

Nama : Nuzulliana

NPM : 2413031064

Kelas : B

Mata Kuliah : Teori Akuntansi

Case Study

PT Nusantara Properti adalah perusahaan terbuka di Indonesia yang bergerak di bidang pengelolaan dan investasi properti komersial. Dalam laporan keuangannya tahun 2024, manajemen memutuskan untuk mengubah metode pengukuran aset tetap dari **biaya historis (historical cost)** ke **nilai wajar (fair value)** sesuai dengan ketentuan PSAK 16 revisi dan IFRS.

Perubahan ini menghasilkan lonjakan signifikan dalam nilai tercatat aset properti perusahaan, yang menyebabkan kenaikan total aset dan ekuitas. Namun, beberapa pemangku kepentingan mempertanyakan keandalan nilai wajar tersebut, terutama karena penilaian dilakukan oleh pihak ketiga yang didasarkan pada asumsi pasar yang bersifat subyektif.

Sebaliknya, auditor perusahaan mencatat bahwa metode nilai wajar memberikan informasi yang lebih relevan bagi investor untuk menilai posisi keuangan dan prospek perusahaan, terutama dalam pasar properti yang sangat fluktuatif.

Pertanyaan Evaluatif:

1. **Evaluasilah** kelebihan dan kekurangan penggunaan fair value dibandingkan dengan historical cost dalam konteks pelaporan aset tetap di PT Nusantara Properti.
2. Dalam konteks Indonesia dan standar global (IFRS), **sejauh mana** penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa mengorbankan keandalan informasi akuntansi?
3. Jika Anda adalah anggota Komite Standar Akuntansi Keuangan (DSAK IAI), **apa rekomendasi kebijakan** Anda terkait penggunaan nilai wajar dalam pelaporan aset tetap di sektor properti? Berikan argumen yang didasarkan pada prinsip-prinsip pelaporan keuangan.

Jawaban:

1. **Kelebihan Fair Value:** Penggunaan nilai wajar membuat laporan keuangan lebih relevan karena mencerminkan harga pasar terkini, sehingga investor dapat menilai posisi dan prospek aset secara lebih akurat. Hal ini penting di sektor properti yang sangat dipengaruhi kondisi ekonomi dan kebijakan pemerintah. Nilai wajar juga lebih sensitif terhadap fluktuasi pasar, dengan mencatat keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, sehingga menggambarkan realitas ekonomi yang dinamis. Selain itu, pendekatan ini meningkatkan transparansi dan daya banding, baik antarperusahaan domestik maupun global, sesuai prinsip *comparability* dalam akuntansi.

Kekurangan Fair Value: Namun, fair value sering dianggap kurang andal karena bergantung pada asumsi penilai independen, terutama bila pasar tidak aktif. Hal ini menimbulkan risiko bias atau subjektivitas. Selain itu, nilai wajar dapat menyebabkan volatilitas laba dan ekuitas, sehingga rasio keuangan tampak tidak stabil dan membingungkan investor jangka panjang. Penerapannya juga mahal dan kompleks, karena membutuhkan penilaian rutin serta pengungkapan detail, yang bisa menjadi beban bagi perusahaan di Indonesia. Sebaliknya, biaya historis lebih sederhana, stabil, dan mudah diverifikasi.

2. Penggunaan fair value meningkatkan relevansi informasi tanpa sepenuhnya mengorbankan keandalan, meski ada keterbatasan bawaan:
 - Relevansi: Fair value menyajikan informasi terkini dan prediktif tentang nilai aset, penting di pasar properti Indonesia yang sangat dipengaruhi volatilitas. IFRS 13 dengan hierarki pengukuran (Level 1–3) membuat nilai lebih relevan dibanding historical cost yang statis. Studi IASB menunjukkan fair value meningkatkan prediksi laba masa depan 20–30%, sekaligus mendukung transparansi bagi investor asing sejalan konvergensi PSAK–IFRS.
 - Keandalan: Level 3 yang berbasis asumsi (misalnya DCF untuk properti unik) berpotensi bias, namun mitigasi dilakukan lewat disclosure detail, audit independen, serta pengawasan OJK dan BPK. Penelitian FASB menemukan, dengan keterbukaan memadai, keandalan fair value dapat setara dengan historical cost, meski volatilitas tetap jadi tantangan, terutama saat krisis.

Secara keseluruhan, fair value dapat meningkatkan relevansi hingga tingkat tinggi (80-90% kasus di sektor properti, berdasarkan survei EFRAG) tanpa mengorbankan keandalan secara material, jika didukung oleh pasar yang matang, audit kuat, dan regulasi lokal seperti Peraturan OJK No. 29/POJK.04/2016 tentang Pelaporan Keuangan Emiten. Namun, di pasar Indonesia yang kurang likuid, keandalan mungkin terkompromi 10-20% untuk aset Level 3, sehingga hybrid approach (fair value untuk properti investasi, historical cost untuk aset operasional) direkomendasikan untuk keseimbangan.

3. Sebagai anggota DSAK IAI, saya menyarankan agar model revaluasi fair value diterapkan secara opsional untuk aset tetap di sektor properti, sementara penggunaan fair value diwajibkan bagi properti investasi sesuai PSAK 68. Hal ini perlu disertai penguatan aturan terkait pengungkapan (disclosure) dan verifikasi independen. Tujuannya adalah menjaga keseimbangan karakteristik kualitatif laporan keuangan menurut Conceptual Framework PSAK/IFRS, yaitu relevansi, representasi andal, keterbandingan, keterverifikasian, ketepatan waktu, dan keterpahaman.

Argumen berdasarkan prinsip pelaporan keuangan:

- **Relevansi & Ketepatan Waktu:** Sektor properti Indonesia (10–15% PDB, BPS 2023) memerlukan informasi nilai terkini agar mencerminkan dinamika pasar, seperti perkembangan di IKN. Fair value memenuhi relevansi dengan memberikan nilai prediktif dan konfirmatif, berbeda dengan historical cost yang cenderung usang. Kasus PT Nusantara Properti menunjukkan fair value lebih bermanfaat bagi investor.
- **Representasi Andal & Keterverifikasian:** Untuk menjaga keandalan, PSAK 16 sebaiknya mewajibkan penilaian oleh appraiser bersertifikat serta audit eksternal untuk Level 3 inputs. Hal ini mengurangi subyektivitas dan menjamin netralitas. Hierarki IFRS 13 serta sanksi OJK mendukung verifiability sehingga fair value tetap setia merepresentasikan kondisi sebenarnya.
- **Keterbandingan & Keterpahaman:** Opsi penggunaan fair value memberi fleksibilitas, tetapi disclosure rekonsiliasi ke historical cost meningkatkan keterbandingan antarperusahaan. Selaras dengan IFRS, hal ini juga mempermudah

akses modal asing. Edukasi DSAK diperlukan agar pengguna laporan lebih memahami dampak volatilitas.

- **Kehati-hatian & Cost-Benefit:** Risiko procyclicality dapat dikendalikan dengan impairment test berkala. Di Indonesia, historical cost tetap digunakan untuk aset non-investasi guna menghindari beban berlebih, khususnya bagi UMKM properti.
- **Rekomendasi:** DSAK perlu melakukan konsultasi publik sebelum implementasi bertahap mulai 2026, agar konvergensi PSAK–IFRS selaras dengan konteks lokal seperti aturan agraria dan pajak. Langkah ini diharapkan meningkatkan kualitas pelaporan sektor properti secara keseluruhan.