



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penilaian untuk Tujuan Perpajakan



LATAR BELAKANG PMK NOMOR 79 TAHUN 2023 TENTANG TATA CARA PENILAIAN UNTUK TUJUAN PERPAJAKAN

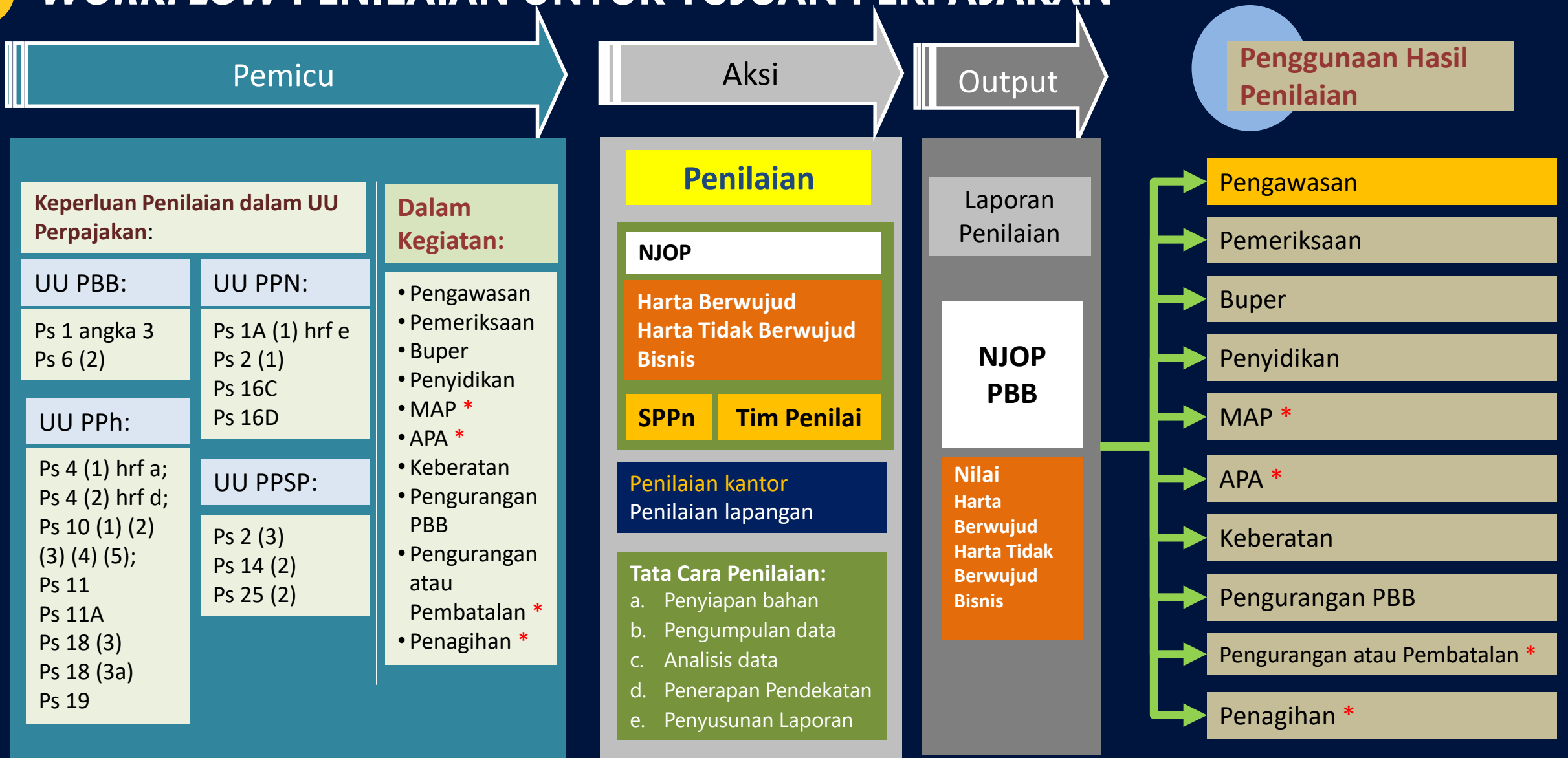
- ❑ Untuk **menentukan nilai objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka penetapan Nilai Jual Objek Pajak** serta **nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, dan bisnis**, perlu dilakukan penilaian berdasarkan standar penilaian dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
- ❑ Untuk lebih **memberikan keadilan dan kepastian hukum** mengenai pelaksanaan penilaian di bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Bumi dan Bangunan, dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, perlu mengatur ketentuan mengenai tata cara penilaian untuk tujuan perpajakan.



PEMENUHAN ASAS PEMBENTUKAN HUKUM

| ASAS KEPASTIAN HUKUM | ASAS KEADILAN | ASAS KEMANFAATAN |
|---|--|---|
| Menyediakan dasar hukum secara formal untuk melakukan Penilaian . | Mengatur hubungan yang adil dan setara antara Penilai dan Wajib Pajak Memberikan perlindungan yang memadai bagi Penilai maupun Wajib Pajak dalam rangkaian kegiatan Penilaian | Menyediakan acuan dan tata cara yang mendorong peningkatan kualitas dan kuantitas Penilaian Kejelasan standar, prosedur, dan jangka waktu Penilaian. |

WORKFLOW PENILAIAN UNTUK TUJUAN PERPAJAKAN



*: khusus untuk Penilaian selain untuk penetapan NJOP

Saat PMK berlaku, terhadap Penilaian yang sedang dilaksanakan dan belum diselesaikan, Penilaian dilakukan sesuai dengan ketentuan PMK ini.

KEPERLUAN PENILAIAN DALAM UU PERPAJAKAN:

| Biaya | Harga | Nilai |
|--|--|--|
| Biaya penyusutan. (UU PPh Pasal 11) | Nilai dari transaksi pengalihan harta atas tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat, dan persewaan tanah dan/atau bangunan. (UU PPh Pasal 4 (2)) | NJOP (UU PBB Pasal 6(2)) |
| Biaya amortisasi. (UU PPh Pasal 11A) | Harga perolehan atau harga penjualan berdasarkan jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima dalam hal terjadi jual beli harta yang dipengaruhi hubungan istimewa. (UU PPh Pasal 10(1)) | Nilai imbalan dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan. (UU PPh Pasal 4(1)) |
| Jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk DPP PPN KMS (UU PPN Pasal 16C) | Harga pasar aksi korporasi (UU PPh Pasal 10(3)) | Nilai perolehan atau nilai penjualan dalam hal terjadi tukar-menukar harta. (UU PPh Pasal 10(2)) |
| | Harga transaksi antar pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dalam melakukan perjanjian dengan Wajib Pajak dan bekerja sama dengan pihak otoritas pajak negara lain. (UU PPh Pasal 18(3a)) | Nilai Pasar pengalihan harta. (UU PPh Pasal 10(4)). |
| | 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. (UU PPN Pasal 1A(1)) | Nilai Pasar pengalihan harta. (UU PPh Pasal 10(5)). |
| | Harga jual atau penggantian yang dihitung berdasarkan harga pasar wajar dalam hal dipengaruhi oleh hubungan istimewa. (UU PPN Pasal 2(1)) | Menentukan kembali besarnya penghasilan dan pengurangan serta menentukan utang sebagai modal. (UU PPh Pasal 18(3)). |
| | Penyerahan BKP berupa aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan oleh PKP. (UU PPN Pasal 16D) | Nilai Pasar atau nilai wajar yang ditetapkan kembali oleh Direktur Jenderal Pajak pada saat revaluasi aktiva tetap. (UU PPh Pasal 19) |
| | Harga limit untuk penjualan barang sitaan secara lelang. (UU PPSP Pasal 2(3)) | Perkiraan nilai barang yang disita. (UU PPSP Pasal 14 (2)) |
| | Harga jual untuk barang sitaan yang penjualannya dikecualikan dari penjualan secara lelang. (UU PPSP Pasal 25(2)) | |

KONSTRUKSI DAN SKEMA PENGATURAN PMK TATA CARA PENILAIAN UNTUK TUJUAN PERPAJAKAN

| No. | Susunan | | Pasal | Pengaturan |
|-----|------------|--|----------------------|---|
| 1 | Menimbang | | | |
| 2 | Mengingat | | | |
| 3 | Menetapkan | | | |
| 4 | Bab I | Ketentuan Umum | Pasal 1 | Definisi |
| | | | Pasal 2 | Lingkup Penilaian |
| 5 | Bab II | Lingkup Penilaian untuk Perpajakan | Pasal 3 s.d Pasal 5 | <ul style="list-style-type: none"> A. Penilaian untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Penetapan Nilai Jual Objek Pajak B. Penilaian untuk Menentukan Nilai Harta Berwujud, Harta Tidak Berwujud, dan Bisnis |
| 6 | Bab III | Surat Perintah Penilaian dan Tim Penilai | Pasal 6 | <ul style="list-style-type: none"> A. Dasar Penilaian B. Tim Penilai |
| 7 | Bab IV | Tata Cara Penilaian | Pasal 7 s.d Pasal 32 | <ul style="list-style-type: none"> A. Umum B. Penyiapan bahan Penilaian C. Pengumpulan data objek dan data pendukung Penilaian D. Analisis data objek dan data pendukung Penilaian E. Penerapan Pendekatan Penilaian yang sesuai dengan objek Penilaian F. Penyusunan Kertas Kerja Penilaian dan Laporan Penilaian G. Bantuan Penilaian dan/atau bantuan Penilai |
| 8 | Bab V | Ketentuan Peralihan | Pasal 33 | Perlakuan terhadap Penilaian yang sedang dilaksanakan dan belum diselesaikan saat PMK berlaku |
| 9 | Bab VI | Ketentuan Penutup | Pasal 34 | Saat berlakunya PMK |



LINGKUP PENILAIAN UNTUK PERPAJAKAN (Pasal 2)

1

Menentukan Nilai Objek Pajak PBB dalam rangka Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

PMK-186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan NJOP PBB sebagaimana telah diubah dengan PMK-234/PMK.03/2022 dan turunannya.

2

Menentukan nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, dan bisnis.

Penilaian dapat dilakukan dengan
(Pasal 3 & Pasal 4)



PENILAIAN UNTUK MENENTUKAN NILAI OBJEK PAJAK PBB DALAM RANGKA PENETAPAN NJOP (Pasal 3)



TINDAK LANJUT PERMINTAAN PENILAIAN UNTUK MENENTUKAN NILAI OBJEK PAJAK PBB DALAM RANGKA PENETAPAN NJOP

(Pasal 3 ayat (3) dan ayat (6))

Penetapan NJOP sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) UU PBB

dasar penghitungan pajak bumi dan bangunan terutang dalam:

Penerbitan SPPT berdasarkan SPOP dalam rangka pengawasan;

SKP PBB saat dilakukan pemeriksaan;

surat keputusan keberatan pada penyelesaian keberatan PBB;

surat keputusan pengurangan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak benar pada penyelesaian permohonan pengurangan ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak benar;

penghitungan kerugian pada pendapatan negara pada saat dilakukan pemeriksaan bukti permulaan; dan

penghitungan dan pemulihan kerugian pada pendapatan negara pada saat dilakukan penyidikan.

Tata cara Penilaian untuk penetapan NJOP mengacu pada ketentuan dalam:

1. **PMK-186/PMK.03/2019** tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan NJOP PBB sebagaimana telah diubah dengan PMK-234/PMK.03/2022;
2. **SE-17/PJ/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan PMK-186/PMK.03/2019;
3. **SE-11/PJ/2022** tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Objek Pajak untuk Penetapan NJOP PBB.

PEMICU DIPERLUKANNYA PENILAIAN UNTUK MENENTUKAN NILAI HARTA BERWUJUD, HARTA TIDAK BERWUJUD, DAN BISNIS (1) (Pasal 5 ayat (1))

Kapan diperlukan Penilaian?

| Pada saat menentukan: | UU PPh |
|--|--|
| Nilai imbalan dalam bentuk natura dan/atau kenikmatan. | Pasal 4 ayat (1) huruf a |
| Penghasilan dari transaksi pengalihan harta atas tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat, dan persewaan tanah dan/atau bangunan. | Pasal 4 ayat (2) huruf d |
| Harga perolehan atau harga penjualan berdasarkan jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima dalam hal terjadi jual beli harta yang dipengaruhi hubungan istimewa. | Pasal 10 ayat (1) |
| Harga pasar dalam hal terjadi tukar-menukar harta dan dalam perolehan atau pengalihan harta dalam rangka harta likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha. | Pasal 10 ayat (2) Pasal 10 ayat (3) |
| Nilai Pasar. | Pasal 10 ayat (4) Pasal 10 ayat (5) |
| Harga perolehan atau nilai sisa buku harta berwujud yang mempengaruhi besarnya biaya penyusutan. | Pasal 11 |
| Harga perolehan atau nilai sisa buku harta tak berwujud yang mempengaruhi besarnya biaya amortisasi. | Pasal 11A |
| Menentukan kembali besarnya penghasilan dan pengurangan serta menentukan utang sebagai modal. | Pasal 18 ayat (3) |
| Harga transaksi antar pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa dalam melakukan perjanjian dengan Wajib Pajak dan bekerja sama dengan pihak otoritas pajak negara lain. | Pasal 18 ayat (3a) |
| Nilai Pasar atau nilai wajar yang ditetapkan kembali oleh Direktur Jenderal Pajak | Pasal 19 |

PEMICU DIPERLUKANNYA PENILAIAN UNTUK MENENTUKAN NILAI HARTA BERWUJUD, HARTA TIDAK BERWUJUD, DAN BISNIS (2) (Pasal 5 ayat (1))

Kapan diperlukan Penilaian?

| Pada saat menentukan: | UU PPN |
|--|---------------------------|
| 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. | Pasal 1A ayat (1) huruf e |
| Harga jual atau penggantian yang dihitung berdasarkan harga pasar wajar dalam hal dipengaruhi oleh hubungan istimewa. | Pasal 2 ayat (1) |
| Nilai tertentu sebesar jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan sebagai DPP PPN. | Pasal 16C |
| Harga pasar sebagai DPP PPN atas penyerahan BKP berupa aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan oleh PKP. | Pasal 16D |

| Pada saat menentukan: | UU PPSP |
|---|-------------------|
| Harga limit untuk penjualan barang sitaan secara lelang. | Pasal 2 ayat (3) |
| Perkiraan nilai barang yang disita. | Pasal 14 ayat (2) |
| Harga jual untuk barang sitaan yang penjualannya dikecualikan dari penjualan secara lelang. | Pasal 25 ayat (2) |

TINDAK LANJUT PERMINTAAN PENILAIAN UNTUK MENENTUKAN NILAI HARTA BERWUJUD, HARTA TIDAK BERWUJUD, DAN BISNIS (Pasal 5 ayat (2))

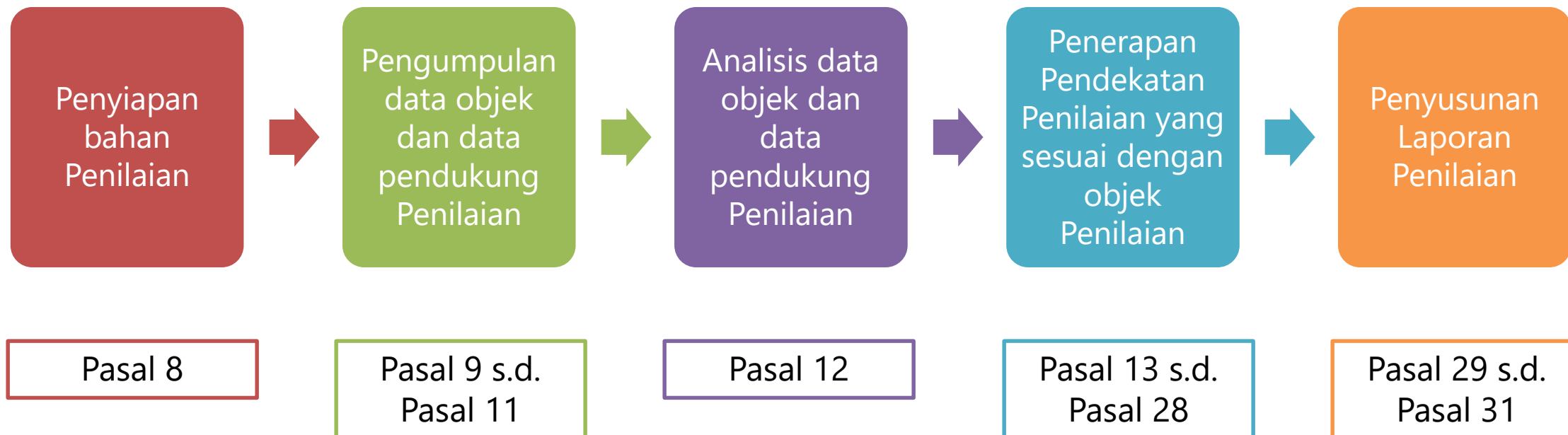
| Kegiatan | Tindak Lanjut |
|--|---|
| | Hasil Penilaian digunakan sebagai: |
| Pengawasan | dasar penghitungan pajak terutang dalam analisis atau penelitian pemenuhan kewajiban perpajakan saat dilakukan pengawasan; |
| Pemeriksaan | dasar penghitungan pajak terutang dalam pengujian pemenuhan kewajiban perpajakan saat dilakukan pemeriksaan; |
| Prosedur persetujuan bersama | dasar penentuan harga transfer yang wajar dalam analisis dan penentuan posisi runding saat dilakukan prosedur persetujuan bersama; |
| Kesepakatan harga transfer | dasar penentuan harga transfer yang wajar dalam analisis dan penentuan posisi runding saat dilakukan kesepakatan harga transfer; |
| Penyelesaian keberatan | dasar penghitungan pajak terutang dalam keputusan pada penyelesaian keberatan; |
| Penyelesaian pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak | dasar penghitungan pajak terutang dalam keputusan pada penyelesaian permohonan pengurangan atau pembatalan ketetapan pajak; |
| Penagihan | dasar penentuan nilai jaminan aset berwujud, nilai barang yang disita, harga limit, dan harga jual untuk barang sitaan yang penjualannya dikecualikan dari penjualan secara lelang saat dilakukan penagihan; |
| Pemeriksaan bukti permulaan | dasar penghitungan kerugian pada pendapatan negara pada saat dilakukan pemeriksaan bukti permulaan; |
| Penyidikan | dasar penghitungan dan pemulihan kerugian pada pendapatan negara pada saat dilakukan penyidikan. |

SURAT PERINTAH PENILAIAN DAN TIM PENILAI (Pasal 6)

1. Dalam melakukan Penilaian, Direktur Jenderal Pajak membentuk **tim Penilai**.
2. Tim Penilai melakukan Penilaian **berdasarkan Surat Perintah Penilaian dan Surat Perintah Penilaian perubahan** yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
3. Direktur Jenderal Pajak mendelegasikan kewenangannya untuk menetapkan Surat Perintah Penilaian dan Surat Perintah Penilaian perubahan kepada kepala unit yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Penilaian.
4. Penilaian dilakukan dalam jangka waktu **paling lama 3 (tiga) bulan** terhitung sejak ditetapkannya Surat Perintah Penilaian sampai dengan Laporan Penilaian ditandatangani.



TATA CARA PENILAIAN UNTUK TUJUAN PERPAJAKAN (Pasal 7)



Objek Lain yang Sebanding dan Sejenis untuk Penilaian (Pasal 15)

Pendekatan Penilaian dengan cara membandingkan objek Penilaian dengan **objek lain yang sebanding dan sejenis**, serta telah tersedia data transaksi atau penawaran.

| Harta berwujud | Harta tidak berwujud | Bisnis |
|---|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. kesamaan fisik berdasarkan fungsinya;2. lokasi dengan peruntukan yang sejenis dengan objek yang dinilai; dan/atau3. kemiripan karakteristik fisik berupa luas, bentuk, ukuran, elevasi, topografi, spesifikasi, kondisi, dan/atau jenis objek. | <ol style="list-style-type: none">1. kegiatan usaha, industri, dan/atau produk yang sejenis;2. kesamaan status hukum kepemilikan; dan/atau3. sisa masa manfaat dan/atau nilai ekonomi yang sebanding. | <ol style="list-style-type: none">1. kegiatan usaha, industri, produk, dan/atau risiko usaha yang sejenis;2. karakteristik pertumbuhan penjualan dan pendapatan, dan/atau struktur permodalan yang sebanding;3. kinerja keuangan historis yang sebanding;4. ukuran perusahaan yang sebanding; dan/atau5. pangsa pasar yang sebanding. |

Penyusunan Kertas Kerja Penilaian dan Laporan Penilaian (Pasal 29 s.d. Pasal 31)

1. Tim Penilai menyusun **kertas kerja Penilaian**.
2. Berdasarkan kertas kerja Penilaian, tim Penilai menyusun **Laporan Penilaian**.
3. Dalam hal pada saat pelaksanaan Penilaian tidak diperoleh simpulan nilai harta berwujud, harta tidak berwujud, atau bisnis, data dan/atau informasi dari Wajib Pajak dan/atau pihak lain, tim Penilai membuat Laporan Penilaian yang **menghentikan Penilaian tanpa adanya simpulan nilai** atas objek Penilaian.





Terima kasih
Pajak Kita, Untuk Kita

