

Nama : Olivia Rahma Dani

NPM : 2413031039

Matkul : Teori Akuntansi

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 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 penyajian aset tetap, seperti yang dilakukan oleh PT Nusantara Properti, memiliki beberapa keuntungan dan kerugian dibandingkan dengan metode biaya historis.

- Keuntungan utama dari nilai wajar adalah kemampuannya untuk memberikan informasi yang lebih berkaitan dan mencerminkan nilai pasar saat ini, sehingga lebih bermanfaat bagi investor dalam menilai keadaan keuangan dan potensi keuntungan perusahaan, terutama di sektor properti yang cenderung tidak stabil. Di samping itu, nilai wajar mencerminkan nilai ekonomis yang sebenarnya dari aset, bukan hanya biaya yang sudah dikeluarkan di masa lalu.
- Kekurangannya adalah dalam hal keandalan, karena sangat tergantung pada anggapan penilai yang dapat bersifat subyektif dan berbeda antar penilai. Selain itu, nilai wajar dapat menyebabkan fluktuasi yang tinggi dalam laporan keuangan dan memerlukan biaya serta proses penilaian yang rumit.

Sebaliknya, penggunaan historical cost memiliki keunggulan dari sisi objektivitas dan stabilitas, karena didasarkan pada transaksi nyata yang sudah terjadi. Namun, metode ini bisa menjadi kurang relevan dalam mencerminkan nilai aset yang sesungguhnya, khususnya ketika terjadi kenaikan nilai properti yang signifikan. Oleh karena itu, pilihan antara fair value dan historical cost harus mempertimbangkan keseimbangan antara relevansi informasi dan keandalan pengukurannya.

2. IFRS dan PSAK mengakui bahwa nilai wajar meningkatkan relevansi laporan keuangan, terutama untuk aset seperti properti investasi. Namun di Indonesia, penerapannya masih menghadapi kendala keandalan karena terbatasnya penilai independen yang kompeten dan pasar yang belum sepenuhnya transparan. Oleh karena itu, nilai wajar dapat diterapkan janji penilaian dilakukan oleh pihak bersertifikat dan pengungkapan dilakukan dengan jelas, agar keseimbangan antara relevansi dan ketulusan tetap terjaga.

3. Dalam kapasitas saya sebagai anggota DSAK IAI, saya mengusulkan agar penerapan nilai wajar dalam laporan aset tetap terkait properti diizinkan, dengan syarat dilakukan oleh penilai independen yang memiliki sertifikasi serta disertai dengan pengungkapan yang transparan mengenai metode dan asumsi yang digunakan.

Alasannya: Nilai wajar dapat meningkatkan arti penting informasi, khususnya dalam sektor properti yang sering mengalami perubahan nilai yang signifikan. Namun, untuk memastikan keakuratan dan keandalan, penilaian tersebut harus diverifikasi dan tidak boleh terlalu bergantung pada asumsi yang bersifat subyektif. Kebijakan ini juga sejalan dengan prinsip IFRS dan PSAK, yang bertujuan untuk memberikan informasi yang bermakna, dapat diandalkan, dan bermanfaat bagi pengambilan keputusan oleh pengguna laporan keuangan.