

Nama : Laura Aulia Novriandila

NPM : 24130311051

1. Kelebihan dan Kekurangan Penggunaan Fair Value dibandingkan Historical Cost

Dalam pelaporan aset tetap, khususnya di industri properti, metode nilai wajar (fair value) dan biaya historis (historical cost) memiliki fungsi dan implikasi yang berbeda.

Kelebihan Fair Value:

- Memberikan informasi yang lebih relevan karena mencerminkan kondisi pasar saat ini.
- Meningkatkan transparansi bagi investor, sehingga mereka dapat menilai posisi keuangan perusahaan secara lebih akurat.
- Sejalan dengan standar internasional seperti IFRS dan PSAK 16 Revisi yang menekankan prinsip *substance over form*.

Kelemahan Fair Value:

- Mengandung unsur subjektivitas tinggi karena penilaian sangat bergantung pada asumsi pasar dan hasil estimasi penilai.
- Menyebabkan volatilitas pada nilai aset dan ekuitas akibat fluktuasi harga pasar.
- Membutuhkan biaya penilaian tambahan yang cukup besar karena harus dilakukan secara berkala oleh pihak independen.

Kelebihan Historical Cost:

- Memiliki tingkat keandalan tinggi karena didasarkan pada nilai transaksi aktual yang dapat diverifikasi.
- Menyediakan konsistensi dan stabilitas dalam pelaporan keuangan serta memudahkan proses audit.

Kelemahan Historical Cost:

- Kurang relevan terhadap kondisi ekonomi terkini, khususnya ketika nilai properti berubah secara signifikan.
- Berisiko menampilkan nilai aset yang tidak mencerminkan nilai ekonomis sesungguhnya, sehingga kurang menarik bagi investor.

2. Penggunaan Nilai Wajar dalam Konteks Indonesia dan IFRS

- Pasar properti yang kurang likuid dan transparan, sehingga nilai pasar sulit ditentukan secara objektif.
- Keterbatasan data pembandingan yang menyebabkan hasil penilaian bisa berbeda antara satu penilai dengan lainnya.

Walaupun begitu, untuk sektor properti yang dinamis, pengukuran dengan nilai wajar tetap lebih informatif dibandingkan biaya historis. Asalkan proses valuasi dilakukan oleh penilai profesional bersertifikat dan metode penilaian diungkapkan secara jelas, maka informasi tetap dapat dianggap andal.

Dengan demikian, nilai wajar dapat meningkatkan relevansi tanpa sepenuhnya mengorbankan keandalan, selama terdapat pengungkapan yang memadai mengenai asumsi, metode, dan tingkat ketidakpastian pengukuran.

3. Rekomendasi Kebijakan (Sebagai DSAK IAI)

Sebagai anggota Komite Standar Akuntansi Keuangan (DSAK IAI), kebijakan yang tepat adalah pendekatan fleksibel (dual approach) yang mengakomodasi relevansi dan keandalan secara seimbang.

1. Mengizinkan penggunaan fair value bagi entitas dengan pasar aktif dan ketersediaan data memadai, serta yang menggunakan jasa penilai independen bersertifikat.
2. Mempertahankan opsi biaya historis untuk perusahaan dengan keterbatasan data pasar atau pasar yang tidak aktif.
3. Mendorong transparansi pengungkapan, termasuk metode penilaian, asumsi yang digunakan, dan dampak revaluasi terhadap laba serta ekuitas.
4. Meningkatkan kompetensi profesional penilai, agar hasil valuasi lebih objektif dan sesuai dengan standar internasional.

Rekomendasi ini didasarkan pada prinsip kerangka konseptual pelaporan keuangan:

- Relevansi (informasi berguna untuk keputusan ekonomi),
- Keterwakilan setia (informasi dapat dipercaya dan bebas dari bias),
- Keseimbangan biaya-manfaat (manfaat informasi harus lebih besar dari biaya penerapannya).

Kesimpulan

Penerapan nilai wajar oleh PT Nusantara Properti dapat meningkatkan relevansi laporan keuangan karena menggambarkan nilai pasar aktual. Namun, metode ini juga harus diimbangi dengan prosedur penilaian yang transparan agar keandalan informasi tetap terjaga.

Dalam konteks Indonesia, penerapan fair value sebaiknya dilakukan secara selektif dan disertai pengungkapan lengkap, bukan diberlakukan secara penuh tanpa mempertimbangkan kondisi pasar lokal. Pendekatan kebijakan yang adaptif akan membuat laporan keuangan lebih relevan, kredibel, dan tetap sesuai dengan standar global, namun tetap realistis terhadap situasi ekonomi domestik.