

Nama : Murni Solekha  
NPM : 2413031061  
Kelas : 2024B  
Mata kuliah : Teori Akuntansi

---

### Case Study

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. Kelebihan dan Kekurangan Fair Value

- **Kelebihan:** Penggunaan fair value memiliki kelebihan karena mencerminkan nilai pasar terkini, sehingga informasi yang disajikan lebih relevan dan realistis bagi investor dalam menilai posisi keuangan PT Nusantara Properti. Metode ini juga meningkatkan transparansi dan daya banding antar perusahaan sejenis.
- **Kekurangan:** Kelemahannya terletak pada kurangnya keandalan, karena penilaian sering bergantung pada asumsi dan estimasi pihak ketiga yang bersifat subjektif. Selain itu, perubahan nilai pasar dapat menyebabkan fluktuasi dan distorsi laba, sehingga stabilitas laporan keuangan bisa terganggu.

2. Dalam kerangka PSAK dan IFRS, penerapan nilai wajar dapat memperkuat relevansi laporan keuangan karena menunjukkan keadaan pasar serta nilai nyata dari aset. Ini sangat penting untuk bagian properti, di mana nilai dapat bergetar sejalan dengan perubahan pasar. Namun, di Indonesia, penerapan fair value masih menghadapi berbagai rintangan dalam hal keandalan, karena pasar belum sepenuhnya aktif dan penilaian sering kali berdasarkan pada asumsi subjektif penilai. Oleh sebab itu, agar relevansi informasi tidak mengorbankan keandalan, penting bagi perusahaan untuk menyajikan pengungkapan yang jelas mengenai metode, asumsi, dan dasar penilaian yang dipakai.

3. Sebagai anggota DSAK IAI, saya menyarankan agar nilai wajar (fair value) tetap digunakan dalam bidang properti dengan pengungkapan dan panduan penilaian yang ketat. Alasannya, berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi, relevansi mengharuskan informasi untuk mencerminkan situasi ekonomi terkini agar berguna dalam proses pengambilan keputusan, sementara keandalan dan representasi yang jujur menekankan pentingnya informasi yang dapat dipercaya dan akurat. Oleh karena itu, nilai wajar dapat meningkatkan relevansi laporan keuangan selama perusahaan memastikan bahwa penilaiannya dapat diverifikasi, tidak terpengaruh bias, dan diungkapkan dengan jelas, sehingga laporan tetap bermanfaat dan dapat diandalkan.