

Nama : Salwa Ulfazria

NPM : 2413031062

Kelas : 24B

CASE STUDY AKM PERTEMUAN 6

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. Penggunaan *fair value* memberikan gambaran yang lebih mutakhir tentang kondisi ekonomi aset karena mencerminkan harga pasar saat ini, sehingga lebih relevan bagi investor—terutama pada industri properti yang nilainya sering berubah. Namun, *fair value* memiliki kelemahan berupa tingkat subjektivitas yang tinggi karena sangat bergantung pada asumsi penilaian independen, sehingga dapat mengurangi keandalan. Sebaliknya, *historical cost* lebih andal dan objektif karena didasarkan pada harga perolehan yang jelas, tetapi kurang relevan karena tidak mencerminkan perubahan pasar dan dapat membuat laporan keuangan terlihat tidak mencerminkan nilai ekonomi sebenarnya.
2. Dalam konteks Indonesia dan standar global seperti IFRS, *fair value* umumnya dianggap mampu meningkatkan relevansi informasi, terutama untuk aset properti yang nilai pasarnya berubah cepat. Namun, peningkatan relevansi ini bisa mengorbankan keandalan ketika pasar tidak aktif atau ketika penilaian sangat bergantung pada asumsi subjektif. Oleh karena itu, *fair value* efektif jika didukung oleh pasar yang cukup transparan, metode penilaian yang konsisten, serta pengungkapan yang memadai terkait asumsi dan teknik valuasi.
3. Jika menjadi anggota DSAK IAI, saya merekomendasikan bahwa *fair value* tetap diperbolehkan, tetapi dengan syarat pengungkapan yang lebih ketat untuk menjaga keandalan. Perusahaan sektor properti perlu menyertakan metode valuasi, asumsi utama, dasar penilaian, dan sensitivitas perubahan asumsi terhadap nilai wajar. Selain itu, perlu dorongan untuk menggunakan

penilai profesional bersertifikat serta regulasi yang memastikan konsistensi antar periode. Kebijakan ini menyeimbangkan prinsip relevansi dan keandalan, sekaligus menjaga transparansi bagi pengguna laporan keuangan di sektor yang sangat bergantung pada nilai pasar.