

Nama : Muhammad Syafiq Al Ghifary

NPM : 2413031044

Kelas : 24 B

Mata Kuliah : Teori Akuntansi

Case Study Pertemuan 5

Kelebihan

Objektif dan Andal: Angka ini mudah diverifikasi (didukung oleh faktur dan bukti pembayaran) dan minim subjektivitas., "Tidak Relevan: Nilai yang dilaporkan mungkin jauh berbeda dari nilai pasar saat ini, terutama untuk properti yang diakuisisi puluhan tahun lalu. Tidak membantu investor dalam membuat keputusan saat ini."

Relevan dan Tepat Waktu: Mencerminkan nilai ekonomi aset saat ini. Investor dapat menilai Net Asset Value (NAV) perusahaan dengan lebih akurat., "Subjektif dan Kompleks: Seringkali membutuhkan penilaian (appraisal) dari pihak ketiga berdasarkan asumsi (misalnya, tingkat kapitalisasi, harga per meter persegi) yang bersifat perkiraan dan rentan terhadap bias."

Kekurangan

Kurang Relevan: Gagal mencerminkan nilai ekonomi sebenarnya perusahaan dalam pasar properti yang fluktuatif., Kurang Informatif: Tidak memberikan gambaran yang tepat mengenai posisi keuangan perusahaan.

Volatilitas Laba: Perubahan nilai wajar (keuntungan/kerugian) akan langsung dicatat dalam laporan laba rugi komprehensif, menyebabkan volatilitas laba yang signifikan dan mungkin membingungkan bagi pemangku kepentingan.", Membutuhkan Biaya: Penilaian ulang secara teratur (tahunan/triwulanan) membutuhkan biaya yang substansial.

Rekomendasi Kebijakan

Perketat Kualifikasi dan Independensi Penilai (*Appraiser*):

Argumen: Keandalan (*Reliability*) nilai wajar bergantung langsung pada penilai. DSAK harus bekerjasama dengan organisasi profesi penilai (*appraiser*) untuk menetapkan standar independensi, etika, dan keahlian yang lebih ketat, khususnya untuk penilaian Level 3. Perusahaan terbuka (Tbk) diwajibkan untuk mengungkapkan independensi penilai secara transparan dalam Catatan Atas Laporan Keuangan (CaLK).

Mewajibkan Pengungkapan Risiko dan Sensitivitas (Sensitivity Disclosure) Nilai Wajar Level 3:

Argumen: Untuk memerangi subjektivitas, PT Nusantara Properti harus diwajibkan untuk mengungkapkan bagaimana perubahan kecil pada asumsi utama (misalnya, peningkatan/penurunan 1% pada tingkat kapitalisasi) akan mempengaruhi Nilai Wajar aset secara keseluruhan. Ini akan membantu investor memahami risiko dan ketidakpastian di balik angka Nilai Wajar.

[Pertahankan Opsi Biaya Historis sebagai Alternatif (PSAK 16) dengan Pengungkapan Nilai Wajar (PSAK 13):

Argumen: Untuk perusahaan properti yang memiliki aset dengan pasar yang sangat tidak aktif atau yang memilih untuk meminimalisir volatilitas laba, metode biaya historis tetap diizinkan (sesuai PSAK 16). Namun, perusahaan yang menggunakan biaya historis wajib mengungkapkan nilai wajar asetnya dalam CaLK (sesuai PSAK 13 tentang Properti Investasi) sebagai informasi pendukung.