluruh manfaat pajak, atau  
10 entitas memutuskan untuk melepas (misalnya mengganti,  
11 menjual atau menghabiskan) aset yang mendasari) dan  
12 pembayaran atas nilai penghentian investor. Jika entitas  
13 memilih penghentian dini, maka akan membayar nilai  
14 pemutusan dana yang ditarik dari rekening investasi  
15 terpisah, dan jika jumlah yang tersisa di akun investasi  
16 terpisah tidak cukup, selisihnya akan dibayar oleh entitas.  
17 Aset yang mendasari adalah aset khusus yang dibutuhkan  
18 entitas untuk melakukan usahanya.
- 19 (b) Entitas menyewakan aset kepada entitas lain untuk seluruh  
20 umur ekonomiknya dan menyewa kembali aset yang sama  
21 dalam syarat dan kondisi yang sama seperti perjanjian sewa  
22 sebelumnya. Kedua entitas memiliki hak yang berkekuatan  
23 hukum untuk saling hapus jumlah utang satu sama lain,  
24 dan berniat untuk saling hapus jumlah tersebut pada dasar  
25 neto.
- 26 (c) Entitas (entitas A) menyewakan aset ke entitas lain  
27 (entitas B), dan memperoleh pinjaman tanpa *recourse*  
28 dari pemodal (dengan menggunakan sewa rental dan aset  
29 sebagai jaminan). Entitas A menjual aset yang disewakan  
30 dan pinjaman kepada *trustee*, dan menyewa kembali aset  
31 yang sama secara bersamaan. Entitas A juga menyetujui  
32 pembelian kembali aset pada akhir masa sewa untuk jumlah  
33 yang sama dengan harga jual. Pemodal secara hukum,  
34 melepaskan entitas A dari kewajiban utama atas pinjaman,  
35 dan entitas A menjamin pembayaran kembali pinjaman  
36 tanpa *recourse* jika entitas B gagal dalam pembayaran sewa  
37 atas perjanjian sewa awal. Peringkat kredit entitas B dinilai  
38 sebagai AAA dan jumlah pembayaran dalam setiap sewa



1 adalah sama. Entitas A mempunyai hak dengan kekuatan  
2 hukum untuk saling hapus jumlah yang harus dibayar  
3 dalam setiap sewa, dan berniat untuk menyelesaikan hak  
4 dan kewajiban atas sewa pada dasar neto.  
5 (d) Entitas (entitas A) secara legal menjual aset ke entitas  
6 lain (entitas B) dan menyewa kembali aset yang sama.  
7 Entitas B berkewajiban untuk menempatkan kembali  
8 aset ke entitas A pada akhir masa sewa pada jumlah yang  
9 memiliki dampak praktis secara keseluruhan (ketika  
10 mempertimbangkan pembayaran sewa yang akan diterima),  
11 yakni memberikan entitas B dengan hasil pengembalian  
12 sesuai LIBOR ditambah dua persen per tahun pada harga  
13 pembelian.  
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

1 **LAMPIRAN B**

2

3 **SUBSTANSI SUATU PERJANJIAN**

4

5 *Lampiran ini melengkapi, namun bukan merupakan bagian*  
6 *dari ISAK 24.*

7

8 01. ISAK 24 mensyaratkan pertimbangan tentang  
9 substansi suatu perjanjian untuk menentukan apakah mencakup  
10 pengalihan hak untuk menggunakan aset selama periode yang  
11 disepakati.

12

13 02. Dalam setiap contoh yang dijelaskan dalam Lampiran  
14 A, pengaturan tidak melibatkan sewa dalam PSAK 30 (revisi  
15 2007): *Sewa* untuk alasan berikut ini:

16 (a) pada contoh yang dijelaskan dalam Lampiran A paragraf  
17 02(a), perjanjian ini dirancang terutama untuk menghasilkan  
18 manfaat pajak yang dibagi antara dua entitas. Walaupun  
19 jangka waktu *headlease* dan sewa lanjut (*sublease*) berbeda,  
20 opsi tersedia untuk setiap entitas pada akhir periode sewa  
21 lanjut terstruktur sedemikian rupa sehingga investor hanya  
22 mengasumsikan jumlah risiko aset yang tidak signifikan  
23 selama periode *headlease*. Substansi pengaturan adalah  
24 bahwa entitas menerima bayaran untuk melaksanakan  
25 perjanjian, dan tetap memiliki risiko dan manfaat yang  
26 terkait dengan kepemilikan aset yang mendasari.

27 (b) pada contoh yang dijelaskan dalam Lampiran A paragraf  
28 02(b), syarat dan kondisi dan periode sewa masing-masing  
29 adalah sama. Oleh karena itu, risiko dan manfaat yang  
30 terkait dengan kepemilikan aset yang mendasari sama  
31 seperti sebelum pengaturan. Selanjutnya, jumlah yang harus  
32 dibayar saling dilunasi (*off set*) satu sama lain, sehingga  
33 tidak ada risiko kredit yang dipertahankan. Substansi  
34 pengaturan adalah bahwa tidak ada transaksi yang telah  
35 terjadi.

36 (c) pada contoh yang dijelaskan dalam Lampiran A paragraf  
37 02(c), entitas A tetap memiliki risiko dan manfaat yang  
38 terkait dengan kepemilikan aset yang mendasari, dan risiko

- 1        pembayaran atas jaminan kecil (karena peringkat kredit AAA).  
2        Substansi pengaturan adalah bahwa entitas A meminjam  
3        uang, dijamin dengan aset yang mendasari.  
4 (d)    dalam contoh yang dijelaskan dalam Lampiran A paragraf  
5        02(d), risiko dan manfaat yang terkait dengan entitas A  
6        untuk memiliki aset yang mendasari tidak berubah secara  
7        substantif. Substansi pengaturan adalah bahwa entitas A  
8        meminjam uang, dijamin dengan aset yang mendasari  
9        dan dibayar kembali dengan angsuran selama masa sewa  
10       dan dengan jumlah *lump sum* di akhir masa sewa. Syarat  
11       opsi menghalangi pengakuan penjualan. Biasanya, dalam  
12       transaksi penjualan dan sewa balik, risiko dan manfaat  
13       yang terkait pemilikan aset yang mendasari yang dijual  
14       dipertahankan oleh penjual hanya selama periode sewa.  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38

