

Nama : Alfiya Nadhira Syifa

NPM : 2413031037

Kelas : 2024 B

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.
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. Kelebihan Dan Kekurangan Penggunaan Fair Value Dibandingkan Historical Cost

Penerapan nilai wajar (fair value) pada pelaporan aset tetap memberikan keuntungan utama berupa informasi yang lebih aktual dan relevan. Metode ini menampilkan nilai aset sesuai kondisi pasar terkini, sehingga laporan keuangan lebih mencerminkan nilai ekonomi yang sebenarnya. Bagi PT Nusantara Properti, penggunaan fair value membantu para investor menilai posisi keuangan dan potensi bisnis dengan lebih jelas, terutama di sektor properti yang nilainya sangat dipengaruhi oleh dinamika pasar. Selain itu, pendekatan ini juga meningkatkan transparansi dan membuat laporan keuangan lebih informatif.

Namun, di balik kelebihanannya, metode nilai wajar memiliki kelemahan dalam hal keandalan dan stabilitas nilai. Penilaian aset yang bergantung pada asumsi pasar dan estimasi pihak penilai dapat menimbulkan subjektivitas. Fluktuasi pasar yang tajam juga bisa membuat nilai aset berubah secara signifikan dalam waktu singkat, sehingga laporan keuangan menjadi kurang konsisten dari tahun ke tahun. Sebaliknya, metode biaya historis lebih stabil dan mudah diverifikasi karena didasarkan pada nilai transaksi sebenarnya, walau terkadang kurang mencerminkan nilai ekonomi terkini.

2. Penggunaan Nilai Wajar Dalam Konteks Indonesia Dan Standar Global (IFRS)

Dalam kerangka PSAK 16 yang selaras dengan IFRS, penerapan nilai wajar di Indonesia diakui sebagai alternatif pengukuran setelah pengakuan awal aset tetap. Pendekatan ini bertujuan meningkatkan relevansi laporan keuangan, khususnya di sektor properti yang sangat bergantung pada perubahan harga pasar. Dengan nilai

wajar, laporan keuangan perusahaan menjadi lebih mencerminkan kondisi ekonomi aktual, sehingga membantu pengguna laporan dalam mengambil keputusan yang lebih tepat.

Meski begitu, penerapan nilai wajar perlu dijalankan dengan prinsip kehati-hatian agar tidak mengurangi keandalan data akuntansi. Proses penilaian sebaiknya dilakukan oleh penilai independen yang kompeten, menggunakan metode yang objektif, serta disertai pengungkapan lengkap tentang asumsi dan sumber data yang digunakan. Dengan begitu, informasi yang dihasilkan tetap relevan namun tetap dapat dipercaya, sesuai dengan karakteristik kualitatif laporan keuangan dalam standar internasional.

3. Rekomendasi Kebijakan Sebagai Anggota DSAK IAI

Apabila berperan sebagai anggota DSAK IAI, kebijakan yang tepat adalah tetap memperbolehkan penggunaan nilai wajar untuk pelaporan aset tetap, tetapi dengan pengawasan dan pedoman yang lebih ketat. Fair value sangat penting bagi industri properti karena mampu menampilkan nilai aset secara realistis, namun penerapannya harus diimbangi dengan sistem penilaian yang transparan dan terstandar.

DSAK dapat menetapkan aturan bahwa proses penilaian harus dilakukan oleh pihak independen yang tersertifikasi, dengan kewajiban perusahaan untuk menjelaskan metode serta asumsi yang digunakan dalam laporan keuangannya. Selain itu, penerapan hierarki nilai wajar sebagaimana diatur dalam IFRS 13 dapat menjadi acuan agar pengukuran lebih obyektif dan dapat diuji. Dalam kondisi pasar yang tidak menentu, perusahaan juga dapat mengombinasikan metode nilai wajar dan biaya historis untuk menjaga keseimbangan antara relevansi dan keandalan laporan keuangan. Dengan langkah tersebut, pelaporan keuangan di sektor properti akan tetap transparan, akurat, serta sesuai dengan prinsip akuntansi yang sehat dan berintegritas.