

Nama : Alzirah Sabrina

NPM : 2413031049

Kelas : 24 B

Matkul : Teori Akuntansi

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.

Jawab:

1. Kelebihan dan Kekurangan Penggunaan Nilai Wajar dibandingkan Biaya Historis
Dalam konteks PT Nusantara Properti, keputusan untuk beralih dari metode biaya historis (historical cost) ke nilai wajar (fair value) mencerminkan perubahan orientasi pelaporan keuangan, dari penekanan pada keandalan menuju peningkatan relevansi informasi.

Nilai wajar diartikan sebagai harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset dalam transaksi yang wajar antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Dengan demikian, nilai ini menggambarkan kondisi pasar terkini. Sebaliknya, metode biaya historis mencatat aset berdasarkan biaya perolehan awal, kemudian dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Kelebihan penggunaan nilai wajar antara lain:

- Menyajikan informasi yang lebih relevan karena mencerminkan kondisi ekonomi dan nilai pasar aktual. Dalam industri properti yang fluktuatif, hal ini sangat penting untuk memberikan gambaran yang realistis kepada investor.

- Meningkatkan daya banding antarperusahaan, terutama bagi entitas yang beroperasi secara global di bawah standar IFRS.
- Mendorong transparansi, karena laporan keuangan menampilkan nilai terkini, bukan sekadar nilai historis yang mungkin sudah tidak mencerminkan kondisi sebenarnya.

Namun, penggunaan nilai wajar juga memiliki beberapa kelemahan, seperti:

- Tingkat subjektivitas yang tinggi, sebab penentuan nilai wajar sering bergantung pada asumsi dan penilaian pihak eksternal, terutama bila tidak terdapat pasar aktif.
- Fluktuasi nilai yang dapat memengaruhi stabilitas laporan keuangan, karena perubahan nilai pasar bisa menyebabkan pergerakan signifikan pada laba, aset, dan ekuitas.
- Biaya dan kompleksitas yang lebih besar, karena penilaian nilai wajar membutuhkan jasa appraisal dan proses audit tambahan.

Sebaliknya, metode biaya historis memiliki keunggulan dalam keandalan dan kesederhanaan, sebab didasarkan pada transaksi aktual yang mudah diverifikasi. Namun, metode ini cenderung kurang relevan ketika nilai pasar aset telah berubah jauh dari harga perolehan awalnya.

Untuk perusahaan di sektor properti seperti PT Nusantara Properti, nilai wajar lebih bermanfaat karena industri ini sangat dipengaruhi oleh dinamika pasar. Meskipun menimbulkan potensi fluktuasi nilai dan ketergantungan pada penilai independen, pendekatan nilai wajar tetap memberikan gambaran keuangan yang lebih akurat dan terkini. Dengan demikian, nilai wajar unggul dalam hal relevansi dan daya informatif, sedangkan biaya historis lebih unggul dalam keandalan dan stabilitas. Pemilihan metode terbaik sebaiknya mempertimbangkan kebutuhan pelaporan dan karakteristik industri, dan untuk sektor properti, nilai wajar merupakan pilihan yang paling tepat.

2. Nilai Wajar, Relevansi, dan Keandalan dalam Konteks PSAK dan IFRS

Berdasarkan PSAK 16 (Aset Tetap) dan IFRS (IAS 16), entitas diperbolehkan menggunakan dua model pengukuran, yaitu model biaya (*cost model*) dan model revaluasi (*fair value model*). Kedua standar tersebut menekankan pentingnya keseimbangan antara relevansi (*relevance*) dan keandalan (*faithful representation*) sebagai karakteristik utama laporan keuangan berkualitas.

Penerapan nilai wajar secara umum meningkatkan relevansi informasi, karena laporan keuangan mencerminkan nilai ekonomi terkini dari aset. Dalam pasar properti yang dinamis, nilai wajar membantu investor dan manajemen memahami potensi laba serta risiko yang melekat. Sebagai contoh, ketika harga tanah meningkat, pengukuran berbasis nilai wajar dapat menunjukkan kenaikan nilai ekonomi riil yang tidak akan terlihat jika entitas hanya menggunakan biaya historis.

Namun, tantangan utama dari pendekatan ini terletak pada aspek keandalan, karena penilaian nilai wajar sering kali bergantung pada estimasi, model, dan asumsi tertentu. Jika proses penilaian tidak dilakukan dengan hati-hati, hasilnya dapat bias dan menyesatkan. Oleh sebab itu, PSAK dan IFRS mewajibkan entitas untuk mengungkapkan secara rinci metode penilaian, asumsi yang digunakan, serta sumber data yang menjadi dasar perhitungan nilai wajar.

Di Indonesia, penerapan nilai wajar masih menghadapi kendala struktural, seperti keterbatasan pasar aktif untuk semua jenis properti dan variasi kemampuan appraisal antarwilayah. Namun, bagi perusahaan publik seperti PT Nusantara Properti, penggunaan nilai wajar tetap penting karena dapat meningkatkan relevansi, transparansi, dan daya tarik bagi investor global. Dengan catatan, hal ini harus diimbangi dengan pengungkapan yang memadai dan proses penilaian yang kredibel agar keandalan informasi tetap terjaga.

3. Rekomendasi Kebijakan sebagai Anggota DSAK IAI

Secara pribadi apabila saya berperan sebagai anggota Komite DSAK IAI, maka rekomendasi kebijakan yang diajukan adalah sebagai berikut:

- a. Nilai wajar tetap dipertahankan sebagai opsi pengukuran dalam PSAK 16, terutama bagi sektor-sektor yang sangat bergantung pada nilai pasar seperti properti dan keuangan.
- b. Pedoman pengungkapan (disclosure) perlu diperketat untuk menjaga keandalan informasi, meliputi:
 - Penjelasan metode penilaian dan asumsi utama yang digunakan,
 - Penyertaan laporan appraisal dari penilai independen bersertifikat,
 - Pengungkapan sensitivitas terhadap perubahan asumsi pasar utama.
- c. DSAK juga perlu mendorong penerapan hirarki nilai wajar (fair value hierarchy) sebagaimana diatur dalam IFRS 13 (Level 1, 2, dan 3) agar pengguna

laporan keuangan dapat menilai sejauh mana tingkat keandalan nilai yang disajikan.

Saya melihat bahwa nilai wajar tidak perlu sepenuhnya menggantikan biaya historis. Kombinasi keduanya justru dapat menjadi pendekatan yang ideal, misalnya dengan tetap menggunakan biaya historis untuk aset produktif jangka panjang dan menerapkan nilai wajar pada aset properti investasi yang sangat dipengaruhi oleh perubahan pasar. Pendekatan kombinatorik ini membantu menjaga keseimbangan antara relevansi, keandalan, dan stabilitas laporan keuangan.

Kesimpulan Akhir

Penerapan nilai wajar (fair value) dalam pelaporan aset tetap, seperti yang dilakukan oleh PT Nusantara Properti, menunjukkan pergeseran paradigma akuntansi modern dari sekadar pencatatan historis menuju pelaporan yang mencerminkan nilai ekonomi aktual. Meskipun pendekatan ini mengandung risiko subjektivitas dan potensi fluktuasi, kelebihannya dalam hal relevansi, transparansi, dan daya informatif menjadikannya sangat penting untuk sektor yang bergantung pada dinamika pasar seperti industri properti.

Dalam konteks Indonesia dan IFRS, penggunaan nilai wajar memberikan manfaat besar bagi investor dan pengambil keputusan, selama proses penilaian dan pengungkapan dilakukan secara transparan dan sesuai standar. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa nilai wajar merupakan pendekatan paling tepat bagi perusahaan properti publik, dengan catatan harus disertai kontrol internal, audit independen, serta pengungkapan yang memadai agar laporan keuangan tetap relevan, andal, dan kredibel di mata para pemangku kepentingan.