

Nama : Asnia Sundari

Mata kuliah : Teori Akuntansi

NPM : 2413031040

Prodi : Pendidikan Ekonomi

Kelas : 24B

Pertemuan 6

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 subjektif.

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.

Analisis Studi Kasus PT Nusantara Properti

1. Pada kasus PT Nusantara Properti, kelebihan dan kekurangan penggunaan fair value dibandingkan dengan historical cost dalam konteks pelaporan aset tetap yaitu:

a. **Kelebihan Nilai Wajar (*Fair Value*)**

- 1) Relevansi tinggi bagi investor dikarenakan nilai wajar mencerminkan kondisi pasar properti yang aktual dan fluktuatif. Lonjakan nilai aset memberikan sinyal yang lebih akurat tentang kekayaan perusahaan dan prospek pertumbuhannya kepada investor, dibandingkan biaya historis yang sudah "ketinggalan zaman".
- 2) *Substance Over Form* di mana laporan keuangan lebih menangkap "substansi" ekonomi yaitu potensi arus kas masa depan dari properti (sewa, capital gain) daripada sekadar "bentuk" hukum dari biaya masa lalu.
- 3) Keterbandingan global, sebagai perusahaan terbuka, penggunaan IFRS/PSAK yang mengizinkan nilai wajar membuat laporannya lebih mudah dibandingkan dengan perusahaan properti global lainnya, sehingga menarik minat investor asing.
- 4) Cerminan kinerja manajemen yang lebih baik, yakni kenaikan nilai properti akibat keputusan investasi yang bijak dapat langsung terlihat di laporan keuangan, yang tidak terlihat jika menggunakan biaya historis.

b. **Kekurangan Nilai Wajar (*Fair Value*)**

- 1) Subjektivitas dan kurangnya keandalan. Seperti yang dipertanyakan pemangku kepentingan, nilai wajar sangat bergantung pada asumsi (tingkat kapitalisasi, proyeksi pendapatan sewa, perbandingan pasar) yang dibuat oleh penilai. Asumsi ini dapat bervariasi antar penilai dan rentan terhadap bias optimisme.
- 2) Volatilitas laba dan ekuitas (Putra dkk., 2022). Perubahan nilai wajar setiap periode akan menyebabkan fluktuasi besar dalam laporan laba rugi (jika model laba) atau ekuitas (jika model revaluasi). Hal ini dapat menyulitkan analisis tren kinerja operasional inti perusahaan.
- 3) Biaya implementasi yang tinggi. Perusahaan harus mengeluarkan biaya untuk mempekerjakan penilai independen yang berkualifikasi secara berkala, yang tidak diperlukan dalam model biaya historis.

- 4) Potensi *Pro-cyclicality* yang terjadi ketika pasar sedang "booming", nilai wajar akan mendorong nilai aset dan laba lebih tinggi, yang mungkin mendorong ekspansi berlebihan. Sebaliknya, saat resesi, penurunan nilai dapat memperparah kondisi laporan keuangan.

Di sisi lain, biaya historis memiliki kelebihan pada keandalannya, objektivitas, konsistensi, dan bebas dari volatilitas (Meilani dkk., 2025). Biaya historis pun memiliki kekurangan yakni tidak relevan untuk mencerminkan nilai ekonomi saat ini, terutama untuk aset seperti properti yang nilainya berfluktuasi signifikan.

2. Dalam Konteks Indonesia dan IFRS penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa mengorbankan keandalan informasi akuntansi, hal ini menyentuh jantung *trade-off* fundamental dalam akuntansi. Penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi secara signifikan tanpa harus mengorbankan keandalan sepenuhnya, asalkan diterapkan dengan kerangka pengendalian yang ketat.

Lalu, sejauh mana relevansi meningkat? Peningkatannya Sangat Tinggi, khususnya untuk sektor properti. Nilai pasar properti adalah indikator kunci kesehatan dan kinerja perusahaan seperti PT Nusantara Properti. Informasi nilai wajar yang terkini memiliki nilai prediktif yang memprediksi arus kas masa depan dari penjualan atau sewa dan nilai konfirmatori yang mengonfirmasi atau menolak ekspektasi investor (Widaningsih dkk., 2024).

Sejauh mana Keandalan dapat Dipertahankan? PSAK dan IFRS telah mengantisipasi kekhawatiran keandalan dengan menyediakan pagar pengaman berupa:

- 1) Hierarki Nilai Wajar

PSAK/IFRS 13 menetapkan hierarki input nilai wajar. Input Level 1 (harga pasar aktif) adalah yang paling andal. Untuk properti, sering digunakan Input Level 2 (harga aset sejenis) atau Level 3 yakni model dengan input unobservable (Harimawan dkk., 2023). Meskipun Level 3 lebih subyektif, keandalannya dijaga oleh requirement untuk pengungkapan yang komprehensif tentang asumsi dan metode yang digunakan.

2) Peran Penilai Independen

Penggunaan pihak ketiga yang independen dan profesional (seperti JPPI - Jasa Penilai Publik Indonesia) adalah syarat utama untuk meminimalkan bias dan meningkatkan verifiabilitas serta netralitas.

3) Konsistensi dan Pengungkapan

Standar mewajibkan penerapan metode yang konsisten dan pengungkapan mendetail. Seorang pengguna laporan keuangan yang cermat dapat menilai "kewajaran" dari penilaian tersebut.

Sehingga dalam konteks Indonesia sesuai pertanyaan tersebut, nilai wajar untuk properti mampu meningkatkan relevansi secara drastis. Pengorbanan keandalan absolut dari biaya historis dapat ditekan hingga ke level yang dapat diterima (*sufficient reliability*) melalui penilaian independen, kerangka PSAK/IFRS yang robust, dan pengungkapan yang transparan. Keandalan yang "cukup" ini sudah memadai untuk menghasilkan informasi yang jauh lebih bermanfaat.

3. Jika saya adalah anggota Komite Standar Akuntansi Keuangan (DSAK IAI), maka rekomendasi kebijakan saya terkait penggunaan nilai wajar dalam pelaporan aset tetap di sektor properti adalah **menerapkan model pengukuran ganda (*hybrid measurement model*)**. Dalam model ini, perusahaan diperbolehkan menggunakan nilai wajar hanya untuk aset yang memiliki pasar aktif dan data penilaian yang terverifikasi, sementara aset yang tidak memiliki pasar aktif tetap diukur dengan biaya historis.

Kebijakan ini bertujuan agar laporan keuangan tetap relevan, tanpa mengorbankan keandalan informasi. Selain itu, saya juga akan mendorong pembuatan pedoman nasional penilaian properti yang terintegrasi dengan PSAK, agar proses penilaian lebih seragam, transparan, dan dapat diaudit dengan mudah.

Argumen ini didasarkan pada prinsip-prinsip pelaporan keuangan, yaitu relevansi, representasi jujur, dan dapat diverifikasi (Nasihin dkk., 2025). Dengan pendekatan ini, nilai wajar tidak hanya mencerminkan kondisi ekonomi aktual, tetapi juga tetap memiliki dasar yang kuat dan terpercaya, sehingga laporan keuangan perusahaan properti menjadi lebih informatif, adil, dan berdaya banding tinggi di tingkat nasional maupun global.

DAFTAR RUJUKAN

- Harimawan, R. G., Permana, Y. H., Rohman, M. F. N., Ardianti, R., Andjani, I. Y., & Yuniarti, N. A. (2023). Penentuan Waktu Ekspos Dalam Konteks Nilai Pasar: Studi Kasus Properti Rumah Tinggal Di Provinsi DI Yogyakarta. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian*, 3(2).
- Meilani, F. A., Panggabean, N. S., Octavia, Y., Ani, P., & Darma, J. (2025). Prinsip Dasar Akuntansi: Konsep, Tantangan, dan Implikasinya dalam Penyusunan Laporan Keuangan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(2), 2234-2255.
- Nasihin, I., Judijanto, L., Abriani, A., Sudyantara, S. C., & Rahmawati, E. (2025). *Standar Akuntansi Keuangan*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Putra, K. H., Tangke, P., & Jao, R. (2022). Pengaruh Nilai Wajar Terhadap Nilai Perusahaan Dengan Kualitas Laba Sebagai Variabel Mediasi. *Jurnal Akun Nabelo: Jurnal Akuntansi Netral, Akuntabel, Objektif*, 4(2), 713-730.
- Widaningsih, M., Mediawati, E., Revita, I., Hazim, R., & Nuriyah, S. R. (2024). Analisis Relevansi Nilai Informasi Akuntansi Sebelum dan Setelah Penerapan PSAK 72 di Indonesia. *Juara: Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 60-77.