

Nama : Rizky Widyaningrum
NPM : 2413031060
Kelas : B
Mata Kuliah : Teori Akuntansi (Case Study Pertemuan 6)

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 dan Kekurangan Fair Value vs Historical Cost

Kelebihan Fair Value: Nilai aset lebih mencerminkan kondisi pasar terkini sehingga laporan keuangan menjadi lebih relevan. Investor bisa menilai posisi keuangan perusahaan dengan lebih realistis, khususnya di sektor properti yang nilainya sering berubah.

Kekurangan Fair Value: Penilaian sangat bergantung pada asumsi pihak ketiga yang bisa bersifat subjektif, sehingga keandalannya dipertanyakan. Selain itu, biaya untuk melakukan penilaian ulang juga relatif tinggi.

Kelebihan Historical Cost: Metode ini lebih objektif karena didasarkan pada harga perolehan nyata. Informasinya stabil, konsisten, dan mudah diverifikasi oleh auditor.

Kekurangan Historical Cost: Kurang relevan karena tidak mencerminkan nilai aset terkini, sehingga laporan keuangan bisa terkesan undervalued dan kurang informatif bagi investor.

2. Dalam standar global seperti IFRS, penggunaan nilai wajar dianggap penting karena membuat laporan keuangan lebih relevan dengan kondisi pasar terkini. Hal ini sangat membantu investor, kreditor, maupun pemangku kepentingan lain dalam menilai posisi keuangan dan prospek perusahaan, apalagi untuk sektor properti yang nilainya bisa berubah cepat mengikuti tren pasar. Namun, di Indonesia masih ada tantangan karena pasar properti belum sepenuhnya transparan dan kadang tidak ada data pembanding yang jelas. Hal ini bisa membuat penilaian menjadi subjektif dan menurunkan keandalan informasi.

Agar relevansi dan keandalan bisa seimbang, perusahaan yang menggunakan nilai wajar harus melibatkan penilai independen yang

berkompeten serta mengungkapkan secara terbuka metode penilaian, asumsi yang digunakan, dan risiko yang mungkin muncul. Dengan cara ini, informasi tetap relevan untuk pengambilan keputusan, tetapi tidak kehilangan keandalan karena pengguna laporan bisa menilai sendiri kualitas dan keterbatasan dari data yang disajikan.

3. Jika saya menjadi anggota DSAK IAI, saya akan merekomendasikan penggunaan nilai wajar tetap diperbolehkan dalam pelaporan aset tetap sektor properti, tetapi dengan syarat adanya pengungkapan yang lebih transparan. Nilai wajar memang memberikan informasi yang lebih relevan bagi investor, tetapi risikonya adalah ketidakpastian karena bergantung pada asumsi pasar. Untuk itu, kebijakan harus menekankan bahwa perusahaan wajib menyajikan catatan atas laporan keuangan yang menjelaskan secara rinci metode penilaian yang dipakai, asumsi utama yang digunakan, serta potensi risiko jika kondisi pasar berubah.

Selain itu, saya akan mendorong adanya kombinasi pendekatan. Misalnya, perusahaan tetap mencatat nilai historis sebagai dasar objektif, lalu menyajikan nilai wajar sebagai informasi tambahan untuk meningkatkan relevansi. Dengan begitu, laporan keuangan tidak hanya lebih berguna untuk pengambilan keputusan, tetapi juga tetap terjaga keandalannya. Prinsip pelaporan keuangan seperti relevansi, keandalan, dan keterbandingan bisa dipenuhi secara seimbang, sehingga laporan lebih bermanfaat bagi semua pihak tanpa menimbulkan keraguan yang berlebihan.