

Nama: Najwa Denita Syafitri

NPM: 2413031065

Kelas: 2024 B

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.

Jawab:

1. Kalau PT Nusantara Properti menilai aset tetapnya dengan nilai wajar (fair value), hasil laporan keuangannya akan lebih mencerminkan nilai pasar saat ini. Artinya, angka yang muncul di laporan lebih sesuai dengan kenyataan di lapangan. Investor jadi bisa melihat

seberapa besar nilai properti perusahaan saat ini, bukan hanya berapa harga saat dulu dibeli. Ini membuat informasi jadi lebih relevan dan menarik bagi investor.

Namun, penggunaan nilai wajar juga punya sisi negatif. Penilaian fair value sering kali subjektif, karena didasarkan pada perkiraan atau asumsi dari pihak penilai. Kalau pasar properti sedang tidak aktif atau tidak ada data harga yang jelas, hasil penilaian bisa berbeda-beda dan kurang dapat dipercaya. Selain itu, nilai aset bisa naik-turun mengikuti pasar, sehingga laporan keuangan bisa terlihat tidak stabil.

Sementara itu, metode biaya historis (historical cost) lebih stabil dan mudah diverifikasi, karena nilainya didasarkan pada harga pembelian sebenarnya. Tapi, kekurangannya, metode ini tidak lagi relevan kalau nilai pasar properti sudah jauh berubah dari harga awalnya.

2. Relevansi vs Keandalan dalam Konteks Indonesia dan IFRS

Di Indonesia PSAK 16 dan menurut IFRS, fair value bisa membuat laporan lebih relevan, terutama di industri properti yang harganya naik-turun. Namun, kalau datanya tidak jelas atau pasarnya tidak aktif, hasil penilaian bisa kurang andal. Jadi, agar tetap bisa dipercaya, perusahaan harus terbuka soal cara dan asumsi penilaiannya.

3. Rekomendasi Kebijakan (Sebagai Anggota DSAK IAI)

Kalau saya jadi anggota DSAK IAI, saya akan menganjurkan penggunaan nilai wajar secara hati-hati dan selektif. Nilai wajar sebaiknya digunakan untuk aset yang memiliki pasar aktif dan data harga yang jelas. Tapi kalau asetnya sulit dinilai karena pasarnya tidak aktif, lebih aman pakai biaya historis, dengan tambahan catatan berisi perkiraan nilai wajarnya.

Saya juga akan menyarankan agar kenaikan nilai aset tidak langsung diakui sebagai laba, tapi dimasukkan ke dalam penghasilan komprehensif lain (OCI) supaya tidak menimbulkan kesan perusahaan untung besar padahal belum ada realisasi penjualan.

Selain itu, pemerintah dan DSAK perlu meningkatkan kualitas dan pengawasan terhadap penilai independen, agar hasil valuasi benar-benar bisa dipercaya.