

Analisis Dampak Transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 terhadap Kebijakan Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi pada Perusahaan Publik di Indonesia

**Arya Putra Maulana^{1*}, Margaretha Yeniwati²,
Duwi³, Dewa Ayu Dita Sri Ardani⁴, Rinny Meidiyustiani⁵**
 Universitas Budi Luhur¹⁻⁵

*2332500400@student.budiluhur.ac.id

Alamat: Jl. Ciledug Raya, RT.10/RW.2, Petukangan Utara, Kec. Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan,
 Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12260

*Korespondensi penulis : 2332500400@student.budiluhur.ac.id

Abstract. *This study discusses the transition from PSAK 13 to PSAK 240, which will come into effect in 2024, particularly in relation to the measurement of fair value of investment properties in Indonesian public companies. This change in standards aims to strengthen alignment with IFRS (IAS 40) and promote transparency and comparability of financial statements. Through a Systematic Literature Review (SLR) approach of publications from 2021 to 2024, this study found that the use of fair value methods can increase the relevance of financial information and attract investor interest, although it has the potential to cause volatility in financial statements. The results of the study show that the successful implementation of PSAK 240 is influenced by the quality of governance, the availability of market data, and the readiness of the company's information system. In addition, factors such as company size, leverage, and managerial ownership also influence the choice of valuation method. Thus, the transition to PSAK 240 is not only a technical change but also a strategic step to strengthen the credibility of the Indonesian capital market.*

Keywords: PSAK 13, PSAK 240, fair value, investment property, IFRS

Abstrak. Penelitian ini membahas transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 yang mulai berlaku efektif pada tahun 2024, khususnya terkait pengukuran nilai wajar properti investasi di perusahaan publik Indonesia. Perubahan standar ini bertujuan memperkuat keselarasan dengan IFRS (IAS 40) serta mendorong transparansi dan keterbandingan laporan keuangan. Melalui pendekatan *Systematic Literature Review* (SLR) atas publikasi 2021–2024, penelitian ini menemukan bahwa penggunaan metode nilai wajar dapat meningkatkan relevansi informasi keuangan dan menarik minat investor, meskipun berpotensi menimbulkan volatilitas pada laporan keuangan. Hasil kajian menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi PSAK 240 dipengaruhi oleh kualitas tata kelola, ketersediaan data pasar, serta kesiapan sistem informasi perusahaan. Selain itu, faktor seperti ukuran perusahaan, leverage, dan kepemilikan manajerial turut memengaruhi pemilihan metode penilaian. Dengan demikian, transisi ke PSAK 240 tidak hanya merupakan perubahan teknis, tetapi juga langkah strategis untuk memperkuat kredibilitas pasar modal Indonesia.

Kata kunci: PSAK 13, PSAK 240, nilai wajar, properti investasi, IFRS

1. LATAR BELAKANG

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) merupakan acuan fundamental dalam penyusunan laporan keuangan di Indonesia. Seiring perkembangan ekonomi global dan kebutuhan harmonisasi dengan standar internasional, Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) secara berkala melakukan pembaruan terhadap PSAK agar selaras dengan *International Financial Reporting Standards* (IFRS). Salah satu perubahan signifikan yang berlaku

efektif mulai tahun 2024 adalah peralihan dari PSAK 13: Properti Investasi ke PSAK 240: Properti Investasi ((IAI), 2024). PSAK 240 menekankan pentingnya pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan properti investasi dengan prinsip yang lebih konsisten terhadap IAS 40. Menurut dokumen resmi PSAK 240 (IAI, 2024), properti investasi didefinisikan sebagai properti berupa tanah atau bangunan (atau bagian dari bangunan) yang dikuasai oleh entitas untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai (*capital appreciation*), atau keduanya, dan tidak digunakan untuk produksi atau penjualan barang/jasa maupun untuk keperluan administratif. Perubahan ini secara konseptual menggantikan PSAK 13 dengan menambahkan detail teknis yang lebih mendalam mengenai *subsequent measurement*, baik melalui model biaya maupun model nilai wajar, serta memperluas pengungkapan informasi yang wajib disajikan dalam laporan keuangan.

Transisi ini menjadi sangat krusial karena menyentuh aspek strategis dalam penyajian informasi keuangan, khususnya terkait kebijakan pengukuran nilai wajar properti investasi. Selama ini, penelitian di Indonesia menunjukkan adanya perdebatan mengenai relevansi dan reliabilitas penggunaan nilai wajar. Beberapa studi mengungkap bahwa pemilihan metode nilai wajar mampu meningkatkan nilai perusahaan karena mencerminkan kondisi pasar yang lebih realistis dibandingkan metode biaya *historis* (Angelo, 2021). Namun, penggunaan nilai wajar juga meningkatkan volatilitas laporan keuangan, yang dapat menimbulkan risiko persepsi negatif dari investor apabila terjadi fluktuasi tajam akibat dinamika pasar properti (Nurita et al., 2023). Selain itu, adopsi nilai wajar sangat dipengaruhi oleh tata kelola perusahaan. Penelitian terdahulu menegaskan bahwa transparansi dan kualitas tata kelola menentukan bagaimana pasar merespons informasi berbasis nilai wajar. Perusahaan dengan tata kelola yang baik cenderung mendapatkan respon positif dari investor, karena nilai wajar yang disajikan dianggap lebih kredibel dan bebas dari praktik manajemen laba (Geno & Firmansyah, 2021). Hal ini sejalan dengan harapan regulator bahwa PSAK 240 akan mendorong penyajian laporan keuangan yang lebih transparan dan dapat dibandingkan secara internasional.

Perubahan standar ini juga tidak terlepas dari implikasi terhadap profitabilitas dan rasio keuangan. Studi yang dilakukan oleh Smit et al. (2022) menunjukkan bahwa penyesuaian nilai wajar pada properti investasi dapat memengaruhi rasio profitabilitas, yang pada akhirnya berdampak pada persepsi kinerja perusahaan di mata investor. Di sisi lain, penerapan PSAK 68 tentang pengukuran nilai wajar sebagai acuan teknis juga memberikan pengaruh pada kebijakan akuntansi perusahaan, karena memerlukan

penggunaan penilai independen, data pasar yang andal, serta sistem pelaporan internal yang lebih kuat. Dalam konteks pasar modal Indonesia, transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 menjadi momentum penting untuk mengkaji apakah kebijakan ini benar-benar meningkatkan kualitas laporan keuangan. Perusahaan publik yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) dihadapkan pada tantangan untuk menyesuaikan sistem pencatatan, mengedukasi sumber daya manusia, serta memastikan kepatuhan penuh terhadap standar baru. Sejumlah penelitian juga mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan metode nilai wajar, antara lain ukuran perusahaan, *leverage*, kepemilikan manajerial, serta kebutuhan pembiayaan eksternal (Setijaningsih et al., 2021). Tidak hanya itu, dampak perubahan PSAK juga dapat ditinjau dari perspektif internasional.

Dengan mempertimbangkan seluruh uraian di atas, jelas bahwa transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 merupakan isu penting dalam praktik akuntansi di Indonesia. Perubahan ini tidak hanya berdampak pada pengukuran nilai wajar properti investasi, tetapi juga pada nilai perusahaan, respon investor, tata kelola perusahaan, hingga profitabilitas. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat tema “Analisis Dampak Transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 terhadap Kebijakan Pengukuran Nilai Wajar Properti Investasi pada Perusahaan Publik di Indonesia” untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai sejauh mana implementasi standar baru ini dapat meningkatkan kualitas laporan keuangan dan menciptakan nilai tambah bagi pemangku kepentingan.

2. KAJIAN TEORITIS

Kajian teoritis dalam penelitian ini berfokus pada konsep dasar properti investasi, pengukuran nilai wajar, serta perubahan standar akuntansi dari PSAK 13 ke PSAK 240 yang menjadi landasan utama analisis. Properti investasi didefinisikan sebagai aset berupa tanah atau bangunan yang dimiliki perusahaan untuk menghasilkan pendapatan sewa atau kenaikan nilai (*capital appreciation*) dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan operasional maupun produksi. Dalam kerangka *International Financial Reporting Standards* (IFRS), khususnya IAS 40, pengakuan dan pengukuran properti investasi menekankan pada dua model utama, yaitu model biaya dan model nilai wajar. Model nilai wajar dipandang lebih relevan karena mencerminkan kondisi pasar terkini, sehingga meningkatkan transparansi dan keterbandingan laporan keuangan. Penerapan nilai wajar juga sejalan dengan PSAK 68 yang memberikan pedoman teknis dalam penilaian berbasis

pasar dengan mempertimbangkan hierarki input, mulai dari data observabel hingga asumsi yang tidak dapat diamati.

Perubahan standar dari PSAK 13 ke PSAK 240 efektif pada tahun 2024 membawa implikasi penting bagi perusahaan publik di Indonesia. PSAK 240 memperluas kewajiban pengungkapan, menekankan konsistensi penerapan model pengukuran, dan meningkatkan harmonisasi dengan IFRS. Studi empiris sebelumnya mendukung pentingnya penerapan nilai wajar, namun juga mengungkap tantangan yang muncul. Penelitian Stefanus (2021) dan Dika (2023) menunjukkan bahwa nilai wajar dapat meningkatkan nilai perusahaan, tetapi sekaligus memicu volatilitas laporan keuangan. Smit et al. (2022) menemukan bahwa penyesuaian nilai wajar berdampak pada rasio profitabilitas, yang pada akhirnya memengaruhi persepsi kinerja perusahaan. Rizal (2021) menekankan bahwa tata kelola perusahaan berperan penting dalam memastikan kredibilitas informasi berbasis nilai wajar.

Dengan demikian, landasan teori dan penelitian terdahulu menegaskan bahwa transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 bukan sekadar perubahan teknis, melainkan bagian dari upaya memperkuat kualitas laporan keuangan, relevansi informasi, dan kredibilitas pasar modal. Berdasarkan kajian ini, hipotesis implisit yang dapat ditarik adalah bahwa penerapan PSAK 240 dengan pendekatan nilai wajar akan meningkatkan transparansi dan nilai perusahaan, meskipun menghadirkan risiko fluktuasi yang perlu dikelola melalui tata kelola yang baik.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Systematic Literature Review* (SLR) yang bertujuan untuk mengidentifikasi, mengumpulkan, mengevaluasi, dan menginterpretasikan penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan topik transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 serta dampaknya terhadap kebijakan pengukuran nilai wajar properti investasi. Metode SLR dipilih karena mampu memberikan gambaran menyeluruh atas hasil penelitian sebelumnya, menemukan pola yang konsisten maupun perbedaan, serta mengungkapkan celah penelitian yang dapat dijadikan dasar analisis lebih lanjut.

Proses SLR dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan. Pertama, peneliti mengidentifikasi fokus topik dan pertanyaan penelitian, yaitu mengenai bagaimana perubahan standar akuntansi dari PSAK 13 ke PSAK 240 berimplikasi pada penerapan metode nilai wajar properti investasi di Indonesia, khususnya pada perusahaan publik. Kedua, dilakukan penentuan kriteria seleksi artikel, yaitu artikel

ilmiah, prosiding, dan publikasi resmi yang membahas PSAK 13, PSAK 240, PSAK 68, serta isu-isu terkait pengukuran nilai wajar, dampaknya terhadap nilai perusahaan, respon investor, profitabilitas, maupun tata kelola perusahaan.

Rentang waktu publikasi dibatasi dari tahun 2021 hingga 2024 agar hasil analisis mencerminkan kondisi terkini. Kriteria inklusi yang digunakan dalam penelitian ini meliputi artikel ilmiah yang secara langsung membahas PSAK 13, PSAK 240, PSAK 68, nilai wajar, atau properti investasi; dipublikasikan antara tahun 2021–2024; dan memiliki relevansi dengan konteks Indonesia, baik berupa penelitian empiris maupun kajian teoretis. Sebaliknya, kriteria eksklusi mencakup artikel non-akademik seperti berita atau opini, publikasi sebelum tahun 2021, penelitian yang tidak menyinggung topik pengukuran nilai wajar properti investasi, serta artikel dengan data yang tidak dapat diverifikasi.

Untuk meningkatkan transparansi dan validitas proses seleksi, penelitian ini juga menyajikan diagram alur *Systematic Literature Review* (Gambar 1) yang menggambarkan tahapan mulai dari identifikasi artikel awal, proses penyaringan, penilaian kelayakan, hingga penetapan artikel yang ditinjau. Dengan penjelasan ini, proses metodologis penelitian menjadi lebih sistematis dan memungkinkan pembaca menilai cakupan serta keandalan literatur yang digunakan secara objektif.

Tahap selanjutnya adalah proses seleksi studi, di mana artikel-artikel yang telah terkumpul dibaca secara menyeluruh untuk memastikan kesesuaiannya dengan topik penelitian. Artikel yang tidak relevan dengan isu nilai wajar atau tidak berada dalam rentang tahun penelitian dikeluarkan dari daftar kajian. Tahap kelima adalah sintesis dan analisis data. Pada tahap ini, hasil dari setiap artikel disajikan dalam bentuk tabel literatur *review* yang memuat informasi mengenai penulis, tahun, judul penelitian, metode yang digunakan, dan temuan utama. Setelah itu dilakukan analisis komparatif untuk melihat pola yang konsisten, perbedaan hasil penelitian, serta kontribusi terhadap kajian transisi PSAK 13 ke PSAK 240. Tahap terakhir adalah penyajian hasil penelitian, yaitu memaparkan temuan dalam bentuk pembahasan naratif dan tabel sistematis. Dengan metode SLR ini, diharapkan penelitian dapat menyajikan gambaran yang komprehensif mengenai dampak transisi standar akuntansi terhadap pengukuran nilai wajar properti investasi, sekaligus memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi perusahaan publik, regulator, serta akademisi.



Gambar 1.1 Diagram alur terkait langkah *Systematic Literature Review*

Tujuan sistematis dalam penelitian ini merujuk pada pencapaian yang direncanakan dengan mengikuti langkah-langkah yang terstruktur dan terorganisir melalui metode *Systematic Literature Review* (SLR). Dalam konteks penelitian akuntansi, khususnya terkait transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240, tujuan sistematis biasanya berarti:

1. Mencapai hasil yang spesifik
Menghasilkan gambaran komprehensif mengenai dampak transisi PSAK 13 ke PSAK 240 terhadap kebijakan pengukuran nilai wajar properti investasi pada perusahaan publik di Indonesia.
2. Menggunakan proses yang terstruktur
Mengikuti tahapan yang jelas mulai dari identifikasi topik, penentuan kriteria seleksi artikel, pencarian literatur, seleksi studi, ekstraksi data, hingga sintesis hasil penelitian.
3. Memastikan efisiensi dan efektivitas
Dengan menggunakan literatur terpilih (2021–2024) yang relevan, penelitian ini mampu menyajikan temuan yang efisien, efektif, dan terkini untuk menjawab rumusan masalah penelitian.
4. Menyediakan dasar teoritis dan praktis
Memberikan kontribusi akademis berupa kajian literatur yang mendalam, serta kontribusi praktis berupa rekomendasi bagi perusahaan publik, regulator, maupun investor terkait penerapan PSAK 240.

5. Menjamin transparansi penelitian

Melalui penyajian langkah-langkah metodologis yang sistematis, penelitian ini memastikan bahwa hasil yang diperoleh dapat ditelusuri, diverifikasi, dan digunakan sebagai dasar penelitian selanjutnya.

Beberapa penelitian dan pengembangan yang membahas mengenai pengukuran nilai wajar properti investasi serta transisi PSAK 13 ke PSAK 240 menjadi dasar penting dalam kajian ini. Artikel-artikel yang digunakan dalam penelitian ini dipilih berdasarkan kriteria tahun publikasi (2021–2024) serta relevansinya dengan topik. Data hasil penelitian yang dimasukkan dalam artikel ini merupakan analisis dan rangkuman dari literatur yang disajikan secara sistematis dalam tabel berikut.

Tabel 1.2 Literatur Review

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Hasil Utama
1	IAI Global	2024	SAK Indonesia Update – PSAK Berlaku Efektif 2024 dan Setelahnnya	Regulasi / Deskriptif	Menetapkan perubahan PSAK 13 menjadi PSAK 240 efektif 2024; memperkuat harmonisasi dengan IFRS, terutama IAS 40.
2	IAI Global	2024	Perubahan PSAK 13 menjadi PSAK 240	Regulasi / Deskriptif	PSAK 240 menggantikan PSAK 13, mengatur properti investasi dengan penekanan pada pengungkapan, <i>subsequent measurement</i> , dan penggunaan nilai wajar.
3	Geno dan Firmansyah	2021	Peran Tata Kelola Perusahaan dalam Respon Investor atas Penerapan Nilai Wajar Properti Investasi dan Aset Tetap di Indonesia	Studi empiris (kuantitatif)	Tata kelola perusahaan berperan besar dalam memoderasi respon investor terhadap penerapan nilai wajar.
4	Firmansyah dan Kholilah	2024	Subsequent Measurement for Investment Property: Fair Value Model	Deskriptif / studi literatur	Menjelaskan penerapan pengukuran setelah pengakuan awal properti investasi menggunakan model nilai wajar; relevansi tinggi terhadap transparansi laporan keuangan.

No	Penulis	Tahun	Judul	Metode	Hasil Utama
5	Smit et al.	2022	<i>Evaluating The Effect of Fair Value Adjustments to Investment Property Based on Profitability Ratios</i>	Empiris (kuantitatif)	Penyesuaian nilai wajar properti investasi berdampak pada rasio profitabilitas, memengaruhi persepsi kinerja perusahaan.
6	Sari et al.	2022	<i>Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kemungkinan Perusahaan Memilih Metode Nilai Wajar di BEI</i>	Empiris (regresi logistik)	Faktor ukuran perusahaan, <i>leverage</i> , dan kepemilikan manajerial memengaruhi keputusan pemilihan metode nilai wajar.
7	Nurita et al.	2023	<i>Dampak Penggunaan Metode Nilai Wajar terhadap Nilai Perusahaan</i>	Kuantitatif	Penggunaan metode nilai wajar meningkatkan nilai perusahaan, tetapi menimbulkan risiko volatilitas laporan keuangan.
8	PwC Indonesia	2023	<i>PSAK Pocket Guide 2023</i>	Panduan praktis	Memberikan ringkasan standar akuntansi terbaru termasuk PSAK 240, sebagai referensi perusahaan dalam implementasi.
9	Kholilah et al.	2021	<i>Measurement under IAS 40: Fair Value Model? Evidence from Indonesia</i>	Studi empiris	Penggunaan model nilai wajar di Indonesia masih menghadapi kendala keterbatasan data pasar dan likuiditas.
10	Setijaningsih et al.	2021	<i>Factors Affecting The Selection of Fair Value Methods for Investment Property</i>	Studi empiris (kuantitatif)	Menemukan bahwa kondisi pasar, tata kelola, dan strategi manajemen memengaruhi pemilihan metode nilai wajar.

Sumber: data diolah

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas laporan keuangan perusahaan publik di Indonesia. Perubahan standar ini menekankan pada aspek pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan properti investasi yang lebih konsisten dengan *International Financial Reporting Standards* (IFRS), khususnya IAS 40. Dengan diberlakukannya PSAK 240 mulai tahun 2024, perusahaan publik dituntut untuk lebih

transparan dalam menyajikan informasi terkait properti investasi, termasuk metode penilaian yang digunakan, asumsi dalam pengukuran nilai wajar, serta dampak pengukuran tersebut terhadap posisi keuangan dan kinerja perusahaan ((IAI), 2024). Penerapan standar baru ini tidak hanya sekadar penyesuaian teknis akuntansi, melainkan juga strategi penting dalam membangun kepercayaan investor dan kredibilitas pasar modal Indonesia. Studi literatur menunjukkan bahwa penggunaan metode nilai wajar dalam pengukuran properti investasi dapat meningkatkan relevansi laporan keuangan karena nilai aset yang dilaporkan mencerminkan kondisi pasar terkini. Hal ini berimplikasi pada meningkatnya daya tarik perusahaan di mata investor, karena informasi yang disajikan lebih akurat, *up-to-date*, dan dapat diandalkan sebagai dasar pengambilan keputusan investasi (Nurita et al., 2023).

Transisi ini juga membawa tantangan baru. Beberapa penelitian menegaskan bahwa penerapan nilai wajar dapat menimbulkan volatilitas dalam laporan keuangan, sehingga kinerja perusahaan dapat terlihat fluktuatif dari tahun ke tahun. Hal ini berpotensi menimbulkan persepsi berbeda di kalangan investor, terutama jika terjadi ketidakstabilan pasar properti. Oleh karena itu, selain menyesuaikan diri dengan PSAK 240, perusahaan publik juga harus memperkuat sistem tata kelola dan pengawasan internal untuk memastikan bahwa informasi nilai wajar yang disajikan benar-benar kredibel dan sesuai dengan kondisi pasar yang ada (Geno & Firmansyah, 2021). Dengan demikian, peran transisi PSAK 240 bagi perusahaan publik di Indonesia sangat strategis. Perubahan standar ini diharapkan mampu meningkatkan keterbandingan, transparansi, dan keandalan laporan keuangan, sekaligus membawa praktik akuntansi Indonesia lebih dekat dengan standar internasional. Akan tetapi, efektivitas penerapannya sangat ditentukan oleh kesiapan perusahaan, kapasitas sumber daya manusia, serta dukungan infrastruktur pasar yang memadai.

1. Pengakuan dan Pengukuran Nilai Wajar

PSAK 240 menegaskan bahwa properti investasi harus diakui sebagai aset ketika kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan dapat diperoleh, serta nilai wajar atau biaya perolehannya dapat diukur secara andal. Setelah pengakuan awal, perusahaan memiliki pilihan untuk menggunakan model biaya atau model nilai wajar. Namun, regulasi terbaru dan harmonisasi dengan IAS 40 mendorong perusahaan publik untuk lebih mengutamakan pengukuran nilai wajar karena dianggap memberikan informasi yang lebih relevan bagi pengguna laporan keuangan ((IAI), 2024).

Beberapa penelitian mendukung pentingnya penggunaan nilai wajar dalam properti investasi. Menegaskan bahwa model nilai wajar lebih mencerminkan kondisi

pasar dan memperkuat transparansi laporan keuangan. Sementara itu, menunjukkan bahwa meskipun relevan, penerapan nilai wajar di Indonesia menghadapi tantangan keterbatasan data pasar dan likuiditas. Hal ini menandakan bahwa meskipun pengakuan dan pengukuran nilai wajar memiliki manfaat besar, perusahaan publik tetap harus berhati-hati dan memastikan penggunaan data serta metode penilaian yang kredibel.

2. Pengungkapan, Dampak terhadap Profitabilitas dan Nilai Perusahaan, serta Peran Tata Kelola

Pengungkapan properti investasi dalam PSAK 240 menjadi elemen penting untuk mendukung transparansi laporan keuangan. Standar ini mengharuskan perusahaan menyajikan informasi detail mengenai metode pengukuran, asumsi utama, serta sensitivitas terhadap perubahan nilai wajar. Tujuannya adalah agar investor dan pemangku kepentingan lain memperoleh gambaran yang lebih lengkap atas kondisi aset perusahaan. Studi literatur menegaskan bahwa pengungkapan yang komprehensif mampu mengurangi asimetri informasi dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap Laporan Keuangan. Selain itu, penerapan nilai wajar dalam pengukuran properti investasi berdampak langsung pada profitabilitas dan nilai perusahaan.

Smit et al. (2022) menunjukkan bahwa penyesuaian nilai wajar memengaruhi rasio profitabilitas, yang kemudian memengaruhi persepsi kinerja perusahaan. Demikian pula, Nurita et al. (2023) menegaskan bahwa penggunaan metode nilai wajar dapat meningkatkan nilai perusahaan, meskipun menimbulkan risiko volatilitas. Dengan kata lain, PSAK 240 berpotensi meningkatkan daya tarik perusahaan publik, tetapi juga menuntut manajemen untuk lebih berhati-hati dalam mengelola fluktuasi laporan keuangan.

Lebih jauh, tata kelola perusahaan menjadi faktor penentu keberhasilan implementasi PSAK 240. Geno dan Firmansyah (2021) menemukan bahwa praktik tata kelola yang baik mampu memperkuat kredibilitas informasi nilai wajar sehingga respon investor menjadi lebih positif. Dengan pengawasan internal yang kuat, independensi penilai aset, dan keterbukaan informasi, perusahaan dapat mengurangi risiko manipulasi nilai wajar. Hal ini membuktikan bahwa penerapan PSAK 240 tidak bisa hanya dipandang dari aspek teknis akuntansi, tetapi juga dari bagaimana perusahaan memastikan akuntabilitas dan integritas dalam pelaporan keuangannya.

3. Tantangan Implementasi & Sintesis Akhir

Transisi ke PSAK 240 memang menghadirkan banyak manfaat, tetapi sejumlah penelitian baru menunjukkan bahwa pelaksanaannya di lapangan menghadapi

tantangan yang tidak kecil. Salah satu kendala utama adalah keterbatasan data pasar dan likuiditas aset properti investasi. Misalnya, studi Kholilah et al. (2025) menunjukkan bahwa meski motivasi kontraktual dan penilaian aset mendorong penggunaan model nilai wajar, perusahaan-perusahaan masih terkendala dalam menemukan data pasar yang *observable* dan konsisten untuk aset-aset properti yang tidak sering diperdagangkan. Selain itu, Prabandari dan Kholilah (2024) juga menemukan bahwa variabel seperti *leverage* dan informasi asimetri tidak selalu memengaruhi pemilihan metode *fair value*, yang menandakan bahwa aspek internal perusahaan dan kualitas informasi menjadi faktor pembatas yang nyata. Di samping itu, tantangan dalam aspek tata kelola (*governance*) dan pengawasan internal juga sering muncul. Misalnya, penelitian Nugraheni (2023) menunjukkan bahwa *ownership* institusional dan kepemilikan manajerial dapat memperngaruhi *input level fair value* (terutama tingkat yang tidak *observable*, seperti tingkat 3), sementara komite audit dan latar belakang pendidikan anggota independen dapat mengurangi kecenderungan oportunistik dalam pengukuran nilai wajar (Nugraheni, 2023). Secara keseluruhan, meskipun PSAK 240 menjanjikan perbaikan dalam hal relevansi dan kualitas pelaporan keuangan, keberhasilannya sangat bergantung pada kesiapan perusahaan publik baik dari sisi sistem informasi, *governance*, sumber daya manusia, maupun dukungan regulasi dan pasar yang memadai.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis literatur, dapat disimpulkan bahwa transisi dari PSAK 13 ke PSAK 240 merupakan langkah strategis dalam meningkatkan kualitas pelaporan keuangan di Indonesia. Perubahan ini tidak hanya menekankan pada aspek pengakuan dan pengukuran, tetapi juga memperluas ruang lingkup pengungkapan nilai wajar properti investasi agar lebih transparan dan konsisten dengan standar internasional (IAS 40). Secara umum, hasil penelitian menunjukkan beberapa poin utama:

- 1) Relevansi dan Transparansi – Penerapan model nilai wajar membuat laporan keuangan lebih relevan karena mencerminkan kondisi pasar terkini, sehingga mendukung pengambilan keputusan investor.
- 2) Profitabilitas dan Nilai Perusahaan – Penyesuaian nilai wajar berdampak pada profitabilitas dan dapat meningkatkan nilai perusahaan, meski tetap membawa risiko volatilitas laporan keuangan.

- 3) Peran Tata Kelola – Tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*) mampu memoderasi risiko penggunaan nilai wajar dengan meningkatkan kredibilitas laporan.
- 4) Tantangan Implementasi – Kendala utama meliputi keterbatasan data pasar, ketidakpastian makroekonomi (inflasi, suku bunga), serta kebutuhan SDM dan infrastruktur yang memadai.

Dengan demikian, PSAK 240 diharapkan mampu membawa praktik akuntansi Indonesia lebih dekat dengan IFRS sekaligus meningkatkan daya saing perusahaan publik di pasar modal global.

Berdasarkan kesimpulan di atas, penelitian ini memberikan beberapa rekomendasi praktis bagi berbagai pihak:

1. Bagi Perusahaan Publik – perlu memperkuat sistem informasi akuntansi dan melibatkan penilai independen untuk memastikan reliabilitas nilai wajar. Perusahaan juga harus mengelola risiko volatilitas dengan strategi pengungkapan yang transparan.
2. Bagi Regulator (IAI, OJK, BEI) – perlu mengawasi implementasi PSAK 240 secara bertahap dan memberikan pedoman teknis yang jelas terkait penggunaan data pasar serta penilaian properti investasi.
3. Bagi Investor – penting untuk memahami bahwa laporan keuangan berbasis nilai wajar mungkin lebih fluktuatif, tetapi justru memberikan informasi yang lebih relevan untuk pengambilan keputusan.
4. Bagi akademisi, penelitian lanjutan dapat diarahkan pada pendekatan yang bersifat empiris guna menguji secara langsung dampak penerapan PSAK 240 di perusahaan publik Indonesia. Pendekatan empiris ini dapat dilakukan melalui metode studi kasus pada perusahaan terbuka yang telah menerapkan PSAK 240, survei terhadap praktisi atau akuntan yang terlibat dalam proses pelaporan keuangan, maupun analisis data sekunder dari laporan keuangan emiten Bursa Efek Indonesia (BEI). Melalui pendekatan tersebut, penelitian diharapkan mampu memberikan bukti yang lebih aplikatif dan relevan, sekaligus memperkaya pemahaman terhadap efektivitas dan tantangan implementasi PSAK 240 di berbagai sektor, seperti perbankan, *real estate*, dan infrastruktur. Selain itu, hasil penelitian empiris ini dapat menjadi dasar pertimbangan bagi regulator dan pemangku kepentingan pasar modal dalam meningkatkan kualitas penerapan standar akuntansi di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- (IAI), I. A. (2024). SAK Indonesia Update - PSAK Berlaku Efektif 2024 dan Setelahnnya. *Ikatan Akuntan Indonesia (IAI)*, 1(1), 1.
- Smit, B. v. (2022). Evaluating The Effect of Fair Value Adjustments to Investment Property Based on Profitability Ratios. *Journal of Accounting and Investment*, 21(335), 330-347.
- Nurita, J. S. (2023). DAMPAK PENGGUNAAN METODE NILAI WAJAR TERHADAP. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Auditing*, 4(165), 164-170.
- Nurita, J. S. (2023). DAMPAK PENGGUNAAN METODE NILAI WAJAR TERHADAP NILAI PERUSAHAAN. *Vol.4 (No.1)*, 2023,, 164-170.
- Setijaningsih, S. E. (2021). Factors Affecting The Selection of Fair Value Methods for Investment Property. *Jurnal Organisasi dan Manajemen*, 1(114), 112-121.
- Pradana, Y. N. (2022). Penerapan PSAK 68 : Pengukuran Nilai Wajar Konvergensi IFRS dan Dampaknya pada Pilihan Kebijakan Akuntans. *eISSN 2715-5595* , 1-25.
- Indonesia, I. A. (2025). *PSAK Umum*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Kholilah, A. F. (2025). Measurement under IAS 40: Fair value model? Evidence from Indonesia. *BUSINESS PERSPECTIVES*, 22(3), 307-317.
- Geno, A. F. (2021). Peran Tata Kelola Perusahaan Dalam Respon Investor Atas Penerapan Nilai Wajar Properti Investasi Dan Aset Tetap di Indonesia. *Owner: Riset & Jurnal Akuntansi*, 6(1294), 1292-1303.
- Nugraheni, B. L. (2023). The Impact of Corporate Governance Mechanism on Fair Value Measurement in. *Jurnal Dinamika Akuntansi dan Bisnis*, 10(2), 163-180.
- Sutanto, E. U. (2021). Systematic Literature Review untuk Identifikasi Metode Evaluasi Website Layanan Pendidikan di Indonesia. *Jurnal IT CIDA Vol. 7, No. 1 Juni 2021* ISSN: 2477-8133 e-ISSN: 2477-8125, 1-22.
- IAI. (2024). Psak 240 Properti Investasi. *Standar Akuntansi Keuangan Indonesia, Properti Investasi*(1), 240.1 - 240.15.
- Stefanus ANGELO1, N. N. (2021). PENGARUH PILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI INVESTASI TERHADAP NILAI PERUSAHAAN REAL ESTATE. *Vol. 10 No. 2 Agustus 2021*, 10(91), 90-97.
- MDPI. (2024). Evaluation of the resilience of real estate and property stocks to inflation and interest rate uncertainty. *Journal of Risk and Financial Management*, 17(12), 530.
- Linggar, Y. N. (2023). The Impact of Corporate Governance Mechanism on Fair Value Measurement in the Indonesian Banking and Financial Industries. *Jurnal Dinamika Akuntansi dan Bisnis*.
- Sari, R. S., & Yulinartati, R. M. A. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEMUNGKINAN PERUSAHAAN MEMILIH METODE NILAI WAJAR YANG TERDAPAT DI BURSA EFEK INDONESIA.
- Smit, A., Van der Niet, B., & Botha, M. (2022). Evaluating The Effect of Fair Value Adjustments to Investment Property Based on Profitability Ratios. *Journal of Accounting and Investment*, 23(2), 330-347.
- Prabandari, A. R., & Kholilah, K. (2024). Subsequent measurement for investment property: Fair value model. *Jurnal Reviu Akuntansi dan Keuangan*, 14(3), 667-684.
- Kholilah, K., Rahman, A. F., Ghofar, A., & Atmini, S. (2025). Measurement under IAS 40: Fair value model? Evidence from Indonesia. *Investment Management and Financial Innovations*, 22(3), 307–317. [https://doi.org/10.21511/imfi.22\(3\).2025.23](https://doi.org/10.21511/imfi.22(3).2025.23)
- Nugraheni, B. L. Y. (2023). The Impact of Corporate Governance Mechanism on Fair Value Measurement in the Indonesian Banking and Financial Industries. *Jurnal Dinamika Akuntansi Dan Bisnis*, 10(2), 163–180. <https://doi.org/10.24815/jdab.v10i2.28355>
- Rinelisa Prabandari, A., & Kholilah, K. (2024). Subsequent Measurement for Investment Property: Fair Value Model. *Jurnal Reviu Akuntansi Dan Keuangan*, 14(3), 667–684.

<https://doi.org/10.22219/jrak.v14i3.29608>

PwC Indonesia. (2023). PSAK pocket guide 2023. PwC Indonesia.

Business Perspectives. (2021). Measurement under IAS 40: Fair value model? Evidence from Indonesia. *Investment Management and Financial Innovations*, 18(2), 20–32