

Nama : Anggit Yunizar
NPM : 2413031046
Kelas : 24B
Mata Kuliah : 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.

Jawab:

Perubahan metode pengukuran aset tetap dari harga perolehan menjadi nilai wajar yang dilakukan PT Nusantara Properti menunjukkan adanya perubahan sebagai respons terhadap evolusi standar akuntansi baru yang menekankan pentingnya informasi dalam pengambilan keputusan ekonomi. Meski begitu, penerapan nilai wajar memiliki sisi positif dan negatif yang perlu dianalisis dengan seksama dalam konteks laporan keuangan perusahaan properti. Dari sisi profitabilitas, penerapan nilai wajar menghasilkan data posisi keuangan suatu perusahaan yang lebih akurat dan relevan. Dalam sektor properti yang sangat dipengaruhi oleh perubahan pasar, nilai wajar menunjukkan nilai ekonomi terbaru dari aset yang dimiliki. Ini membantu investor dan pihak terkait untuk lebih memahami potensi

keuntungan atau risiko yang dihadapi terkait nilai aset perusahaan. Selain itu, penerapan nilai wajar membuat laporan keuangan menjadi lebih jelas dan sesuai dengan PSAK 16 serta IFRS, yang pada gilirannya meningkatkan reputasi dan daya saing perusahaan di pasar saham. Peningkatan nilai aset yang tercatat melalui revaluasi juga dapat memperkuat posisi modal perusahaan, yang berdampak positif terhadap rasio keuangan seperti debt to equity ratio (DER).

Penggunaan nilai wajar dalam laporan aset tetap PT Nusantara Properti memberikan data yang lebih signifikan dan merefleksikan nilai ekonomi saat ini, yang membantu investor dalam mengevaluasi keadaan finansial dan prospek perusahaan dengan lebih tepat. Akan tetapi, pendekatan ini juga memiliki kekurangan dalam hal keandalan, karena bergantung pada asumsi dan estimasi yang bersifat subjektif dan bisa menyebabkan fluktuasi nilai aset serta ekuitas. Oleh karena itu, meskipun nilai wajar lebih baik dalam hal relevansi dibandingkan dengan biaya historis, penerapannya perlu dilakukan dengan hati-hati, keterbukaan, dan pengungkapan yang cukup agar laporan keuangan tetap dapat diandalkan, kredibel, dan dipercaya oleh para pemangku kepentingan.

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

Jawab:

Dalam konteks Indonesia dan standar internasional seperti IFRS, pemanfaatan nilai wajar bertujuan untuk meningkatkan relevansi informasi akuntansi. Hal ini dimaksudkan agar laporan keuangan dapat mencerminkan nilai ekonomi yang sebenarnya dan membantu para pengguna laporan dalam membuat keputusan yang lebih tepat. Nilai wajar dianggap lebih mencerminkan kondisi pasar saat ini dibandingkan dengan biaya historis yang bersifat statis dan mungkin tidak lagi merepresentasikan nilai nyata suatu aset, terutama di bidang seperti properti dan keuangan yang sangat dipengaruhi oleh perubahan pasar. Akan tetapi, peningkatan relevansi ini tidak boleh mengorbankan keandalan informasi. IFRS melalui IFRS 13 / PSAK 68: Pengukuran Nilai Wajar menekankan bahwa pengukuran nilai wajar harus didasarkan pada data pasar yang dapat diamati sejauh mungkin, dan dilakukan oleh penilai independen yang memiliki kompetensi untuk mengurangi subjektivitas. Dengan demikian, standar internasional berusaha mencapai keseimbangan antara relevansi dan keandalan dengan menetapkan hierarki nilai wajar.

Dalam implementasinya di Indonesia, nilai wajar telah diakomodasi melalui PSAK 16 (Aset Tetap), PSAK 68 (Pengukuran Nilai Wajar), dan standar lain yang relevan. Penerapan nilai wajar berpotensi untuk meningkatkan relevansi laporan keuangan asalkan dilakukan secara konsisten, terbuka, dan disertai pengungkapan yang cukup mengenai metode, asumsi, dan sumber data yang dipakai. Namun, jika penilaian terlalu mengandalkan asumsi yang subjektif, maka ada kemungkinan keandalan informasi menurun dan potensi adanya bias atau manipulasi informasi akan meningkat. Dengan demikian, penggunaan nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa mengorbankan keandalan apabila:

- a. Penilaian dilakukan sesuai dengan panduan PSAK 68/IFRS 13 menggunakan input yang dapat diobservasi,
- b. Melibatkan penilai independen dan kredibel,
- c. Menyertakan pengungkapan yang jelas dan lengkap mengenai dasar penilaian serta tingkat ketidakpastian estimasi.

Secara umum, keseimbangan antara kepentingan dan kredibilitas dapat tercapai jika penerapan nilai yang adil dilakukan dengan cara yang jelas, terukur, dan diawasi dengan ketat, sehingga informasi akuntansi tetap bermanfaat dan dapat diandalkan oleh pengguna laporan keuangan baik di Indonesia maupun secara internasional.

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:

Jika saya menjadi bagian dari Komite Standar Akuntansi Keuangan (DSAK IAI), maka saya akan merekomendasikan kebijakan mengenai pemanfaatan nilai wajar dalam penyajian aset tetap di sektor properti, yaitu dengan mendorong pelaksanaan model nilai wajar yang dipilih secara hati-hati dan terencana, serta memperkuat aspek pengungkapan, transparansi, dan ketepatan dalam penilaian. Saran kebijakan ini berlandaskan pada prinsip-prinsip dasar pelaporan keuangan, terutama yang berkaitan dengan relevansi, keandalan (*faithful representation*), keterbandingan (*comparability*), dan keterpahaman

(*understandability*) sesuai dengan pedoman dalam Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan (*Conceptual Framework*).

Penerapan Nilai Wajar secara Selektif

DSAK seharusnya tidak mengharuskan semua entitas properti untuk menerapkan nilai wajar, melainkan memberikan pilihan kebijakan akuntansi antara model biaya dan model revaluasi seperti yang diatur dalam PSAK 16. Ini disebabkan oleh fakta bahwa pasar properti di Indonesia seringkali tidak memiliki likuiditas yang memadai atau data pasar yang dapat diandalkan.

Penguatan Standar Penilaian dan Kualifikasi Penilai

Untuk memastikan keandalan informasi yang dihasilkan, DSAK harus mendorong penerapan penilai independen yang telah bersertifikat dan standar penilaian yang seragam, contohnya merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Di samping itu, auditor memiliki kewajiban untuk melakukan pengujian wajar terhadap asumsi penilaian guna mencegah terjadinya overstatement nilai aset. Tujuannya untuk meningkatkan *faithful representation* dan *verifiability*.

Konsistensi dan Perlakuan Akuntansi yang Jelas

DSAK harus menegaskan bahwa jika sebuah entitas memutuskan untuk menggunakan model nilai wajar, kebijakan itu harus diterapkan secara konsisten pada semua aset yang sejenis, dan tidak boleh digunakan dengan cara yang menguntungkan hanya untuk memperbaiki penampilan kondisi keuangan. Tujuannya untuk menjaga *comparability* antarperiode dan antarentitas.

Edukasi dan Pedoman Implementasi

DSAK harus memainkan peran penting dalam membimbing badan usaha dan profesional akuntan publik tentang penerapan nilai wajar yang benar, melalui penyediaan pedoman teknis, penyelenggaraan workshop, serta interpretasi standar (ISAK). Ini krusial agar pemahaman dan penerapan standar dapat berjalan konsisten di seluruh sektor properti. Tujuannya untuk memastikan *understandability* dan *consistency* dalam praktik akuntansi nasional.

Secara umum, saya menyarankan agar DSAK IAI menjaga opsi penggunaan nilai wajar untuk sektor properti, namun dengan pengawasan dan pengungkapan yang lebih ketat,

memperkuat aturan mengenai penilaian dan sertifikasi penilai yang independen untuk memastikan keandalan data, dan meningkatkan transparansi serta konsistensi dalam pelaporan dengan pengungkapan yang mendalam dan pendidikan yang berkelanjutan. Dengan kebijakan tersebut, penerapan nilai wajar dapat menyajikan informasi yang relevan dan terpercaya, sesuai dengan tujuan utama laporan keuangan, yaitu menyajikan data yang berguna untuk pengambilan keputusan ekonomi tanpa mengorbankan integritas dan kredibilitas laporan keuangan di sektor properti di Indonesia.