



**PELAKSANAAN PENILAIAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DALAM RANGKA
VALIDASI SURAT SETORAN PAJAK
(Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Probolinggo)**

Moch. Yakob Hidayat
Direktorat Jenderal Pajak

Ferry Irawan
Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat korespondensi: ferry.irawan@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[24 08 2021]

Dinyatakan Diterima
[25 08 2021]

KATA KUNCI:
Valuation, Property, Market Value.
Penilaian, Properti, Nilai Pasar

KLASIFIKASI JEL:
D46, E37

ABSTRACT

This study aims to determine the process of land and/or building appraisal carried out in the context of monitoring taxpayers at Probolinggo Tax Office (KPP Pratama Probolinggo). Supervision is meant in the form of examination of proof of fulfillment of the obligation to pay income tax on income from the transfer of rights to land and/or buildings or is known as SSP validation. This research was conducted on four land and/or building appraisal reports conducted at KPP Pratama Probolinggo. In addition, this study also aims to determine the constraints faced by the appraiser when assessing land and/or buildings at KPP Pratama Probolinggo.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penilaian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dalam rangka pengawasan terhadap wajib pajak di KPP Pratama Probolinggo. Pengawasan yang dimaksud berupa penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau disebut dengan validasi SSP. Penelitian ini dilakukan terhadap empat laporan penilaian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan di KPP Pratama Probolinggo. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi penilai pada saat melakukan penilaian tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Probolinggo.

1. PENDAHULUAN

Salah satu tujuan Bangsa Indonesia yang tertuang di dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 adalah memajukan dan mewujudkan kesejahteraan umum melalui pembangunan nasional. Dalam mengimplementasikan cita-cita yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, Bangsa Indonesia perlu melibatkan seluruh elemen masyarakat untuk bergotong royong membangun negara ini (Sari, 2018). Selain itu, pembangunan nasional akan terwujud apabila negara Indonesia memiliki ketersediaan sumber pembiayaan yang cukup dalam anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN), yang salah satunya bersumber pada penerimaan pajak.

Pajak dapat dibedakan menjadi pajak pusat dan pajak daerah berdasarkan kewenangan pemungutannya. Salah satu jenis pajak pusat yaitu pajak penghasilan (selanjutnya disebut dengan PPh). Pajak penghasilan menempati peringkat pertama dalam menyumbang penerimaan pajak, dengan realisasi sebesar 894,45 miliar rupiah pada tahun 2019. Salah satu sumber potensi pajak penghasilan yaitu berasal dari pajak penghasilan atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh perorangan atau badan (Husodo & Harjati, 2018). Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, tarif PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan turun sebesar 50%, dari yang semula dikenakan tarif 5% turun menjadi 2,5% dari nilai tertinggi antara nilai NJOP dan nilai transaksi.

Direktorat Jenderal Pajak (selanjutnya disebut dengan DJP) dapat melakukan pengawasan atas pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Fungsi pengawasan tersebut dilakukan dengan cara melakukan penelitian atas permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan atau disebut dengan validasi SSP. Wajib pajak (selanjutnya disebut dengan WP) yang telah memenuhi kewajiban penyetoran pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan, harus menyampaikan permohonan validasi SSP ke kantor pelayanan pajak (selanjutnya disebut dengan KPP) setempat. WP dapat mengajukan permohonan secara manual maupun elektronik. Kemudian atas permohonan

validasi SSP tersebut, KPP melakukan penelitian formal dan material.

Pada saat petugas peneliti melakukan penelitian material, hal umum yang sering terjadi yaitu petugas peneliti menemukan perbedaan antara jumlah PPh terutang yang disetor oleh WP dan jumlah PPh terutang hasil penelitian. Hal tersebut dapat disebabkan karena ada perbedaan antara WP dan petugas peneliti dalam hal penggunaan dasar pengenaan pajak (DPP). Petugas peneliti menggunakan nilai transaksi yang sebenarnya dalam penentuan DPP, sedangkan WP menggunakan nilai yang tertera pada NJOP, yang merupakan produk dari pemerintah daerah. Pada kenyataannya, nilai yang tertera dalam NJOP tidak mencerminkan nilai pasar dari properti tersebut. Peristiwa tersebut biasanya terjadi pada transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan secara langsung dengan hanya melibatkan notaris dan tanpa melalui pihak perbankan. Selain itu, WP juga dapat menurunkan harga pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk menghindari besarnya pajak terutang. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh hubungan istimewa antara penjual dan pembeli, yang mengakibatkan nilai transaksi menjadi tidak wajar.

Atas temuan tersebut, KPP membuat laporan hasil penelitian atas ketidakwajaran nilai transaksi, yang menyatakan bahwa tarif, nilai pengalihan, dan jumlah PPh disetor WP tidak sesuai dengan nilai yang sesungguhnya/seharusnya sehingga mengakibatkan kekurangan penyetoran PPh terutang. KPP berhak untuk menetapkan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui proses penilaian. Seorang penilai harus mengikuti tata cara penilaian yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta mampu mengatasi kendala-kendala yang terjadi di lapangan untuk mendapatkan nilai yang mendekati nilai wajarnya. Semakin tinggi tingkat kewajaran nilai yang dihasilkan maka penilai juga membantu memaksimalkan potensi penerimaan pajak penghasilan.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan penilaian tanah dan/atau bangunan dalam rangka validasi surat setoran pajak. Selain itu, penelitian ini mengidentifikasi hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan penilaian tanah dan/atau bangunan.

2. KERANGKA TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

2.1. Teori Dasar Perpajakan

2.1.1. *Four Maxims* Adam Smith

Prinsip pokok pungutan pajak yang dikemukakan oleh Smith (1776) dalam "*An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*"

yang dinamakan *Smith's Canons* adalah sebagai berikut:

1) *Equality*

Pemungutan pajak harus bersifat adil dan merata. Artinya bahwa beban pajak harus sesuai dengan kemampuan membayar pajak dan sesuai dengan manfaat yang diterima oleh WP. Perbedaan dalam tingkat penghasilan harus digunakan sebagai dasar dalam distribusi beban pajak tersebut, sehingga bukan beban pajak dalam arti uang yang penting, tetapi beban riil dalam arti kepuasan yang hilang.

2) *Certainly*

Pajak hendaknya tegas, jelas, dan pasti bagi setiap WP, sehingga mudah dimengerti oleh WP dan akan memudahkan administrasi pemerintah. Penetapan pajak tidak dilakukan secara sembarangan. Oleh karena itu, WP harus mengetahui secara jelas besarnya pajak terutang dan jatuh tempo pembayarannya.

3) *Convenience Of Payment*

Pajak jangan sampai terlalu menekan dan menyulitkan WP, sehingga WP akan senang hati melakukan pembayaran pajak kepada pemerintah. Waktu yang dibutuhkan WP untuk membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat-saat yang tidak menyulitkan bagi WP.

4) *Economy*

Kerugian yang ditimbulkan oleh pajak sebaiknya seminimum mungkin, artinya jangan sampai biaya pemungutannya lebih besar dari jumlah penerimaan pajaknya, demikian pula beban yang ditanggung oleh WP.

2.1.2. Definisi Pajak

Soemarso (2007) mengutip pernyataan Adriani (2005) yang mendefinisikan pajak sebagai iuran kepada kas negara yang berasal dari rakyat, yang didasarkan atas undang-undang dan dapat dipaksakan dengan tanpa kontra prestasi secara langsung dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Lamia et al. (2015) mengutip pernyataan Mardiasmo (2011) yang mengatakan bahwa pajak merupakan iuran kepada kas negara yang berasal dari rakyat berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat imbalan langsung dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2.1.3. Pajak Penghasilan

Herryanto dan Toly (2013) mendefinisikan pajak penghasilan sebagai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun pajak yang dibebankan pada penghasilan perorangan, perusahaan atau badan hukum lainnya. Muljono (2010) menyatakan bahwa subjek pajak adalah

orang pribadi, warisan, badan, bentuk usaha tetap, yang berada di dalam atau di luar negeri, yang mendapatkan atau memperoleh penghasilan dari Indonesia. Objek pajak penghasilan adalah penghasilan yang diterima secara langsung maupun tidak langsung oleh WP.

2.2. Properti

Menurut Harjono (2016) istilah properti identik dengan real estat, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Namun seiring berkembangnya zaman, istilah properti bergeser menjadi lebih spesifik pada harta benda tak bergerak. Yamin dan Lubis (2013) menyatakan bahwa properti adalah setiap fisik atau yang bukan fisik, yang dimiliki seseorang atau sekelompok orang atau milik badan hukum. Properti dapat dibedakan menjadi dua yaitu real properti dan personal properti. Real properti merujuk pada real estat dan sekumpulan hak dan kepentingan yang timbul karena suatu kepemilikan real estat. Real estat yaitu sesuatu yang berwujud yang dapat dilihat dan disentuh, mencakup segala sesuatu yang ada di bawah tanah maupun segala sesuatu yang berdiri di atas tanah yang bersangkutan (KPSPI & MAPPI, 2018). Personal properti merujuk pada kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada benda selain real estat. Benda-benda ini tidak secara permanen menjadi satu kesatuan dengan real estat dan secara umum memiliki sifat dapat dipindahkan (KPSPI & MAPPI, 2018).

2.3. Teori Penilaian

2.3.1. Nilai, Harga, dan Biaya

Appraisal Institute (2013) menjelaskan bahwa ada empat faktor yang dapat menciptakan nilai, yaitu:

1) *Utility*

Utility mencerminkan kemampuan suatu produk (barang dan jasa) untuk memuaskan keinginan dan kebutuhan manusia. Dengan kata lain *utility* menggambarkan seberapa besar manfaat yang diberikan oleh barang dan jasa tersebut terhadap pengguna barang dan jasa.

2) *Scarcity*

Scarcity mencerminkan tingkat kelangkaan barang atau jasa pada suatu pasar yang dipengaruhi oleh seberapa besar tingkat penawaran dapat memenuhi permintaan terhadap barang dan jasa. Secara umum, jika permintaan suatu barang dan jasa konstan maka kelangkaan suatu barang dan jasa akan membuatnya lebih bernilai.

3) *Desire*

Desire merupakan keinginan pembeli atau pengguna suatu barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhannya (misalnya, tempat tinggal, pakaian, makanan) atau keinginan individu di luar kebutuhan

pokok yang diperlukan untuk mendukung kehidupan. Keinginan dapat mencakup kebutuhan bisnis seperti kebutuhan tempat untuk menjual atau memproduksi produk.

4) *Effective Purchasing Power*

Effective purchasing power mencerminkan kemampuan individu atau kelompok untuk berpartisipasi dalam pasar, yaitu memperoleh barang dan jasa dengan uang tunai atau yang setara.

Nilai juga memiliki hubungan yang erat dengan harga dan biaya meskipun pada dasarnya ketiga hal tersebut memiliki konsep yang berbeda. Harga adalah sejumlah uang yang disetujui pembeli untuk dibayarkan dan disetujui penjual untuk diterima di saat tertentu dan melalui mekanisme pasar yang wajar, sedangkan Biaya adalah sejumlah uang yang harus disediakan untuk memproduksi atau menciptakan barang dan jasa (Supriyanto, 2011).

2.3.2. Definisi Penilaian

Djaja (2018) mengemukakan bahwa penilaian termasuk dalam kategori ilmu seni dan bukan bagian dari *science*, karena bergantung pada perspektif. Penilaian menghasilkan suatu indikasi atau kisaran nilai, bukan nilai yang tepat dan pasti dari suatu properti. Menurut Sujono (2011), penilaian properti adalah prakiraan manfaat ekonomi atas properti yang dinilai dalam waktu tertentu dan definisi nilai tertentu.

2.3.3. Pendekatan Penilaian Properti

KPSPI dan MAPPI (2018) menjelaskan bahwa dalam melakukan penilaian properti, penilai dapat menggunakan 3 pendekatan, antara lain:

1) Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Pendekatan data pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset dengan aset lainnya yang sejenis atau sebanding dan terdapat informasi harga

2) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan menghasilkan suatu indikasi nilai dengan cara melakukan konversi arus kas masa depan menjadi satu nilai kini. Pada pendekatan pendapatan, nilai properti ditentukan atas proyeksi pendapatan, arus kas atau penghematan biaya yang dihasilkan properti

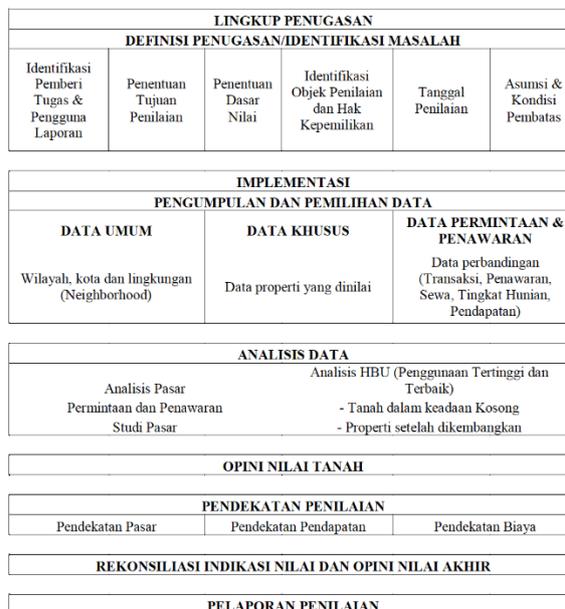
3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya memberikan indikasi nilai dengan menghitung biaya pengganti atau reproduksi saat ini dari aset dan membuat pengurangan untuk kemunduran fisik dan seluruh bentuk keusangan lainnya yang relevan.

2.3.4. Proses Penilaian Properti

Penilai harus mengikuti rangkaian seluruh kegiatan proses penilaian properti untuk memudahkan dalam menghasilkan indikasi nilai. Menurut KPSPI dan MAPPI (2018) alur proses penilaian properti adalah sebagai berikut:

Gambar 1. Alur Proses Penilaian Properti



Sumber: Diolah dari KPSPI dan MAPPI (2018)

2.4. Penelitian Terdahulu

Sutawijaya (2004) melakukan penelitian terhadap faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah. Hasil penelitian tersebut menjelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah yaitu kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang sebagai lokasi objek penelitian.

Fahirah (2011) meneliti tentang variabel-variabel yang paling mempengaruhi nilai properti di Palu Barat. Ada tiga perumahan yang menjadi objek penelitian yaitu Perumahan Griya Manonda, Perumahan Bumi Anggur, dan Perumahan Boyaoge. Berdasarkan penelitian tersebut variabel yang paling mempengaruhi nilai properti berupa lahan dan bangunan di Perumahan Griya Manado yaitu variabel aksesibilitas berupa jarak ke pusat kota dan variabel ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan. Untuk Perumahan Bayaoge Indah, variabel yang paling mempengaruhi nilai properti yaitu faktor sosial berupa jumlah penduduk dan kepadatan penduduk. Untuk Perumahan Bumi Anggur, variabel yang paling mempengaruhi nilai

properti yaitu aksesibilitas berupa jarak ke sarana pendidikan dan ketersediaan fasilitas berupa pusat perbelanjaan.

Anastasia & Muliadihardjo (2004) meneliti tentang variabel-variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah kosong dan nilai pasar tanah dan bangunan. Hasil penelitian tersebut menyebutkan bahwa variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah kosong di Pakuwon Indah adalah lebar jalan. Untuk Perumahan Graha Famili dan Citra Raya, variabel luas tanah dan lebar jalan mempengaruhi nilai pasar tanah kosong. Perbedaan nilai yang terjadi antara harga *listing* dengan estimasi adalah 11%-12%. Variabel yang mempengaruhi nilai pasar tanah dan bangunan di Citra Raya adalah luas bangunan, jumlah kamar tidur, rumah yang menghadap Barat dan Timur, kualitas lantai dari marmer dan tingkat bangunan. Perbedaan nilai yang terjadi antara harga *listing* dengan estimasi adalah 1%.

Rijasa *et al.* (2014) melakukan analisis penilaian bangunan rumah tinggal di Kota Denpasar dan berfokus pada faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai bangunan. Kesimpulan analisis tersebut menyatakan bahwa kelompok faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal di Kota Denpasar adalah lokasi (7,723), lingkungan (3,843), karakteristik bangunan (3,741), dan karakteristik tanah (3,253). Faktor yang berpengaruh positif paling dominan dari masing-masing kelompok adalah kawasan permukiman pusat kota, lebar jalan depan tanah, luas bangunan, dan luas tanah, sedangkan yang memberikan pengaruh negatif paling dominan adalah jarak dari SUTET, kondisi lingkungan sekitar yang kurang baik, kondisi fisik bangunan yang kurang baik, dan posisi tanah yang terkena tusuk sate. Faktor yang berpengaruh positif dapat meningkatkan nilai sedangkan yang berpengaruh negatif dapat menurunkan nilai bangunan rumah tinggal.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian dan penulisan artikel ini mengumpulkan data dan informasi menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan. Azizah dan Purwoko (2017) mengutip pernyataan Syaibani (2012) yang mendefinisikan studi kepustakaan sebagai segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Penulis dapat memperoleh informasi tersebut dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan,

ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain. Penulis juga melakukan studi lapangan untuk mendapatkan validitas data yang berasal dari objek penelitian yang berupa dokumen-dokumen, laporan, dan proses bisnis dari objek penelitian serta sumber lain yang relevan dengan pokok pembahasan yang akan dikemukakan dalam penelitian. Dalam penelitian tersebut, selain menggunakan metode penelitian yang tepat, penulis juga perlu memilih teknik relevan, yaitu observasi dan wawancara. Wawancara yang digunakan adalah wawancara semi-terstruktur yang bertujuan untuk melihat perspektif lain dan mengidentifikasi permasalahan secara lebih dalam. Wawancara dilakukan melalui media elektronik terhadap narasumber yang memiliki kapasitas dan kapabilitas terkait topik pembahasan sebanyak satu orang, yakni pejabat Fungsional Penilai Pajak di KPP Pratama Probolinggo.

4. HASIL PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan studi kasus laporan penilaian tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Probolinggo. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, selama tahun 2019 s.d. 2020, KPP Pratama Probolinggo telah menyelesaikan empat laporan penilaian dalam rangka validasi surat setoran pajak PPh Final. Atas keterangan tersebut, penulis hanya menggunakan empat laporan penilaian dalam penelitian ini. Laporan penilaian yang dimaksud akan terbagi menjadi: Laporan Penilaian 1, Laporan Penilaian 2, Laporan Penilaian 3, dan Laporan Penilaian 4. Masing-masing laporan penilaian akan dijelaskan secara detail dalam bab pembahasan. Demi menjaga kerahasiaan WP, penulis menyamarkan beberapa identitas WP seperti nama dan alamat WP.

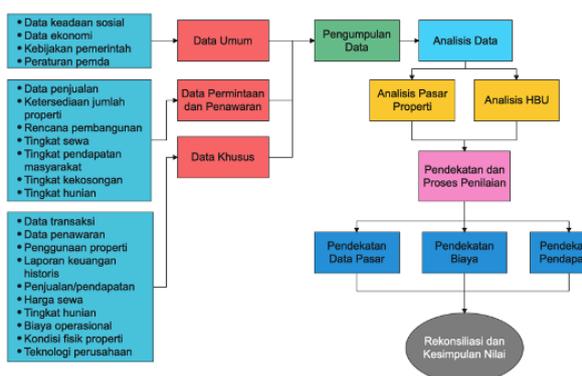
Berdasarkan PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya, apabila AR menemukan indikasi ketidakwajaran nilai pada saat melakukan penelitian dan dipandang perlu melakukan penilaian, maka AR dapat meminta bantuan kepada penilai pajak atau kepala KPP lokasi objek pengalihan. penilai pajak merupakan seorang pegawai negeri sipil di lingkungan DJP yang mempunyai tugas, tanggung

jawab, wewenang dan hak untuk melakukan penilaian. Penilaian untuk tujuan perpajakan berpedoman pada Surat Edaran No. SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Aset Takberwujud untuk Tujuan Perpajakan.

4.1. Proses Pelaksanaan Penilaian Properti

Dalam penelitian ini, pemicu pelaksanaan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan adalah adanya permintaan bantuan penilaian dari seksi lain di lingkungan KPP. Seksi yang dimaksud yaitu Seksi Pengawasan Dan Konsultasi Satu (selanjutnya disebut dengan Waskon 1). AR Waskon 1 meminta bantuan penilaian dalam rangka pemenuhan kewajiban pengawasan di bidang perpajakan berupa penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal penelitian material yang dilakukan oleh AR tersebut, terdapat indikasi hubungan istimewa yang menyebabkan adanya ketidakwajaran nilai transaksi. Untuk mengatasi hal tersebut, AR Waskon 1 meminta bantuan fungsional penilai pajak untuk menentukan nilai pasar properti berupa tanah dan/atau bangunan melalui proses penilaian. Skema proses penilaian properti berdasarkan SE-54/PJ/2016 adalah sebagai berikut:

Gambar 2. Skema Proses Penilaian Properti



Sumber: Diolah dari SE-54/PJ/2016

Proses penilaian adalah prosedur yang sistematis yang menjadi panutan atau pedoman penilai properti untuk menghasilkan suatu indikasi nilai properti (Appraisal Institute, 2013). Secara garis besar, alur proses penilaian dibagi menjadi enam kegiatan, yaitu proses pengidentifikasian masalah, penentuan lingkup penugasan, pengumpulan dan pemilihan data, analisis data,

penggunaan pendekatan penilaian, dan rekonsiliasi nilai dan kesimpulan nilai, serta penyusunan laporan penilaian. Masing-masing kegiatan tersebut akan dijelaskan lebih rinci lagi sebagaimana berikut ini:

1) Identifikasi Masalah

Dalam praktik penilaian, identifikasi masalah dilakukan terlebih dahulu daripada penentuan lingkup penugasan (Appraisal Institute, 2013). Pada proses identifikasi masalah tersebut, setidaknya penilai harus mengetahui enam hal sebelum menentukan lingkup penugasan, antara lain yaitu:

A. Penentuan Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian berkaitan dengan apa yang hendak ingin dicapai oleh penilai dalam melakukan penilaian tersebut. Sebelum melakukan penilaian properti, maka penilai harus mengetahui terlebih dahulu untuk keperluan apa penilaian tersebut dilakukan. Pada dasarnya tujuan penilaian yaitu menentukan suatu nilai dari objek penilaian. Tujuan penilaian yang tercantum dalam empat laporan penilaian tersebut adalah menentukan nilai pasar wajar (*fair market value*) atas properti untuk melengkapi kepentingan proses penelitian dan validasi SSP objek pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian jual beli atas tanah dan/atau bangunan.

B. Penentuan Dasar Nilai

Dasar nilai menjelaskan sesuatu yang mendasari nilai yang dilaporkan. Menurut KPSPI dan MAPPI (2018), seorang penilai harus menentukan dasar nilai yang relevan yang sesuai dengan persyaratan dan tujuan dari penugasan penilaian. Dasar nilai yang ditentukan atau dipilih oleh penilai seharusnya sudah mempertimbangkan instruksi yang diterima dari klien dan/atau wakilnya. Berdasarkan SE-54/PJ/2016, dasar penilaian properti yang digunakan untuk tujuan perpajakan yaitu "suatu jenis nilai tertentu berupa nilai pasar atau jenis nilai lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan". Dalam studi kasus ini, dasar nilai yang digunakan dalam keempat laporan penilaian tersebut adalah nilai pasar.

C. Identifikasi Objek Penilaian

Mengidentifikasi objek penilaian adalah suatu hal yang sangat penting dari proses penilaian. Penilai harus mendapatkan informasi yang jelas dari klien atau pemberi tugas mengenai objek penilaian. Dengan mengenali atau memahami karakteristik dari objek penilaian, Penilai dapat menghasilkan nilai yang lebih mencerminkan kondisi sebenarnya. Objek

penilaian dapat berupa aset, entitas, liabilitas, ekuitas, kepentingan dan/atau kerugian ekonomis yang dinilai (KPSPi & MAPPI, 2018). Dalam penelitian ini, yang menjadi objek penilaian pada masing-masing laporan penilaian yaitu:

Tabel 1. Data Objek Penilaian

Jenis Laporan	Jenis Objek	Lokasi	Keterangan
Laporan penilaian 1	Tanah dan bangunan	Kabupaten Lumajang, Jawa Timur	Lingkungan properti merupakan kawasan persawahan
Laporan penilaian 2	Tanah	Kabupaten Lumajang, Jawa Timur	Lingkungan properti merupakan kawasan persawahan
Laporan penilaian 3	Tanah dan bangunan	Kota Probolinggo, Jawa Timur	Lingkungan properti merupakan kawasan pemukiman
Laporan penilaian 4	Tanah dan bangunan	Kota Probolinggo, Jawa Timur	Lingkungan properti merupakan kawasan pemukiman

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

D. Tanggal Penilaian

Suatu properti akan mengalami perubahan seiring dengan berubahnya waktu sehingga penting bagi penilai untuk menentukan tanggal penilaian. Berdasarkan SE-54/PJ/2016, tanggal penilaian adalah "tanggal pada saat nilai, hasil penilaian, atau perhitungan manfaat ekonomi dinyatakan". Tanggal penilaian berbeda dengan tanggal laporan penilaian maupun tanggal survei lapangan.

Empat laporan penilaian yang digunakan dalam penelitian ini memiliki tanggal penilaian yang berbeda-beda. Perbedaan tersebut disebabkan karena penilaian terjadi atas properti yang berbeda-beda, yang memiliki waktu transaksi yang berbeda-beda, serta kepemilikan properti atas WP yang berbeda pula. Tanggal penilaian yang dimaksud berbeda dengan tanggal penelitian. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, tanggal penilaian identik dengan tanggal terjadinya transaksi, sedangkan tanggal penelitian identik dengan tanggal pada saat adanya penugasan atau perintah untuk melakukan penilaian. Dengan kata lain yaitu tanggal pada saat penilai mulai melakukan kegiatan penelitian. Tanggal penilaian dan tanggal penelitian pada masing-masing laporan penilaian adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Tanggal Penilaian, Tanggal Surat Tugas, Tanggal Penelitian

Jenis Laporan	Tanggal Penilaian	Tanggal Surat Tugas	Tanggal Penelitian
Laporan penilaian 1	30 Agustus 2018	15 Oktober 2019	16 Oktober 2019
Laporan penilaian 2	12 April 2019	15 Oktober 2019	16 Oktober 2019
Laporan penilaian 3	14 Februari 2020	7 Desember 2020	7 Desember 2020
Laporan penilaian 4	27 Desember 2019	7 Desember 2020	7 Desember 2020

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

E. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam SE-54/PJ/2016 menjelaskan asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh penilai dalam melakukan penilaian properti. Secara umum, empat laporan penilaian tersebut menggunakan asumsi dan kondisi pembatas yang sama. Berikut asumsi yang terdapat pada masing-masing laporan penilaian.

1. Penilaian dilakukan berdasarkan data dan informasi yang disampaikan oleh WP dan atas ketidakbenaran data dan informasi tersebut bukan menjadi tanggung jawab penilai.
2. Data dan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber dianggap layak, setelah dilakukan analisis objektif oleh penilai.
3. Bahwa tidak satu pun hal berkaitan dengan objek pajak disembunyikan, yang dapat mengakibatkan bertambah atau berkurangnya nilai, sehingga penilai tidak bertanggung jawab atas hal-hal tertentu yang disembunyikan oleh WP.
4. Seluruh rancang bangun diasumsikan benar. Gambar tapak dan gambaran material dalam laporan ini dimaksudkan hanya untuk membantu pembaca dalam memvisualisasi objek penilaian.
5. Diasumsikan bahwa penilaian telah dilaksanakan dengan mempertimbangkan seluruh batasan dan peraturan pemerintah yang berlaku dan melekat atas objek pajak, kecuali dinyatakan lain.
6. Diasumsikan bahwa peraturan mengenai peruntukan dan tata ruang atas objek pajak telah dipenuhi, dan bila ada pengecualian telah dinyatakan dalam laporan ini.

Kondisi pembatas yang digunakan dalam laporan penilaian adalah sebagai berikut.

1. Objek penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan.
2. Laporan ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan secara umum tanpa izin dari direktorat jenderal pajak c.q. Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama Probolinggo.
3. Untuk alasan penilaian ini, penilai dapat dimintakan pendapatnya atau kesaksiannya

- apabila semata-mata berkaitan dengan penentuan nilai pasar wajar (*fair market value*) atas objek penilaian dalam laporan ini.
4. Baik seluruhnya maupun sebagian dari laporan ini, (khususnya kesimpulan nilai, identitas penilai, atau perusahaan yang berhubungan dengan penilai), tidak boleh disebarluaskan untuk umum melalui iklan, berita, penjualan atau media lainnya tanpa persetujuan dan izin terlebih dahulu dari penilai, direktorat ekstensifikasi dan penilaian, serta Kantor Pelayanan Pajak Pratama Probolinggo.
 5. Penilaian didasarkan pada kondisi pada saat dilakukan penilaian berdasarkan data dan informasi, baik grafis maupun non grafis yang diberikan oleh WP maupun data lain yang diperoleh dari basis data perpajakan lainnya, serta pengalaman dan pengamatan penilai.
 6. Penggunaan pendekatan, metode, dan prosedur penilaian dalam laporan ini adalah sah sepanjang sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip umum penilaian yang berlaku.
 7. Tugas, tanggung jawab, dan wewenang penilai dalam laporan ini hanya sebatas menilai objek pajak untuk penentuan nilai pasar wajar (*fair market value*).
 8. Penilaian ini hanya ditujukan untuk tujuan sebagaimana disebutkan dalam tujuan penilaian dalam laporan ini serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dan penilai tidak bertanggung jawab terhadap penggunaan untuk tujuan lainnya.
- 2) Pengumpulan Dan Pemilihan Data
 - A. Data Umum

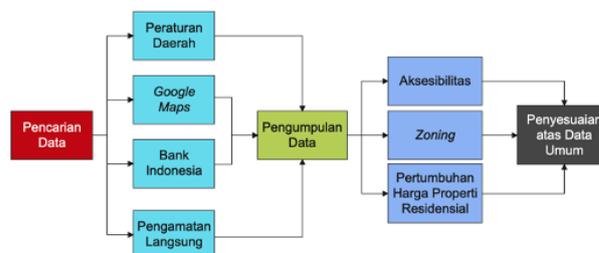
Berdasarkan SE-54/PJ/2016, data umum yang dikumpulkan dapat meliputi.

 1. Gambaran mengenai keadaan sosial ekonomi, meliputi demografi, budaya, tingkat penghasilan, tren pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga dan inflasi.
 2. Kebijakan dan peraturan pemerintah daerah mengenai tata bangunan yang dapat mempengaruhi nilai, meliputi rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana tata ruang kota/kabupaten (RTRK), koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien luas bangunan (KLB), areal penggunaan lain (APL), kebijakan kepemilikan properti, serta kebijakan batasan kandungan lokal.

Pada dasarnya, data umum yang digunakan dalam empat laporan penilaian ini adalah gambaran umum terkait dengan objek penilaian. Penilai juga menggunakan data pertumbuhan harga properti residensial yang bersumber pada Bank Indonesia. Selain itu, penilai juga dapat menggunakan data-

data umum lainnya yang bersumber pada pihak ketiga, yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Berikut data umum yang digunakan dalam masing-masing laporan penilaian:

Gambar 3. Alur Pengumpulan Data Umum



Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

B. Data Permintaan Dan Penawaran

Pada dasarnya, data permintaan dan penawaran digunakan pada saat melakukan analisis pasar. Penilai dapat melihat bagaimana interaksi yang terjadi di pasar dengan cara menganalisis permintaan dan penawaran pasar. Penilai juga dapat melihat seberapa besar kemampuan objek penilaian di pasar. Data permintaan terkait dengan seberapa banyak pengguna potensial properti residensial, sedangkan data penawaran berkaitan dengan jumlah properti kompetitif yang ada di pasar dan yang diharapkan. Selain itu, data penawaran juga berkaitan dengan data properti yang digunakan sebagai data pembanding dalam laporan penilaian.

C. Data Khusus

Data khusus berkaitan dengan data properti yang menjadi objek penilaian. Data yang dimaksud merupakan data dari keseluruhan properti. Artinya bahwa apabila yang menjadi objek penilaian adalah tanah dan bangunan, berarti penilai harus mengumpulkan data terkait tanah dan juga bangunan tersebut. Data properti tersebut dapat berupa data spesifikasi properti, data ukuran dan luas properti, kondisi fisik properti, topografi, dan data properti lain yang dapat mempengaruhi nilai. Berdasarkan SE-54/PJ/2016, data properti yang dapat digunakan untuk keperluan penilaian, antara lain yaitu data transaksi, data penawaran, penggunaan properti, laporan keuangan historis, penjualan/pendapatan, harga sewa, tingkat hunian, biaya operasional, kondisi fisik properti, teknologi perusahaan, dan/atau informasi lainnya yang dianggap dapat mempengaruhi nilai. Data khusus yang digunakan dalam empat laporan penilaian ini,

antara lain alamat objek penilaian, luas tanah, batas fisik tanah, dan data spesifikasi bangunan. Data tersebut didapatkan dari keterangan WP dan bisa didapatkan dari hasil peninjauan lapangan langsung oleh penilai.

3) Analisis Data

Setelah penilai mengumpulkan dan melakukan pemilihan data, maka langkah selanjutnya yaitu menganalisis data-data tersebut. Analisis data yang dimaksud adalah analisis pasar dan analisis *highest and best use* (selanjutnya disebut dengan analisis HBU).

A. Analisis Pasar

Analisis pasar yaitu sebuah proses untuk melihat atau memeriksa permintaan dan penawaran untuk jenis properti tertentu dan kondisi area geografis pasar dari jenis properti tersebut.

B. Analisis HBU

Penggunaan tertinggi dan terbaik atau *highest and best use* adalah “penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.” (KPSPI & MAPPI, 2018). Menurut Suprapno (2010) Analisis HBU meliputi empat hal utama yaitu, analisis kelayakan secara fisik (*physically feasible*), analisis kelayakan secara peraturan (*legally permissible*), analisis kelayakan secara keuangan (*financially feasible*), dan analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*). Sebuah properti telah memenuhi kriteria HBU apabila telah memenuhi keempat unsur tersebut.

Empat laporan yang digunakan pada penelitian ini, telah melakukan analisis pasar dan analisis HBU. Akan tetapi penilai tidak melakukan analisis secara mendalam. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, hal tersebut terjadi karena kondisi di lapangan tidak mendukung untuk dilakukannya analisis tersebut. Artinya bahwa, pasar secara tidak langsung telah mencerminkan kondisi penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti tersebut. Selain itu, terdapat fakta di lapangan yang mengakibatkan analisis tersebut sulit untuk dilakukan. Salah satu contohnya seperti mayoritas rumah tinggal atau residensial tidak memenuhi peraturan-peraturan yang berlaku dalam hal penggunaan KDB, KLB, GSB, dan lain sebagainya. Hal itu disebabkan karena rumah tinggal dan lingkungannya sudah terbentuk

sebelum peraturan-peraturan tersebut diberlakukan. Hal tersebut menyebabkan analisis pasar dan analisis HBU tidak dilakukan secara mendalam. Analisis yang terdapat dalam laporan penilaian ini hanya sebatas menguji secara legal peruntukan lahan (*zoning*) di kawasan properti tersebut.

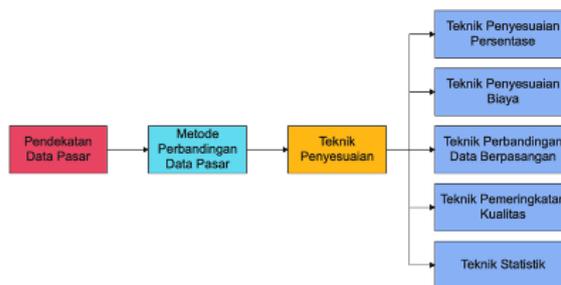
4) Pendekatan Penilaian

Pemilihan pendekatan penilaian tersebut biasanya bergantung pada ketersediaan data dan jenis properti yang menjadi objek penilaian. Penjelasan lebih lanjut terkait tiga pendekatan utama dalam penilaian properti adalah sebagai berikut:

A. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan data pasar menghasilkan suatu indikasi nilai dengan cara membandingkan objek penilaian dengan objek lainnya. Pemilihan objek pembanding tersebut harus sejenis dan sebanding dengan objek penilaian, serta informasi harga transaksi atau penawaran atas properti tersebut tersedia di pasar. Metode dan teknik yang digunakan dalam pendekatan data pasar adalah sebagai berikut:

Gambar 4. Metode dan Teknik Pendekatan Data Pasar



Sumber: Diolah dari SE-54/PJ/2016

Pada studi kasus penelitian ini, pendekatan data pasar digunakan untuk menentukan indikasi nilai tanah. Pada awalnya penilai mengumpulkan data objek properti yang sebanding dan sejenis untuk digunakan sebagai objek pembanding. Data tersebut dapat diperoleh dari media elektronik maupun dari survei pasar. Kemudian atas data objek pembanding tersebut, penilai melakukan penyesuaian terhadap faktor yang dapat mempengaruhi nilai seperti luas tanah, letak tanah, bentuk tanah, dan waktu transaksi. Langkah selanjutnya yaitu penilai melakukan pembobotan atas objek pembanding dan menjumlahkan hasilnya untuk menghasilkan indikasi nilai tanah. Berikut hasil penilaian tanah atas beberapa laporan penilaian yang digunakan pada penelitian ini:

Tabel 3. Hasil Penilaian Tanah

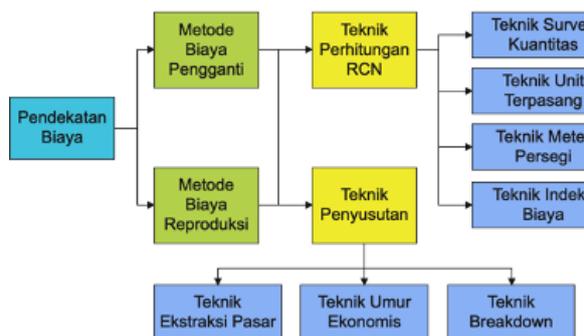
Jenis Laporan	Luas Tanah	Nilai/m ²	Nilai
Laporan penilaian 1	224 m ²	Rp2.816.200,00	Rp630.800.000,00
Laporan penilaian 2	9.691 m ²	Rp299.100,00	Rp1.898.600.000,00
Laporan penilaian 3	211 m ²	Rp1.513.419,00	Rp319.331.409,00
Laporan penilaian 4	103 m ²	Rp1.516.598,00	Rp156.209.594,00

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

B. Pendekatan Biaya

Pada umumnya properti yang menjadi objek penilaian akan terlihat lebih usang dibandingkan dengan properti alternatif lainnya yang baru selesai dibangun. Hal tersebut bisa disebabkan karena adanya faktor usia dari objek penilaian sehingga penilai harus menyesuaikan kondisi-kondisi tersebut karena adanya perbedaan biaya antara objek penilaian dan properti alternatif lainnya. Metode dan teknik yang digunakan dalam pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

Gambar 5. Metode dan Teknik Pendekatan Biaya



Sumber: Diolah dari SE-54/PJ/2016

Pada studi kasus penelitian ini, pendekatan biaya digunakan untuk menghasilkan suatu indikasi nilai dari properti berupa bangunan. Penilaian dilakukan dengan cara menghitung keseluruhan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan pada kondisi baru atau *replacement/reproduction cost new* (RCN) sesuai tanggal penilaian, dikurangi dengan penyusutan pada bangunan sesuai dengan hasil pengamatan langsung. Besarnya penyusutan dihitung berdasarkan usia bangunan berdiri. Penyusutan yang dimaksud meliputi penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomis. Penyusutan fisik berkaitan dengan kondisi fisik dan perawatan yang dilakukan terhadap bangunan, penyusutan fungsi berkaitan dengan model dan selera desain bangunan, dan penyusutan ekonomis berkaitan dengan kondisi ekonomi secara makro, misalnya pengaruh inflasi (Fahirah, 2011).

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, teknik perhitungan RCN bisa dilakukan dengan simulasi perhitungan rencana anggaran biaya (selanjutnya disebut dengan RAB). Penilai menggunakan teknik umur ekonomis untuk menentukan penyusutan bangunan. Berdasarkan SE-54/PJ/2016, prosedur penentuan penyusutan menggunakan teknik umur ekonomis adalah sebagai berikut.

Menentukan umur ekonomis, umur efektif dan sisa umur ekonomis objek penilaian.

1. Menentukan penyusutan dalam bentuk persentase, dengan cara membagi umur efektif dengan umur ekonomis objek penilaian, atau 100% dikurangi dengan persentase rasio antara sisa umur ekonomis dengan umur ekonomis objek penilaian.

Setelah melakukan perhitungan RAB dan penyusutan bangunan, Penilai dapat menentukan nilai bangunan dengan cara mengurangkan hasil perhitungan RAB dengan penyusutan bangunan tersebut. Berikut hasil penilaian bangunan atas masing-masing laporan penilaian:

Tabel 4. Hasil Penilaian Bangunan

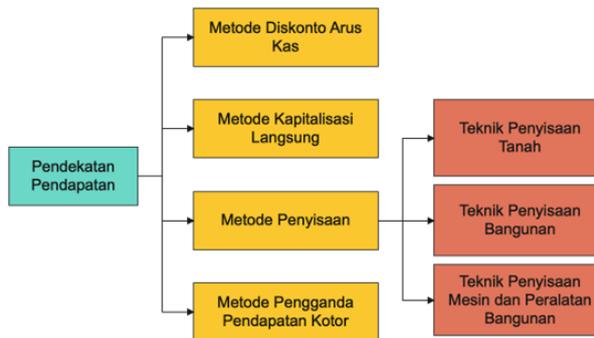
Jenis Laporan	Luas Bangunan	Nilai/m ²	Nilai
Laporan penilaian 1	350 m ²	Rp3.015.762,00	Rp1.055.516.700,00
Laporan penilaian 2	-	-	-
Laporan penilaian 3	56 m ²	Rp929.478,00	Rp52.050.768,00
Laporan penilaian 4	50 m ²	Rp974.049,00	Rp48.702.450,00

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

C. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan cara memproyeksikan pendapatan masa depan, kemudian mengubahnya menjadi nilai saat ini. Pendekatan pendapatan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan properti selama umur manfaatnya dan mengapitalisasikan pendapatan tersebut untuk menghitung nilai. KPSP dan MAPPI (2018) mendefinisikan kapitalisasi sebagai suatu konversi dari pendapatan menjadi modal dengan menggunakan tingkat diskonto tertentu. Metode dan teknik yang digunakan dalam pendekatan pendapatan adalah sebagai berikut:

Gambar 6. Metode dan Teknik Pendekatan Pendapatan



Sumber: Diolah dari SE-54/PJ/2016

Pada prinsipnya, pendekatan pendapatan cocok digunakan apabila suatu properti dapat menghasilkan pendapatan. Properti yang dimaksud tergolong dalam properti komersial, seperti pertokoan, apartemen, hotel, dan perkantoran. Pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara menentukan proyeksi pendapatan bersih (*net operating income*) properti selama periode tertentu dan mengalikannya dengan tingkat kapitalisasi tertentu untuk menghasilkan suatu indikasi nilai. Dalam penelitian ini, yang menjadi objek penilaian adalah tanah kosong dan properti residensial berupa rumah tapak. Tanah kosong yang dimaksud sedang tidak dalam pengembangan. Rumah tapak yang dimaksud hanya digunakan sebagai rumah tinggal dan tidak disewakan. Atas kondisi tersebut, pendekatan pendapatan tidak cocok untuk digunakan dalam menghasilkan suatu indikasi nilai.

5) Rekonsiliasi Nilai Dan Kesimpulan Nilai

Rekonsiliasi nilai merupakan suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk menghasilkan indikasi nilai akhir (Sujono, 2011). Penilai melakukan rekonsiliasi nilai apabila penilai tersebut menggunakan lebih dari satu pendekatan dalam proses penilaian untuk menghasilkan indikasi nilai. Masing-masing pendekatan akan diberi bobot yang sesuai. Proporsi atau besarnya bobot yang diberikan pada masing-masing pendekatan ini tergantung pada kondisi pada saat dilakukannya penilaian dan keyakinan penilai. Setelah melakukan pembobotan, penilai akan menjumlah keseluruhan nilai yang dihasilkan dan akan menghasilkan kesimpulan nilai. Menurut KPSPI dan MAPPI (2018) kesimpulan nilai didasarkan pada definisi nilai dan informasi yang relevan pada tanggal penilaian. Kesimpulan nilai

juga didasarkan pada indikasi nilai yang dihasilkan dari beberapa pendekatan penilaian yang digunakan.

Dalam studi kasus penelitian ini, penilai tidak melakukan rekonsiliasi nilai. Hal tersebut disebabkan karena penilai hanya menggunakan satu pendekatan penilaian dalam menentukan nilai tanah maupun nilai bangunan. Kesimpulan nilai dilakukan dengan cara menjumlahkan hasil perhitungan untuk masing-masing nilai. Hal tersebut berarti kesimpulan nilai didapatkan dengan cara menjumlahkan nilai tanah dan nilai bangunan. Kesimpulan nilai didasarkan atas hasil analisis dan penilaian terhadap objek pajak, serta mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi nilai. Berikut kesimpulan nilai untuk masing-masing laporan penilaian:

Tabel 5. Kesimpulan Nilai

Jenis Laporan	Nilai tanah	Nilai Bangunan	Nilai Properti
Laporan penilaian 1	Rp630.828.800,00	Rp1.055.516.700,00	Rp1.686.345.500,00
Laporan penilaian 2	Rp2.898.578.100,00	-	Rp2.898.578.100,00
Laporan penilaian 3	Rp319.331.409,00	Rp52.050.768,00	Rp371.382.177,00
Laporan penilaian 4	Rp156.209.594,00	Rp48.702.450,00	Rp204.912.044,00

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

6) Pelaporan Penilaian

Pelaporan penilaian merupakan tahap akhir dari proses penilaian. KPSPI dan MAPPI (2018) menjelaskan bahwa hal terpenting dari laporan penilaian yaitu terletak pada penyampaian kesimpulan nilai, penegasan tujuan penilaian, penggunaan dasar nilai, serta asumsi dan kondisi pembatas yang mendasari penilaian. Di dalam laporan penilaian tercantum nama penilai dan tanggal penilaian. Laporan penilaian dapat berupa tertulis maupun lisan. KPSPI dan MAPPI (2018) menjelaskan bahwa laporan tertulis merujuk pada hasil penilaian yang tertuang dalam bentuk tulisan dan disampaikan kepada pemberi tugas. Laporan lisan merujuk pada hasil penilaian yang disampaikan secara verbal dan mempresentasikannya di depan sidang pengadilan. Laporan lisan juga harus didukung dengan suatu kertas kerja.

Laporan penilaian yang digunakan dalam studi kasus penelitian ini, semuanya merujuk pada SE-54/PJ/2016. Pada bagian lampiran dari surat edaran tersebut telah disediakan format laporan penilaian yang dapat digunakan sebagai pedoman Penilai Pajak untuk menyusun laporan penilaian. Laporan penilaian ditandatangani oleh Tim Penilai, Kepala

Seksi Ekstensifikasi dan Penyuluhan, dan Kepala Kantor KPP Pratama Probolinggo.

4.2. Hambatan dalam Pelaksanaan Penilaian Properti

Pada praktiknya, proses penilaian tidak sepenuhnya berjalan sesuai dengan rencana. Penilai tentunya juga menghadapi hambatan-hambatan dalam melakukan proses penilaian. Hambatan penilaian bisa diartikan sebagai sesuatu yang menghalangi seorang penilai dalam melakukan proses penilaian untuk menghasilkan suatu indikasi nilai. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, hambatan yang sering kali dijumpai oleh penilai dalam melaksanakan proses penilaian, secara garis besar terbagi menjadi dua yaitu:

1) Tanggal Penilaian Di Masa Lampau

Hambatan penilaian muncul ketika tanggal penilaian terjadi di masa lampau. Hal tersebut disebabkan karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terjadi sebelum adanya permintaan bantuan penilaian. Semakin jauh selisih waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penelitian maka tingkat kerumitan dalam menghasilkan suatu indikasi nilai semakin besar juga. Dalam pendekatan data pasar, penilai akan kesulitan untuk mencari data pembanding yang sesuai pada tahun tersebut. Karena pada dasarnya, data pembanding yang digunakan adalah data pembanding yang tersedia di pasar pada saat sebelum penentuan tanggal penilaian. Dalam pendekatan biaya, hambatan ditemui pada saat pencarian data daftar biaya komponen bangunan (selanjutnya disebut dengan DBKB) pada tahun penilaian. Pada dasarnya penilai harus menggunakan data DBKB pada tahun penilaian untuk menentukan nilai bangunan pada tanggal tersebut.

Contoh penilai mendapatkan permintaan bantuan penilaian pada tanggal 1 Januari 2021 untuk transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tanggal 26 November 2016. Ketika penilai menggunakan pendekatan data pasar untuk menentukan nilai tanah maka penilai harus mencari data pembanding sebelum tanggal 26 November 2016. Ketika penilai menggunakan pendekatan biaya untuk menentukan nilai bangunan maka penilai harus menggunakan daftar biaya komponen bangunan pada tahun 2016. Hal tersebut tentu menjadi hambatan bagi penilai ketika harus menggunakan data pada tahun 2016. Jadi semakin

jauh selisih antara tanggal penilaian dan tanggal penelitian maka semakin besar pula tingkat kesulitan yang dihadapi penilai.

2) Perubahan Kondisi Objek Penilaian

Hambatan kondisi objek penilaian yang dimaksud ini ada kaitannya dengan hambatan tanggal penilaian yang telah dijelaskan sebelumnya. Pada dasarnya, nilai dari properti akan mengalami perubahan seiring berjalannya waktu. Hal tersebut bisa disebabkan karena faktor lingkungan, perubahan peraturan, perubahan kondisi fisik objek penilaian, dan lain sebagainya. Semakin besar selisih waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penelitian maka peluang adanya perubahan kondisi objek penilaian semakin besar.

Contoh penilai mendapatkan permintaan bantuan penilaian pada tanggal 31 Desember 2020 untuk transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tanggal 10 November 2017. Dari contoh kasus tersebut, penilai harus menentukan nilai bangunan dengan melihat kondisi bangunan pada tahun 2017. Apabila kondisi bangunan di tahun 2017 itu sama dengan kondisi di tahun 2020, penilai mungkin dapat dengan mudah menentukan nilai bangunan. Akan tetapi permasalahan timbul ketika kondisi bangunan di tahun 2017 itu jauh berbeda dengan kondisi di tahun 2020, misalnya ada perubahan struktur bangunan. Apabila terjadi kasus seperti itu, penilai hanya bisa mengandalkan keterangan dari WP. Penilai harus menggali informasi mengenai kondisi properti pada tanggal penilaian. Jika hal tersebut tidak dilakukan maka nilai yang dihasilkan tentunya tidak relevan dengan kondisi objek pada tahun penilaian.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

1) Salah satu bentuk pengawasan terhadap WP yaitu dengan cara melakukan bukti pemenuhan pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Apabila dalam penelitian tersebut terdapat indikasi ketidakwajaran maka petugas peneliti dapat meminta bantuan kepada penilai pajak untuk melakukan penilaian. Dalam melakukan penilaian, seorang penilai pajak berpedoman pada surat edaran nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Aset Takberwujud untuk Tujuan Perpajakan. Penelitian ini membahas tentang tinjauan proses penilaian tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Probolinggo, dengan

cara melakukan pengamatan terhadap proses penilaian di lapangan dan membandingkannya dengan peraturan yang berlaku. Berikut hasil pengamatan penulis mengenai proses penilaian tanah dan/atau bangunan di KPP Pratama Probolinggo:

Tabel 6. Kesimpulan Alur Proses Penilaian

No.	Jenis Kegiatan	Laporan Penilaian I	Laporan Penilaian II	Laporan Penilaian III	Laporan Penilaian IV
1	Identifikasi masalah	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan
2	Pengumpulan dan pemilihan data	Dilakukan, sesuai Peraturan	Dilakukan, sesuai Peraturan	Dilakukan, sesuai Peraturan	Dilakukan, sesuai Peraturan
3	Analisis data	Dilakukan, tidak sesuai peraturan			
4	Pendekatan penilaian	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan
5	Rekonsiliasi dan kesimpulan nilai	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan
6	Pelaporan penilaian	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan	Dilakukan, sesuai peraturan

Sumber: Diolah penulis dari KPP Pratama Probolinggo

Berdasarkan tabel tersebut, hampir keseluruhan kegiatan proses penilaian telah dilakukan sesuai peraturan oleh penilai pajak. Hanya pada kegiatan analisis data, penilai melakukannya tetapi tidak sesuai peraturan. Hal tersebut disebabkan karena kondisi di lapangan tidak mendukung untuk dilakukannya analisis pasar maupun analisis HBU.

2) Hambatan dalam melaksanakan penilaian terbagi menjadi dua. Hambatan pertama muncul ketika tanggal penilaian terjadi di masa lampau, dengan selisih yang cukup jauh dari tanggal penelitian. Hambatan kedua muncul ketika adanya perbedaan kondisi objek penilaian di tanggal penilaian dan tanggal penelitian. Indikasi nilai menjadi tidak relevan apabila penilai tidak mengetahui kondisi objek penilaian yang sebenarnya pada tanggal penilaian. Kedua hambatan tersebut merujuk pada permasalahan yang sama yaitu mengenai waktu penilaian. Semakin jauh selisih waktu antara tanggal penilaian dan tanggal penelitian maka semakin besar pula hambatan yang akan ditemui. Hal tersebut akan menyebabkan penilai mengalami kesulitan dalam menentukan suatu indikasi nilai.

5.2. Saran

1) Analisis pasar dan analisis HBU tidak memungkinkan dilakukan secara mendalam untuk saat ini karena kondisi lingkungan objek penilaian yang tidak mendukung dilakukannya analisis tersebut. Akan tetapi apabila terdapat objek penilaian baru dan objek penilaian tersebut memiliki kondisi lingkungan yang sesuai dengan peraturan, analisis pasar dan analisis HBU sebaiknya dilakukan secara mendalam dan sesuai dengan prosedur yang berlaku agar nilai yang dihasilkan dapat lebih mencerminkan nilai pasarnya. Bagaimanapun juga analisis pasar dan analisis HBU mempunyai peran yang cukup penting dalam menentukan nilai dari suatu properti.

2) Untuk meminimalisir kendala yang terjadi di lapangan, sebaiknya penilai melakukan pengumpulan data properti di area wilayah kerja KPP bersangkutan. Pengumpulan data properti dapat dilakukan secara terstruktur dan sistematis. Misal dalam satu hari, penilai wajib mengumpulkan 5-10 objek data properti. Pengumpulan data properti ini akan bermanfaat dalam melihat kondisi objek penilaian dan menentukan data pembanding di masa depan. Contoh, seorang penilai melakukan penilaian properti berupa tanah dan bangunan, dengan tanggal penilaian 3 Maret 2022 dan tanggal penelitian 2 Januari 2023. Untuk memastikan kondisi objek penilaian dan menentukan objek pembanding per tanggal 3 Maret 2022, penilai dapat melihat dan menggunakan data properti yang berhasil dikumpulkan dari kegiatan pengumpulan data yang dilakukan per tanggal tersebut. Apabila data objek penilaian dan objek pembanding terdapat dalam basis data tersebut maka hal itu dapat mempermudah penilai dalam melakukan penilaian properti.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Penelitian yang dilakukan dalam artikel ini terbatas karena hanya dilakukan terhadap laporan penilaian tanah dan/atau bangunan yang ada di KPP Pratama Probolinggo.

7. PENGHARGAAN (ACKNOWLEDGEMENT)

Penulis ingin berterima kasih kepada Bapak Mohammad Omar Faroeq selaku Fungsional Penilai Pajak KPP Pratama Probolinggo yang telah memberikan banyak masukan yang bersifat konstruktif sehingga artikel ini dapat diselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Adriani, P. (2005). Pengantar Ilmu Hukum Pajak. Jakarta: Gramedia.
- Anastasia, N., & Muliadihardjo, F. (2004, Juli). Penilaian Properti di Surabaya pada Perumahan Pakuwon Indah, Graha Famili, Dan Citraraya (Studi Kasus pada ERA Tjandra II). Dimensi Teknik Arsitektur, 32(1), 63-67.
- Appraisal Institute. (2013). The Appraisal of Real Estate, 14th Edition. Chicago: Appraisal Institute.
- Azizah, A., & Purwoko, B. (2017). Studi Kepustakaan Mengenai Landasan Teori dan Praktik Konseling Naratif.
- Djaja, I. (2018). All about Corporate Valuation. Jakarta: Kelompok Gramedia.
- Fahirah. (2011). Variabel-Variabel Penilaian Properti pada Perumahan di Palu Barat. Infrastruktur, 79-87.
- Harjono, D. K. (2016). Hukum Properti. Jakarta: PPHBI.
- Herryanto, M., & Toly, A. A. (2013). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Kegiatan Sosialisasi Perpajakan, dan Pemeriksaan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan di KPP Pratama Surabaya Sawahan. Tax & Accounting Review, 1(1), 125-135.
- Husodo, B. S., Sihabudin, & Harjati, E. (2017, December 2). Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Pandecta, 12(2), 209-224.
- KPSPI, & MAPPI. (2018). Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII. Jakarta: MAPPI.
- Lamia, A. A., Saerang, D. P., & Wokas, H. R. (2015). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Pemungutan Pajak Restoran, Pajak Reklame, dan Pajak Penerangan Jalan pada Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa Utara. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, 788-799.
- Mardiasmo. (2011). Perpajakan Edisi Revisi 2011. Yogyakarta: Andi.
- Muljono, D. (2010). Panuan Brevet Pajak: Pajak Penghasilan. Yogyakarta: ANDI.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. (2016).
- Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-21/PJ/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya. (2019).
- Rijasa, M. M., Sukrawa, M., & Nadiasa, M. (2014). Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal di Kota Denpasar. Jurnal Spektran, 1-86.
- Sari, A. A. (2018). Sanksi Administrasi bagi Wajib Pajak Pajak Penghasilan Orang Pribadi di Kota Padang. Sumatera Law Review, 1(2), 233-250.
- Smith, A. (1776). An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations: Volume One. London: printed for W. Strahan; and T. Cadell, 1776.
- Soemarso. (2007). Perpajakan, Pendekatan Komprehensif. Jakarta: Salemba Empat.
- Sujono, B. (2011). Penilaian Asset dalam Sektor Properti. MODUL, 37-40.
- Suprapno. (2010, Mei 4). Pemahaman Sederhana Konsep Highest and Best Uses Analysis. Retrieved Januari 2021, from [djkn.kemenkeu.go.id](https://www.djkn.kemenkeu.go.id): <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>
- Supriyanto, H. (2011). Penilaian Properti Tujuan PBB. Jakarta: Indeks.
- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, Dan Penilaian Aset Takberwujud untuk Tujuan Perpajakan. (2016).
- Sutawijaya, A. (2004, Juni). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. Jurnal Ekonomi Pembangunan, 9(1), 65-78.
- Yamin, M., & Lubis, A. R. (2013). Kepemilikan Properti di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.