

Nama : Adzra Ati'iqah

Npm : 2413031056

Kelas : 2024 B

## SOAL

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. Perubahan metode pengukuran dari biaya historis (historical cost) ke nilai wajar (fair value) pada PT Nusantara Properti mencerminkan upaya perusahaan untuk menghadirkan laporan keuangan yang lebih relevan dan sesuai dengan dinamika pasar properti.

### **Kelebihan:**

- a. Meningkatkan relevansi informasi keuangan  
Nilai wajar mencerminkan kondisi pasar terkini, sehingga investor dan pemangku kepentingan dapat menilai posisi keuangan dan potensi laba secara lebih realistis, terutama dalam industri properti yang nilainya sangat fluktuatif.
- b. Menyajikan nilai asset yang lebih mencerminkan realitas ekonomi  
Dengan penyesuaian nilai properti ke harga pasar, laporan keuangan menunjukkan potensi ekonomi actual Perusahaan
- c. Meningkatkan daya tarik bagi investor  
Lonjakan nilai asset dan ekuitas akibat revaluasi dapat meningkatkan persepsi pasar terhadap nilai Perusahaan

### **Kekurangan:**

- a. Kurangnya keandalan  
Penilaian nilai wajar sangat bergantung pada asumsi pasar dan estimasi pihak ketiga, sehingga terdapat unsur subjektivitas dan ketidakpastian, terutama bila tidak ada pasar aktif untuk asset tersebut.
- b. Volabilitas laporan keuangan  
Fluktuasi pasar dapat menyebabkan perubahan besar pada nilai asset dan ekuitas setiap periode, yang dapat membuat laba rugi dan posisi keuangan terlihat tidak stabil.
- c. Biaya dan kompleksitas lebih tinggi  
Penilaian berkala oleh appraiser independent menimbulkan biaya tambahan dan memerlukan pengungkapan yang lebih rinci sesuai PSAK 16 dan IFRS 13.

Dalam konteks PT Nusantara Properti, penggunaan fair value lebih relevan karena memberikan gambaran aktual tentang nilai pasar properti yang sangat

berpengaruh pada keputusan investasi. Namun, dari sisi keandalan dan stabilitas laporan keuangan, historical cost tetap memiliki keunggulan karena objektif, mudah diverifikasi, dan konsisten. Oleh karena itu, meskipun fair value memberikan informasi yang lebih informatif, perusahaan perlu memastikan bahwa proses penilaian dilakukan secara transparan, berbasis data pasar yang dapat diandalkan, dan diungkapkan secara memadai untuk menjaga kepercayaan pengguna laporan keuangan.

2. Dalam konteks Indonesia, penerapan nilai wajar (fair value) sebagaimana diatur dalam PSAK 16 (revisi) dan selaras dengan IFRS 13 (Fair Value Measurement) bertujuan untuk meningkatkan relevansi informasi akuntansi agar lebih mencerminkan kondisi ekonomi terkini. Nilai wajar dianggap mampu memberikan gambaran yang lebih informatif dan terkini tentang posisi keuangan, terutama bagi perusahaan seperti PT Nusantara Properti yang beroperasi di pasar dengan harga aset yang sangat fluktuatif.

Secara global, IFRS menekankan bahwa informasi akuntansi harus relevan dan memiliki representasi yang setia (faithful representation). Dengan kemajuan teknologi valuasi dan kehadiran pasar aktif, penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa sepenuhnya mengorbankan keandalan, selama proses pengukuran dilakukan dengan metode yang transparan, berbasis data pasar yang dapat diverifikasi, dan didukung oleh penilai independen yang kompeten.

Namun, di Indonesia, **tantangan muncul ketika pasar properti tidak selalu aktif atau likuid**, sehingga penentuan nilai wajar sering kali bergantung pada **asumsi dan penilaian subyektif**. Hal ini dapat menurunkan keandalan informasi jika tidak disertai pengungkapan yang memadai. Oleh karena itu, untuk menjaga keseimbangan antara relevansi dan keandalan, perusahaan harus:

- A. Mengungkapkan metode dan asumsi penilaian secara jelas
- B. Menggunakan hirarki nilai wajar (Level 1–3) sesuai PSAK 68/IFRS 13
- C. Melibatkan penilai independen dengan standar profesional.

Penggunaan nilai wajar dalam konteks IFRS dan PSAK di Indonesia dapat meningkatkan relevansi informasi jika diterapkan dengan hati-hati, transparan, dan berbasis data pasar yang dapat diverifikasi. Dengan pengendalian dan pengungkapan yang tepat, **relevansi**

dapat dicapai tanpa sepenuhnya mengorbankan keandalan, meskipun tantangan subjektivitas tetap menjadi risiko utama dalam pasar yang kurang aktif seperti di Indonesia.

3. Jika saya menjadi anggota Komite Standar Akuntansi Keuangan (DSAK IAI), saya akan mendukung penerapan nilai wajar (fair value) dalam pelaporan aset tetap di sektor properti dengan pendekatan kehati-hatian dan transparansi tinggi (prudential and disclosure-based approach).

Rekomendasi Kebijakan:

1. Mendorong penerapan opsional dengan pedoman yang ketat.  
Perusahaan sektor properti diperbolehkan menggunakan model nilai wajar sesuai PSAK 16, asalkan terdapat pasar aktif atau penilaian yang dapat diverifikasi secara independen.
2. Mewajibkan pengungkapan penuh (full disclosure)  
Laporan keuangan harus menjelaskan metode penilaian, asumsi pasar, dan tingkat hierarki nilai wajar (Level 1–3) sesuai PSAK 68/IFRS 13 agar pengguna laporan dapat menilai tingkat keandalan nilai yang disajikan.
3. Melarang revaluasi selektif  
Jika suatu asset tetap dinilai dengan model nilai wajar, seluruh asset dalam kategori yang sama harus dinilai dengan metode serupa, untuk menjaga konsistensi dan komparabilitas antar entitas
4. Membatasi pengakuan laba belum terealisasi  
Kenaikan nilai akibat revaluasi sebaiknya diakui dalam pendapatan komprehensif lain (OCI), bukan laba rugi, guna mencegah overstated profit dan melindungi prinsip prudence (kehati-hatian).

Argumen berdasarkan prinsip pelaporan keuangan

- Relevansi, nilai wajar mencerminkan kondisi ekonomi terkini, sehingga meningkatkan kemampuan laporan keuangan untuk memprediksi arus kas masa depan
- Representasi setia, penilaian harus mencerminkan realitas ekonomi secara jujur, bukan sekadar angka nominal

- Komparabilitas dan konsistensi, diperlukan penerapan yang seragam antar Perusahaan agar laporan keuangan dapat dibandingkan secara adil
- Kehati-hatian, perlindungan terhadap risiko penilaian berlebihan melalui pengungkapan yang memadai dan pembatasan pengakuan laba revaluasi.

Sebagai anggota DSAK IAI, saya akan merekomendasikan penggunaan nilai wajar secara bertanggung jawab dan transparan di sektor properti. Pendekatan ini menjaga keseimbangan antara relevansi dan keandalan, serta memastikan bahwa laporan keuangan tetap menjadi sarana informasi yang jujur, andal, dan bermanfaat bagi pengambil keputusan ekonomi.