

Nama : Anindia Maharani

Npm : 2413030142

Kelas : 2024B

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. Penggunaan **nilai wajar** dalam pelaporan aset tetap di PT Nusantara Properti memiliki beberapa **kelebihan**, di antaranya relevansi informasi karena mencerminkan kondisi pasar properti terkini yang fluktuatif, representasi ekonomi yang lebih akurat atas nilai aset properti perusahaan terutama jika ada perubahan kondisi pasar, komparabilitas yang lebih baik dengan perusahaan properti lain yang menggunakan IFRS, serta peningkatan transparansi laporan keuangan karena mengungkapkan estimasi nilai pasar aset yang mungkin tidak tercermin dalam biaya historis. Namun, terdapat pula **kekurangan** seperti subjektivitas karena penilaian nilai wajar seringkali melibatkan asumsi dan estimasi subjektif, pengurangan keandalan karena nilai wajar dapat berfluktuasi secara signifikan dari waktu ke waktu, biaya yang signifikan karena penilaian nilai wajar oleh pihak ketiga, serta potensi manipulasi laporan keuangan jika asumsi dan estimasi yang digunakan tidak transparan atau tidak dapat dipertanggung jawabkan.

Di sisi lain, **biaya historis** memiliki **kelebihan** dalam objektivitas dan verifiabilitas karena didasarkan pada transaksi aktual dan didukung oleh dokumentasi yang jelas, memberikan keandalan karena relatif stabil dari waktu ke waktu, biaya yang lebih rendah, kesederhanaan yang mudah dipahami, serta mencerminkan prinsip konservatisme. Akan tetapi, biaya historis memiliki **kekurangan** dalam hal relevansi karena tidak mencerminkan nilai ekonomi aset saat ini, kurang memberikan informasi tentang potensi keuntungan atau kerugian, membuat laporan keuangan sulit dibandingkan dengan perusahaan yang menggunakan nilai wajar, tidak mengakui kenaikan nilai, dan tidak mempertimbangkan efek inflasi.

2. penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi informasi akuntansi di PT Nusantara Properti, tanpa mengorbankan keandalan, sangat bergantung pada kualitas implementasi dan mitigasi risiko yang dilakukan perusahaan. Dalam konteks Indonesia dan standar global (IFRS), penggunaan nilai wajar bisa meningkatkan relevansi informasi akuntansi asalkan dilakukan dengan hati-hati. Kita perlu memastikan penilaian dilakukan oleh ahli yang independen dan kompeten, serta mengungkapkan semua asumsi dan perkiraan yang digunakan secara transparan. Semakin jelas kita menjelaskan dasar penilaiannya, semakin mudah bagi pengguna laporan keuangan untuk memahami risiko dan ketidakpastian yang ada. Selain itu, kita juga perlu

memberikan informasi tambahan tentang aset properti, seperti lokasi dan kondisinya. Terakhir, pengawasan yang ketat oleh komite audit dan dewan komisaris sangat penting untuk memastikan penilaian dilakukan secara objektif dan sesuai aturan. Dengan begitu, PT Nusantara Properti bisa menyajikan informasi yang lebih relevan tanpa mengorbankan keandalan laporan keuangannya.

3. Sebagai anggota DSAK IAI, saya merekomendasikan agar kita menerapkan nilai wajar secara hati-hati dalam melaporkan aset properti. Ini artinya, kita tidak bisa pukul rata semuanya pakai nilai wajar. Kita harus pilih-pilih, mana aset yang memang cocok dan informasinya bisa diandalkan. Selain itu, kita juga harus memastikan semua informasi terkait nilai wajar ini diungkapkan dengan jelas dan lengkap, termasuk asumsi-asumsi yang dipakai dalam menentukan nilai tersebut. Dengan begitu, para investor dan pihak-pihak lain yang berkepentingan bisa memahami bagaimana nilai wajar itu diperoleh dan seberapa yakin kita dengan angka tersebut. Yang tak kalah penting, kita perlu memperkuat pengawasan terhadap proses penilaian ini. Kita harus memastikan bahwa penilaian dilakukan oleh orang yang kompeten dan independen, serta mengikuti standar yang ketat. Dengan begitu, kita bisa meminimalkan risiko kesalahan atau bahkan kecurangan. Intinya, tujuan kita adalah memberikan informasi yang relevan bagi para investor, tapi tanpa mengorbankan keandalan dan integritas laporan keuangan kita. Kita ingin menyajikan gambaran yang sejujur-jujurnya tentang nilai aset properti kita, sesuai dengan prinsip-prinsip yang berlaku dalam standar akuntansi.