

Nama : Vina Rahmadani

Npm : 2413031067

Kelas : 2024 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:

1. **Evaluasilah** kelebihan dan kekurangan penggunaan fair value dibandingkan dengan historical cost dalam konteks pelaporan aset tetap di PT Nusantara Properti.

Jawab:

Kelebihan dan Kekurangan Penggunaan Fair Value dibandingkan Historical Cost

- Kelebihan **fair value** dalam pelaporan aset tetap bagi PT Nusantara Properti yaitu, nilai wajar mencerminkan kondisi ekonomi terkini, sehingga laporan keuangan menjadi lebih relevan bagi investor dan analis yang ingin menilai posisi keuangan aktual perusahaan di tengah fluktuasi pasar properti. Metode fair value ini juga membantu menunjukkan potensi kenaikan nilai aset yang sebelumnya tidak diakui dalam laporan keuangan berbasis biaya *historis*, sehingga menggambarkan nilai ekonomi yang lebih realistis.
- Kekurangan **fair value** yaitu, penentuan nilai wajar sangat bergantung pada asumsi dan estimasi pasar, terutama jika pasar properti sedang tidak aktif. Hal ini dapat menurunkan keandalan (*reliability*) informasi, karena hasil penilaian bisa berbeda tergantung pada model dan pihak penilai. Selain itu, *volatilitas* pasar dapat membuat nilai aset berubah drastis dari tahun ke tahun, sehingga mengurangi stabilitas laporan keuangan dan berpotensi menyesatkan pengguna laporan jika tidak disertai pengungkapan yang memadai.

2. Dalam konteks Indonesia dan standar global (IFRS), **sejauh mana** penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa mengorbankan keandalan informasi akuntansi?

Jawab:

Dalam konteks Indonesia yang mengadopsi PSAK berbasis IFRS, penggunaan nilai wajar diakui dapat meningkatkan relevansi informasi, khususnya bagi perusahaan publik seperti PT Nusantara Properti yang asetnya sensitif terhadap pergerakan pasar. Namun, IFRS juga menekankan pentingnya pengungkapan transparan terkait metode penilaian, asumsi, dan tingkat input. Dengan pengawasan dan audit yang kuat, fair value dapat meningkatkan keterbandingan (*comparability*) dan daya prediksi laporan keuangan tanpa sepenuhnya mengorbankan keandalan. Tantangannya terletak pada kesiapan pasar penilai independen dan kualitas data properti di Indonesia, yang masih bervariasi.

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.

Jawab:

Jika saya adalah anggota **DSAK IAI**, saya akan merekomendasikan pendekatan kebijakan campuran (*mixed measurement model*). Aset properti sebaiknya tetap diukur menggunakan *historical cost* pada saat pengakuan awal untuk menjaga objektivitas, namun diperbolehkan diukur kembali menggunakan *fair value* secara periodik dengan syarat:

1. Pasar aset tersebut aktif dan dapat diobservasi;
2. Penilaian dilakukan oleh penilai independen bersertifikat;
3. Terdapat pengungkapan rinci tentang metode, asumsi, dan tingkat ketidakpastian estimasi.

Kebijakan yang saya ambil ini didasari oleh prinsip IFRS dan PSAK 16 revisi yang menyeimbangkan antara relevansi, keandalan, dan keterbandingan. Dengan cara ini, laporan keuangan perusahaan properti di Indonesia akan tetap transparan, akurat, dan informatif bagi seluruh pemangku kepentingan.