

Ketentuan Penilaian untuk Tujuan Perpajakan



Willy D. Kusnanto



• Pendidikan Formal

- Universitas St. Thomas, Minneapolis, Minnesota, AS, Magister Manajemen Internasional, 1996
- Universitas Trisakti, Jakarta, Sarjana Teknik Elektro, 1994

• Kualifikasi Penilai

- Anggota dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan nomor keanggotaan 06-S-01996
- Izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. B-1.09.00153
- Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023.

• Pengalaman Penilai

- 1997 – 2002 : Arthur Anderson
- 2002 – 2007 : Ernst & Young
- 2007 – 2009 : PT Infinity Capital
- 2009 – Sekarang : KJPP Kusnanto & Rekan

• Kepengurusan MAPPI

- 2008 – 2012 : Pengurus Forum Penilai Pasar Modal
- 2012 – 2016 : Pengurus Forum Penilai Pasar Modal
- 2016 – 2020 : Pengurus Forum Penilai Pasar Modal
- 2020 – Sekarang : Sekretaris Kompartemen Penilai OJK, Koordinator Ujian Sertifikasi Penilai Bisnis, Anggota Penguji Ujian Sertifikasi Penilai Bisnis

Overview

1

Jasa Penilaian

2

Objek Penilaian

3

Peraturan

4

FGD

5

Guideliness

6

Penerapan Penilaian Pajak pada Objek Penilai
Bisnis dan Properti

Bidang Jasa Penilaian

**Penilai Properti
(PP)**

**Penilai Bisnis
(PB)**

**Penilai Properti
Sederhana (PS)**

**Penilai
Personal
Properti (Pp)**



Penilaian terkait dengan transaksi, antara lain transaksi transaksi jual beli aset dan/atau jual beli saham



Penilaian terkait dengan Jaminan Kredit untuk Perbankan dan Pemda Setempat



Penilaian terkait dengan Jaminan Fidusia Perbankan

Objek Penilaian



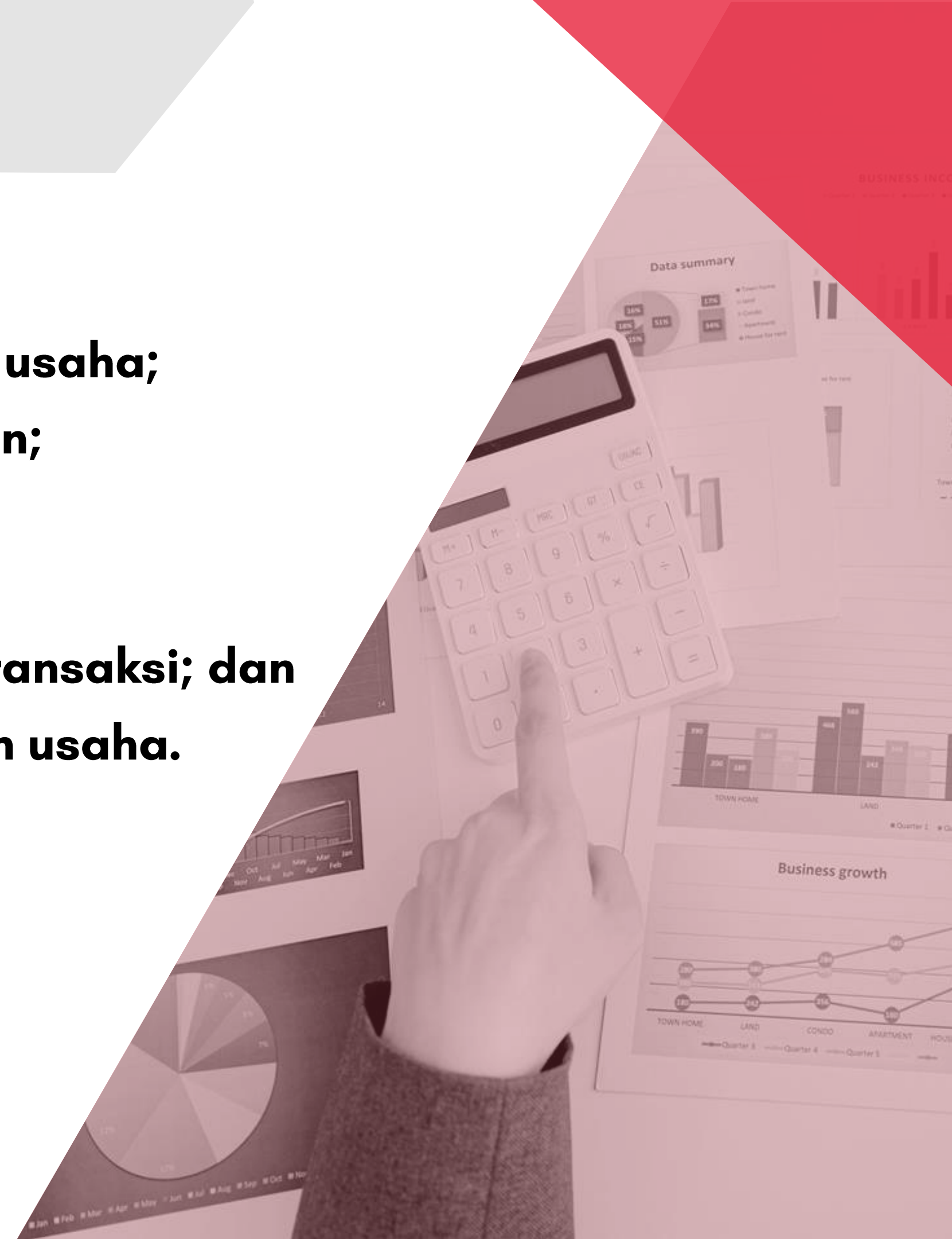
Properti

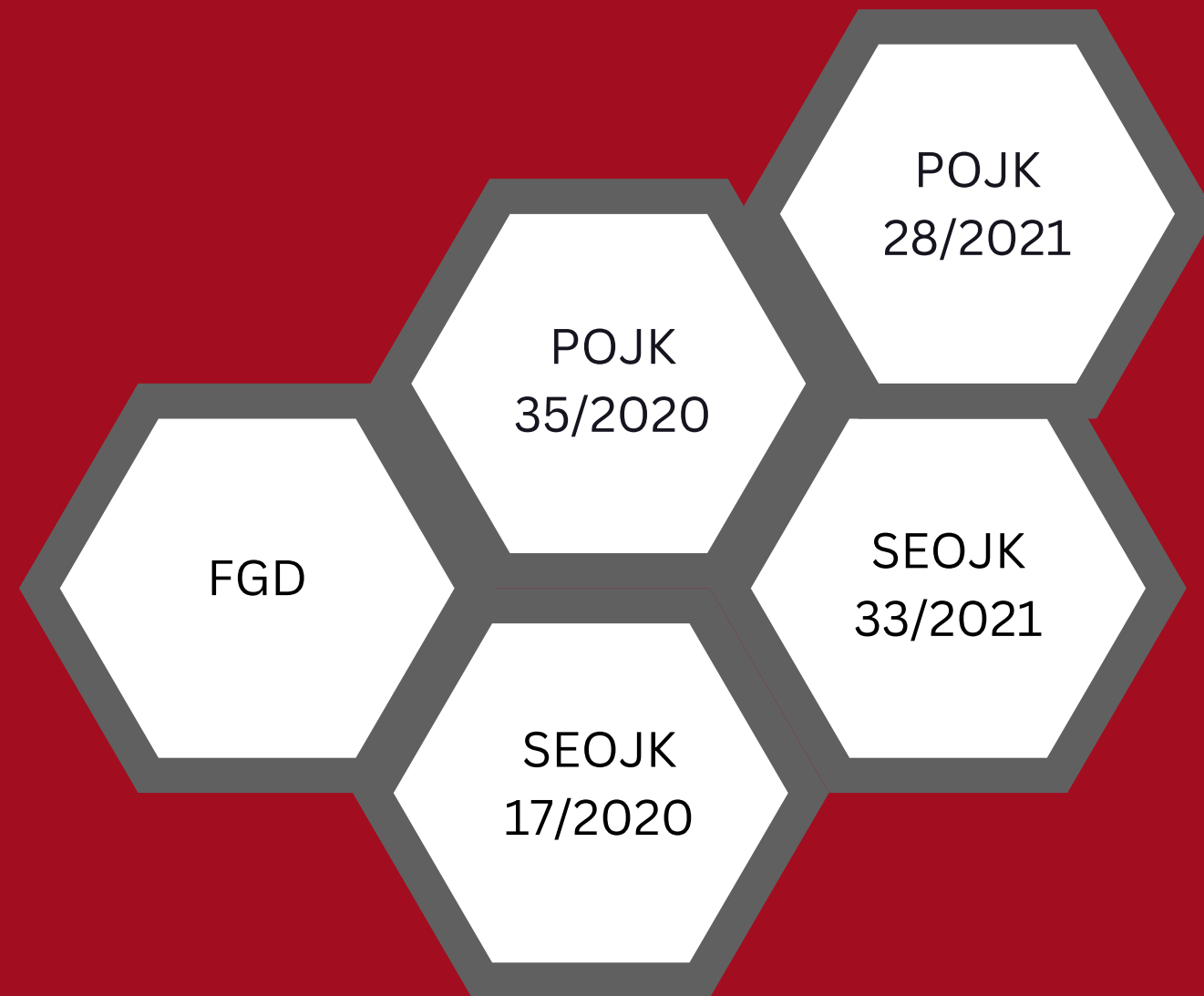
- **Penilaian real properti;**
- **Penilaian personal properti;**
- **Penilaian pembangunan/pengembangan proyek;**
- **Penilaian pengembangan properti;**
- **Penilaian aset perkebunan;**
- **Penilaian aset perikanan;**
- **Penilaian aset kehutanan;**
- **Penilaian aset pertambangan; dan**
- **Penilaian properti lainnya.**





- **Penilaian perusahaan dan/atau badan usaha;**
- **Penilaian penyertaan dalam Perusahaan;**
- **Penilaian instrumen keuangan;**
- **Penilaian aset tak berwujud;**
- **Pemberian pendapat kewajaran atas transaksi; dan**
- **Penyusunan studi kelayakan proyek dan usaha.**





Technical Basis

Peraturan

**PMK 79 Tahun 2023 tentang Tata Cara
Penilaian untuk Tujuan Perpajakan
(Mengacu pada SPI Edisi VII Tahun 2018)**

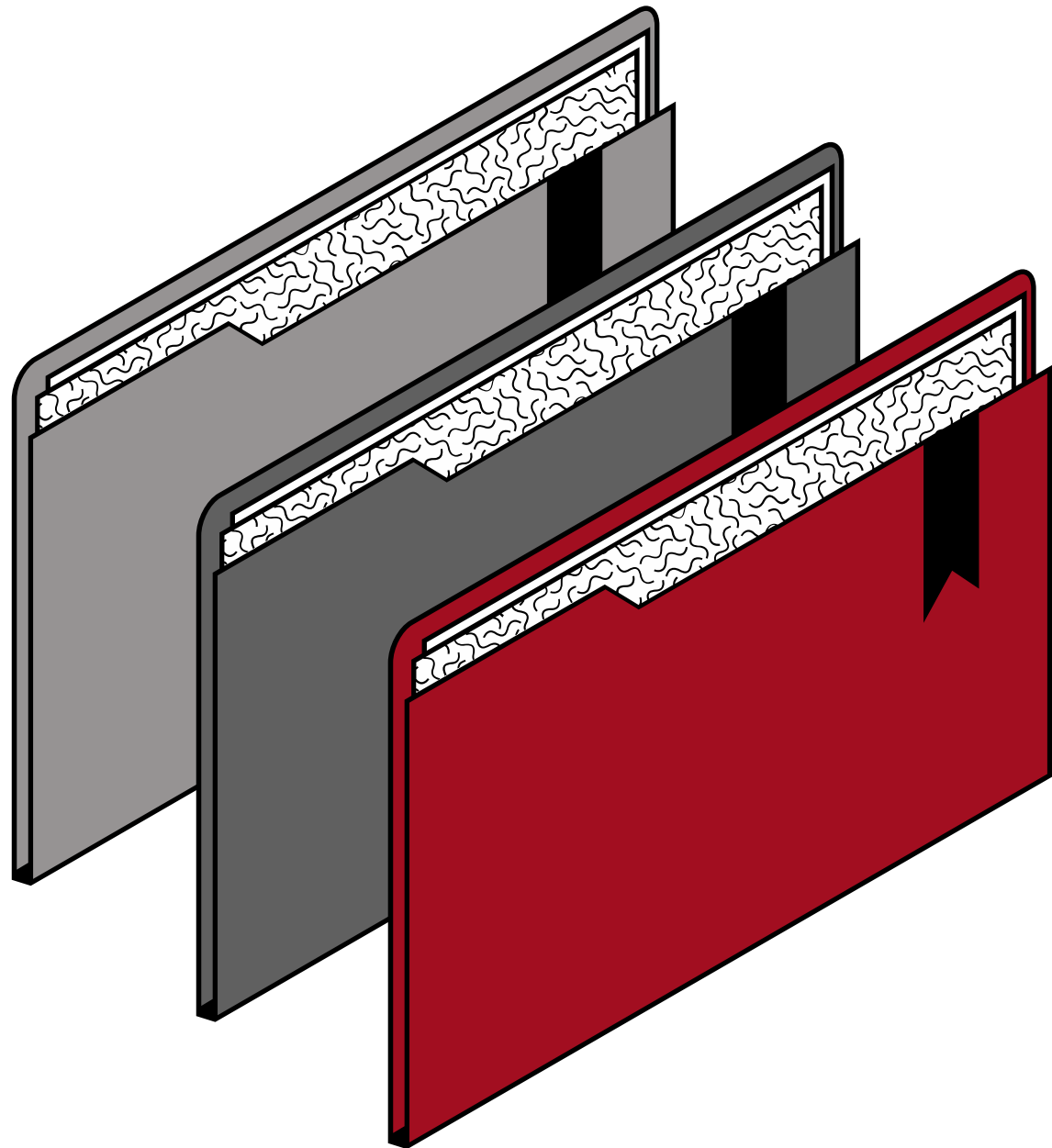
**SPI Edisi VII Tahun 2018 => Principal Base
(tidak mengatur *Technical Base*)**



FGD

Forum Penilai Pasar Modal

- **FGD Solo Oktober 2023** – Penilaian Perkebunan, Hutan Tanaman Industri, Tanah dengan Teknik Pengembangan Lahan, dan Bisnis.
- **FGD Batam Mei 2023** – Penilaian perusahaan konglomerasi untuk saham perusahaan induk (holding company) beserta entitas anak di bidang infrastruktur, perdagangan, distributor, manufaktur, dan rental mobil.
- **FGD Yogyakarta September 2022** – Penilaian properti parsial (mal dan apartemen), pesawat dan properti industri (bangunan dan mesin di atas tanah yang dimiliki pihak lain) dan penilaian saham, perhitungan alokasi harga beli dan pendapat kewajaran pinjaman.
- **FGD Bandung Juni 2022** – Opini Kewajaran & Penilaian Tambang Emas, Perkantoran dan Pergudangan.



Best Practice Guidelines

- Tim KPSPI
- FPPM
- *Sharing Knowledge*
- Valuation for Financial Reporting by Michael J. Mard, James R. Hitchner, Steven D. Hyden
- Valuing a Business by Shannon P. Pratt with Alina V. Niculita
- Investment Valuation by Aswath Damodaran



PENERAPAN PENILAIAN PAJAK PADA OBJEK PENILAI BISNIS dan PROPERTI

- Tidak terdapat penerapan DLOM untuk penilaian unit bisnis;
- Penerapan premi kendali pada pendekatan aset;
- Tidak memperhitungkan perubahan saldo modal kerja untuk perusahaan yang baru berdiri
- Menggunakan KRF yang merupakan rata-rata 1 tahun imbal hasil obligasi 10 Tahun;
- Menggunakan COD dari rata-rata satu tahun periode Januari-Desember: Pinjaman Modal Kerja Bank Swasta Nasional;
- Menggunakan DER Objek Penilaian;



PENERAPAN PENILAIAN PAJAK PADA OBJEK PENILAI BISNIS dan PROPERTI

- Dalam melakukan penilaian bisnis dengan menggunakan pendekatan aset pada aset (bangunan dan mesin) yang belum mencapai usia manfaat pakai satu tahun, tidak melakukan penilaian aset dan hanya melakukan penyesuaian nilai asetnya ke nilai perolehannya karena asetnya masih relatif baru untuk memperoleh nilai pasarnya. Nilai tersebut tidak mempertimbangkan adanya perubahan kurs dan tingkat keusangan pada bangunan dan mesin tersebut serta diberikan bobot yang besar.



PENERAPAN PENILAIAN PAJAK PADA OBJEK PENILAI BISNIS dan PROPERTI

- Bukti kepemilikan Properti yang tidak diperhatikan sebagai kepemilikan Tunggal maupun Partial . Padahal Nilai Pasarnya dapat berbeda jauh.
- Prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik yang terabaikan untuk kapling tertentu misalnya kapling sudut.
- Ketentuan tata kota yang tidak up date sesuai dengan tanggal penilaian .

TERIMA KASIH