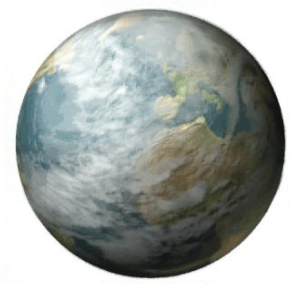


# **Penilaian Aktiva Tetap untuk Tujuan Perpajakan (PMK 79 Tahun 2023)**

**Ir. B Supriyanto D, M.Sc.**

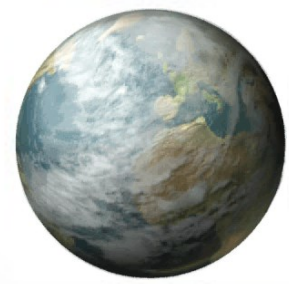
# Siapa yang memerlukan Pengetahuan Teknik Penilaian Properti ?



Yang memerlukan Pengetahuan Teknik penilaian properti :

- ❖ Pengembang / Developer .
  - ❖ Agen Properti / Real Estate Agen
  - ❖ Penilai Properti / Real Estate Valuers
  - ❖ **Kantor Pajak Kementerian Keuangan.**
  - ❖ Properti Manajer / Management Properti
  - ❖ Profesi lainnya yang berhubungan dengan Properti .
- 
- 🌀 Penilaian Aktiva Tetap untuk Tujuan Perpajakan ( PMK 79 Tahun 2023 ) , secara umum telah selaras dengan Penilai Bersertifikat dan Berijin dari Menteri Keuangan .
  - 🌀 Penilaian untuk Tujuan Perpajakan ( PMK 79 tahun 2023 ) seharusnya juga telah selaras dengan Penilai anggota MAPPI , karena SPI nya seharusnya sama .

# BUKU KEPI & SPI - EDISI VII - 2018



Anggota dari



International Valuation  
Standards Council



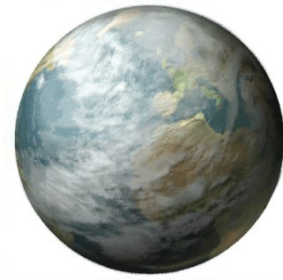
# Bila seseorang melakukan Penilaian maka:



Bila seseorang melakukan penilaian wajib berpedoman pada :

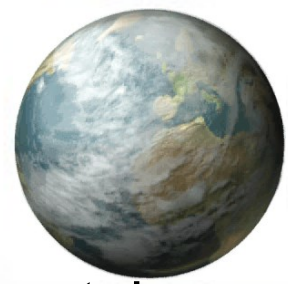
- Standar Penilaian Indonesia .
- Kode Etik Penilai Indonesia ( KEPI )
- Ketentuan perundangan lain yang berlaku (antara lain):
  - ✦ **Bukti kepemilikan tanah ( Hukum Properti )**
  - ✦ **Ijin Mendirikan Bangunan**
  - ✦ **Ketentuan Tata Kota yang berlaku .**
  - ✦ **Peraturan Menteri Keuangan PMK No 101/PMK.01/2014 ; PMK No 56/PMK.01/2017 dan PMK.01/2019 .**
  - ✦ **Peraturan lainnya yang mengikat dalam tugas penilaian .**
  - ✦ **Peraturan lainnya yang mengikat dalam usaha Properti**
- Teori Umum Penilaian Properti .

# Bukti Kepemilikan Tanah (Hukum Properti)



Hukum Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu ( specific interest ) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan, berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan atas kepemilikan Properti.

# Hukum Properti



Dalam konsep hukum Properti di Indonesia bentuk kepemilikan atas obyek penilaian dapat berbentuk kepemilikan tunggal dan kepemilikan partial dan kepemilikan yang bersifat kemitraan .

Kepemilikan tunggal adalah apabila hak atas kepemilikan atas suatu properti hanya dimiliki oleh satu pihak saja . Hal ini dapat kita artikan Alas Hak atas tanah hanya satu Alas Hak saja .

Kepemilikan partial adalah apabila hak atas kepemilikan properti tersebut dimiliki oleh lebih dari satu pihak . Dapat kepemilikan atas tanah & bangunan dimiliki bersama pada suatu saat ( BOT ), dapat kepemilikan atas tanah dimiliki oleh lebih dari satu pihak pada saat yang sama , dan bukti kepemilikan lainnya yang bersifat partial .

# Konsep Hukum Properti

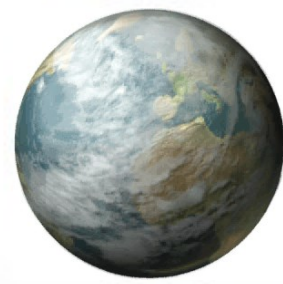


Kepemilikan Partial dapat dikatakan bahwa hak atas kepemilikan suatu properti dimiliki oleh lebih dari satu pihak. Hal ini dapat di artikan bahwa Alas Hak atas tanah lebih dari satu Alas Hak ( Misal Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik )

Kepemilikan kemitraan adalah apabila hak atas kepemilikan atas suatu properti hanya dimiliki oleh satu pihak saja . Hal ini dapat di artikan Alas Hak atas tanah hanya satu Alas Hak saja , Tetapi Properti tersebut ( Tanah dan Bangunan ) dikerja samakan dengan beberapa pihak dengan melalui persetujuan kerja sama .



# Hukum Properti



## ❑ Momentum terjadinya Hak Guna Bangunan

Setiap Orang atau Badan Hukum yang ingin memperoleh Hak Guna Bangunan harus memenuhi syarat syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan .

Sebagaimana dipaparkan bahwa HGB dibagi menjadi 3 ( tiga ) macam tanah . Yaitu :Tanah Negara , Tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik .

Tentunya dari ketiga macam hak itu berbeda dalam keputusan pemberian Hak .

- 1 . Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk .
- 2 . Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan



# Hukum Properti



## □ Momentum terjadinya .....

Tentunya dari ketiga macam hak itu berbeda dalam keputusan pemberian Hak .

- 3 . Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah

Pemberian HGB atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadinya HGB tersebut sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan . Begitu jugapemberian HGB atas Hak Milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan HGB atas Hak Milik tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan .

# Hukum Properti

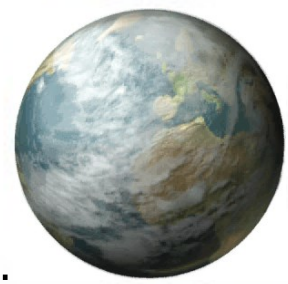


Beberapa bukti kepemilikan tunggal yang kita kenal dalam Penilaian Tanah di Indonesia antara lain :

- ❖ Hak Milik .
- ❖ Hak Guna Bangunan
- ❖ Hak Pakai
- ❖ Hak Guna Usaha .
- ❖ Hak Pengelolaan .
- ❖ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan .
- ❖ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Milik .

Dalam melakukan Penilaian dengan bukti kepemilikan yang bersifat tunggal ,

# Hukum Properti

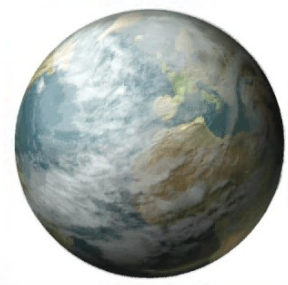


Beberapa bukti kepemilikan partial yang kita kenal dalam Penilaian Tanah di Indonesia antara lain :

- ❖ Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan
- ❖ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang status tanahnya adalah Hak Pengelolaan .
- ❖ Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang status tanahnya adalah Hak Milik .
- ❖ Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Milik
- ❖ Surat Hijau atau surat sewa jangka panjang yang ada di Surabaya dan Sekitarnya .
- ❖ Dan bukti bukti kepemilikan lainnya yang bersifat partial .

Dalam melakukan Penilaian dengan bukti kepemilikan yang bersifat partial maka penilai wajib mendapatkan Informasi keterikatan dalam bentuk perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang menyebabkan kepemilikan yang bersifat partial .

# Ketentuan tata kota berhubungan dengan Persyaratan bangunan gedung



GSB = Garis Sempadan Bangunan , adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh bangunan .

GSB ( Garis Sempadan Bangunan ) biasanya lebarnya setengah lebar jalan + 1 .

Lebar jalan dan Lebar perkerasan .

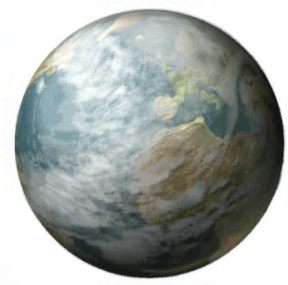
- Lebar jalan adalah jarak pagar ke pagar .
- Lebar perkerasan adalah lebar jalan yang diperkeras / diaspal / dibeton .

# Beberapa ketentuan dalam rancang bangun bangunan



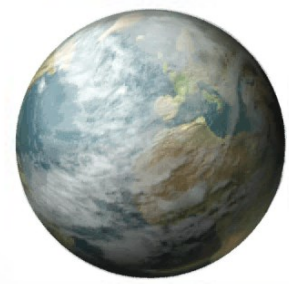
- **Koefisien Dasar Bangunan ( KDB )** adalah prosentasi perbandingan luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai
- **Koefisien Lantai Bangunan ( KLB )** adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai .
- **Koefisien Dasar Hijau ( KDH )** adalah prosentasi perbandingan luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai .
- **Koefisien Tapak Basement ( KTB )** adalah prosentasi perbandingan luas lantai basement dengan luas lahan / daerah perencanaan yang dikuasai
- **Tinggi Bangunan Maksimum** adalah ketinggian bangunan gedung maksimum yang diijinkan pada suatu daerah sesuai dengan peruntukannya .

# Sesuai dengan Teori Penilaian Properti maka dapat dipahami bahwa :



- ❑ Konsep Nilai Tanah :
  - ❖ Konsep Nilai Tanah merupakan konsep penguasaan yuridis ( konsep non fisik ) , penguasaan yuridis atas tanah . Hak real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan ( sertifikat atau surat – surat tanah lainnya )
  - ❖ Keuntungan atas penggunaan atau pemanfaatan tanah , semakin tinggi manfaat makin tinggi nilai tanah .
  - ❖ Keuntungan atas ekstensifikasi penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya .
  - ❖ Sifat dari Tanah adalah tetap dan jumlahnya terbatas , sehingga pasarnya tidak sempurna .
- ❑ Konsep Nilai adalah “ Peranan Lokasi ” , peranan tata kota , peranan Hak Kepemilikan dan kedekatan dengan Pusat Kota

# Penilaian Properti

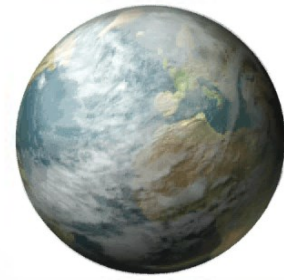


- Pendekatan yang digunakan
  - Pendekatan Pasar ( *Market Comparison Approach* )
  - Pendekatan Pendapatan ( *Income Approach* )
  - Pendekatan Biaya ( *Cost Approach* )

Penilai seharusnya menentukan dan melakukan pemilihan atas Pendekatan dan Metode yang sesuai dalam suatu tugas Penilaian , walaupun dalam Teori Penilaian untuk Penilaian Properti ketiga Pendekatan ini **Bersifat Mutually Exclusive** .



# Penilaian Properti



- Apa artinya ketiga pendekatan dalam penilaian Properti bersifat **Mutually Exclusive** , artinya dari ketiga Pendekatan yang diterapkan oleh penilai hasilnya seharusnya tidak banyak perbedaan selama ketiga pendekatan tersebut telah diterapkan dengan benar , lengkap dan cukup teliti dalam penerapannya . Maka dalam standar dikatakan apabila lebih dari satu pendekatan atau metode digunakan , maka kesimpulan Nilai seharusnya tidak dilakukan dengan cara merata ratakan , dan Penilai harus menjelaskan kesimpulan Penilai dalam penggunaan Pendekatan dan Metode dalam laporan Penilaian

# Langkah dalam Pemilihan Pendekatan



- Beberapa Langkah yang perlu diperhatikan sebelum Penilai memilih Pendekatan yang tepat untuk melakukan Penilaian sesuai dengan Prinsip Penilaian yaitu Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik
  - Aspek Hukum yang berupa kelengkapan data legal yang harus dipenuhi agar Penilai tidak keliru dalam memilih Pendekatan yang diterapkan . Penilai harus memahami segala aspek hukum yang mungkin akan berpengaruh terhadap hasil penilaian . Bukti kepemilikan tanah akan menjadi dasar Penilai dalam memilih pendekatan yang paling tepat .

# Langkah dalam Pemilihan Pendekatan



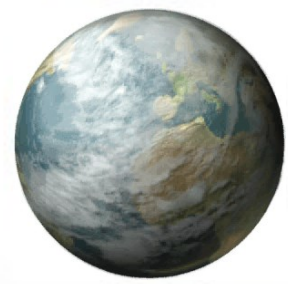
- Beberapa Langkah yang perlu diperhatikan sebelum Penilai memilih Pendekatan yang tepat  
.....
  - Aspek Fisik yang berhubungan dengan bentuk tanah dan peraturan atau ketentuan tata kota yang berlaku akan mempengaruhi Nilai Pasar Tanah , Dari bentuk tanah , luas tanah , ketentuan tata kota perlu dilakukan analisa atas manfaat tanah karena bentuk tanah , luas tanah , ketentuan tata kota tersebut akan menjadi dasar Penilai dalam memilih pendekatan yang paling tepat , untuk mendapatkan hasil penilaian yang memadai dan dapat diandalkan .

# Langkah dalam Pemilihan Pendekatan



- Beberapa Langkah yang perlu diperhatikan sebelum Penilai memilih Pendekatan yang tepat  
.....
  - Aspek Finansial adalah aspek manfaat atas properti yang dinyatakan dalam nilai sesuai manfaat tertinggi dan terbaik Properti tersebut . Aspek Finansial akan menggambarkan Nilai Pasar yang dapat diterima dalam Pasar Terbuka atas manfaat properti yang dinilai . Aspek Finansial ini juga akan menggambarkan Nilai Pasar Properti atas kegunaan Properti sesuai dengan Pasaran Properti dimana Properti terletak .

# Langkah dalam Pemilihan Pendekatan



- Beberapa Langkah yang perlu diperhatikan sebelum Penilai memilih Pendekatan yang tepat

.....

- Maksimum Produktivitas , melakukan analisa atau menentukan manfaat tertinggi atas manfaat Properti tersebut untuk menentukan Nilai Pasar Properti yang dapat diterima dalam pasar terbuka .

# PMK 79 Tahun 2023



Sesuai Pasal 2 PMK 79 tahun 2023, bahwa Direktur Jenderal Pajak dapat melakukan Penilaian untuk menentukan:

- a) Nilai objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka penetapan Nilai Jual Objek Pajak; dan
- b) Nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, dan bisnis.

# Lingkup Penilaian untuk Perpajakan



- Penilaian untuk menentukan nilai objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka penetapan Nilai Jual Objek Pajak dapat dilakukan dengan:
  - a) Penilaian Kantor; atau
  - b) Penilaian Lapangan
- Penilaian untuk menentukan nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, dan bisnis sebagaimana dimaksud dapat dilakukan dengan:
  - a) Penilaian Kantor; atau
  - b) Penilaian Lapangan.



# Lingkup Penilaian untuk Perpajakan



Penilaian untuk menentukan nilai harta berwujud sebagaimana dimaksud dilakukan atas properti riil dan properti personal yang meliputi:

- a) tanah dan/ atau perairan;
- b) bangunan;
- c) mesin dan/ atau peralatan termasuk instalasinya;
- d) alat transportasi, alat berat, atau kendaraan;
- e) peralatan dan perlengkapan bangunan;
- f) perabotan, perangkat elektronik, alat kesehatan,
- g) serta alat laboratorium dan utilitas;
- h) alat komunikasi dan perangkat telekomunikasi;
- i) barang seni dan perhiasan; dan
- j) aset biologis.

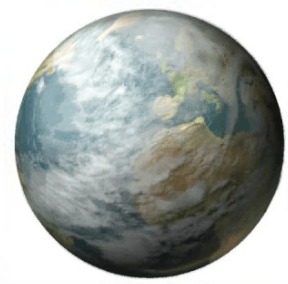
# Lingkup Penilaian untuk Perpajakan



Nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, dan bisnis yang diperoleh dari Penilaian sebagaimana dimaksud meliputi:

- a) nilai imbalan dalam bentuk natura dan/ atau kenikmatan
- b) penghasilan dari transaksi pengalihan harta atas tanah dan/ atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat, dan persewaan tanah dan/ atau bangunan yang dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final
- c) harga perolehan atau harga penjualan dalam hal terjadi jual beli harta yang dipengaruhi hubungan istimewa
- d) nilai perolehan atau nilai penjualan dalam hal terjadi tukar-menukar harta yaitu jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima berdasarkan harga pasar
- e) nilai perolehan atau pengalihan harta dalam rangka likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha
- f) dasar pengalihan harta yaitu nilai sisa buku atau nilai yang ditetapkan

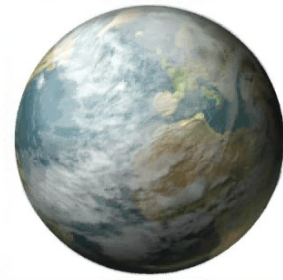
# Lingkup Penilaian untuk Perpajakan



Selanjutnya...

- g) harga perolehan atau nilai sisa buku harta berwujud
- h) harga perolehan atau nilai sisa buku harta tak berwujud yang mempengaruhi besarnya biaya amortisasi
- i) nilai untuk menentukan kembali besarnya penghasilan dan pengurangan serta utang sebagai modal
- j) harga transaksi antar pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dalam melakukan perjanjian dengan Wajib Pajak dan bekerja sama dengan pihak otoritas pajak negara lain
- k) nilai wajar aktiva apabila terjadi ketidaksesuaian unsur biaya dengan penghasilan sebagaimana
- l) harga pasar wajar untuk barang kena pajak berupa persediaan dan/ atau aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan, yang masih tersisa pada saat pembubaran perusahaan

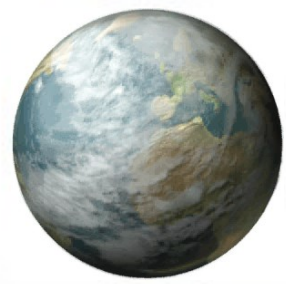
# Lingkup Penilaian untuk Perpajakan



Selanjutnya...

- m) harga jual atau penggantian yang dihitung berdasarkan harga pasar wajar
- n) nilai kegiatan membangun sendiri sebesar jumlah biaya yang dikeluarkan dan/ atau yang dibayarkan untuk membangun sendiri sebagai dasar pengenaan pajak
- o) harga pasar atas penyerahan barang kena pajak berupa aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan
- p) harga limit untuk penjualan barang sitaan secara lelang
- q) nilai barang yang disita
- r) harga jual untuk barang sitaan yang penjualannya dikecualikan dari penjualan secara lelang

No	Obyek Penilaian	Kondisi Terkait Obyek Penilaian	Pendekatan Penilaian	Metode	Pendekatan Sesuai Teori & SPI
[ 1 ]	[ 2 ]	[ 3 ]	[ 4 ]	[ 5 ]	[ 6 ]
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.	Tanah dan/atau perairan; Bangunan; Mesin dan/atau peralatan termasuk instalasinya; Alat transportasi, alat berat, atau kendaraan; Peralatan dan perlengkapan bangunan; Perabotan, perangkat elektronik, alat kesehatan, serta laboratorium dan utilitas; atau alat Alat komunikasi dan perangkat telekomunikasi.	Terdapat objek yang sebanding dan sejenis	Pendekatan Pasar	Pembanding Data Pasar (SPI 106 - 6,2)	SPI 106 - 6,1 PPI 13 - huruf c)
		a. Terdapat objek yang sebanding dan sejenis b. Objek belum/tidak menghasilkan; atau c. Objek bangunan dalam rangka kegiatan membangun sendiri	Biaya	Metode biaya reproduksi baru atau metode biaya	SPI 106 - 6,5  SPI 106 - 6,6  PPI 13 - huruf b)
		a. Terdapat objek yang sebanding dan sejenis; dan b. Objek penilaian menghasilkan pendapatan atau peruntukan komersial.	Pendapatan	a. Metode diskonto arus kas; b. Metode kapitalisasi pendapatan; c. Metode penyisaan; atau d. Metode pengganda pendapatan kantor	SPI 106 - 6,3  SPI 106 - 6,4  PPI 13 - huruf d)
8.	Barang seni dan perhiasan	Terdapat objek sebanding dan sejenis	Pasar	Pembanding data pasar	SPI 106 - 6,1 PPI 13 - huruf c)
9.	Aset Biologis	Revaluasi aset	Pendapatan	Metode diskonto arus kas	SPI 106 - 6,3 SPI 106 - 6,4 PPI 13 - huruf d)



Thank You!

