

Nama : Fadhilah Izdihar

NPM : 2413031068

MK : Teori Akuntansi

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.

Kelebihan Fair Value:

- a. Lebih relevan dan mencerminkan nilai pasar terkini aset properti.
- b. Memberikan gambaran keuangan yang aktual bagi investor.
- c. Meningkatkan daya tarik perusahaan di mata investor karena laporan terlihat lebih realistis.
- d. Sesuai dengan standar internasional (IFRS) sehingga lebih mudah dibandingkan dengan perusahaan lain secara global.

Kekurangan Fair Value:

- a. Kurang andal, karena bergantung pada penilaian pihak ketiga dan asumsi subjektif.
- b. Menyebabkan volatilitas laporan keuangan saat harga pasar berubah.
- c. Biaya dan proses penilaian lebih rumit dan mahal.
- d. Ada risiko manipulasi nilai aset untuk mempercantik laporan.

Kesimpulan: Penggunaan fair value membuat laporan PT Nusantara Properti lebih relevan dan informatif, tapi harus disertai transparansi dan kehati-hatian agar nilainya tetap dapat dipercaya.

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

Dalam konteks Indonesia dan standar global IFRS, penggunaan nilai wajar (fair value) dapat meningkatkan relevansi informasi akuntansi karena mencerminkan kondisi ekonomi dan nilai pasar terkini. Hal ini membuat laporan keuangan lebih berguna bagi investor dan pihak eksternal dalam menilai kinerja serta posisi keuangan riil perusahaan, terutama di sektor yang fluktuatif seperti properti.

Namun, agar relevansi tidak mengorbankan keandalan, penerapan nilai wajar harus disertai dengan:

- a. Metode penilaian yang transparan dan konsisten,
- b. Penggunaan penilai independen yang kredibel, dan

Pengungkapan asumsi serta teknik valuasi secara lengkap dalam catatan laporan keuangan. Dengan penerapan yang hati-hati sesuai PSAK 16 dan IFRS 13, nilai wajar dapat memberikan informasi yang relevan sekaligus andal, menjaga keseimbangan antara representasi ekonomi dan keakuratan pelaporan.

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.

Jika saya menjadi anggota DSAK IAI, saya akan merekomendasikan agar penggunaan nilai wajar (fair value) dalam pelaporan aset tetap sektor properti dilakukan secara selektif dan hati-hati. Nilai wajar memang membuat laporan lebih relevan karena mencerminkan nilai pasar terkini, tetapi agar tetap andal, penilaiannya harus dilakukan oleh pihak independen yang kompeten dengan metode yang jelas dan dapat diaudit. Perusahaan juga perlu mengungkapkan asumsi dan metode penilaian secara terbuka agar laporan keuangan tetap transparan dan dapat dibandingkan. Dengan demikian, penerapan nilai wajar dapat meningkatkan kualitas informasi tanpa mengurangi keandalan, serta tetap selaras dengan prinsip pelaporan keuangan dan IFRS.