

Kebijakan Revaluasi Aktiva Tetap dalam Strategi Perpajakan dan Rasio *Debt to Equity* (Studi Kasus PT Pecete)

Badar Murifal¹, Suhartono²

¹Universitas Bina Sarana Informatika
Email: badar.bml@bsi.ac.id

²Universitas Bina Sarana Informatika
Email: suhartono.sht@bsi.ac.id

Abstract – *The use of historical value (acquisition price) makes the asset value lose its relevance because it does not reflect the current value so it needs to be read carefully. Historical values have advantages in terms of reliability. To avoid the value of assets still losing relevance, a company can revalue its fixed assets by following the regulations that apply according to PSAK, its laws and regulations regarding taxation and regulations from the decisions of the finance minister. Revaluation is one method of valuing fixed assets. If an entity chooses to use the revaluation method, this method must be applied consistently by the company.. PT PeCeTe conducts an Asset Revaluation policy that is devoted to land revaluation, for the benefit of Commercial Financial Reporting (not fiscal) which is ultimately expected to improve the structure of Debt to Equity Ratio to be lower than the period before the revaluation policy, so that with a smaller ratio, can provide certainty for creditors in this case banking that the company is able to fulfill long-term obligations well. The company also wants the latest information related to the market price of land, so that the value of fixed assets in the statement of financial position (balance sheet), is in accordance with the actual conditions. Debt to Equity Ratio as a leverage ratio is the main financial ratio and is used to assess a company's financial position. This ratio is also a measure of a company's ability to pay off obligations.*

Keywords : *Assets revaluation, tax strategy, Debt to Equity Ratio (DER)*

I. PENDAHULUAN

Dalam skala apapun ukuran dan jenis bisnis perusahaan, aset tetap menjadi salah satu komponen penting bagi bisnis yang berfungsi sebagai penyedia produk atau jasa yang jual. Karena aset tetap bisnis begitu bernilai, perusahaan harus memeliharanya dengan baik dan benar. Manajemen aset tetap tentu berperan penting dalam mengatur aset tetap agar selalu memberikan kontribusi kepada perusahaan. Namun, bagaimana ketika berada di kondisi, di mana perusahaan harus menjual aset tetap tersebut? Baik karena umur ekonomis aset tetap habis atau aset tetap mengalami kerusakan tak terduga. Salah satu kiat dari manajemen aset tetap yang bisa dipraktikkan adalah Revaluasi (penilaian kembali) kedalam nilai yang wajar.

IFRS allows companies to revalue plant assets to fair value at the reporting date. Companies that choose to use the revaluation framework must follow revaluation procedures. If revaluation is used, it must be applied to all assets in a class of assets. Assets that are experiencing rapid price changes must be revalued on annual basis, otherwise less frequent

revaluation is acceptable (J.Weygandt, P.Kimmel, 2011)

Revaluasi aset tetap adalah penilaian ulang aset tetap. Dalam bahasa sehari-hari revaluasi sering dimaknai penilaian ulang yang menyebabkan nilai aset menjadi lebih tinggi, padahal revaluasi sebenarnya dapat menghasilkan nilai yang lebih rendah maupun lebih tinggi dari aset tercatat. Revaluasi aset tetap menurut ketentuan PSAK 16 tahun 1994 diperkenankan. Standar menyebutkan “revaluasi aktiva tetap tidak diperkenankan karena penilaian dengan menggunakan harga perolehan, namun penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah”. Ketentuan pemerintah tentang perpajakan membolehkan entitas melakukan penilaian, sehingga revaluasi aset diperkenankan mengikuti revaluasi aset menurut ketentuan perpajakan.

Entitas melakukan penilaian kembali asetnya sesuai dengan kebutuhan perusahaan. Biasanya revaluasi aset dilakukan pada saat akan go publik, menambah modal dengan menerbitkan tambahan saham, restrukturisasi, akuisisi atau dalam rangka kuasi

reorganisasi. Salah satu tujuan revaluasi adalah agar nilai aset perusahaan menunjukkan kondisi yang sebenarnya, sehingga entitas dapat menjual sahamnya dengan harga yang lebih tinggi, atau memiliki nilai yang tinggi pada saat diakuisisi pihak lain.

Revaluasi adalah penyesuaian yang dibuat agar nilai Aset Tetap sesuai dengan nilai wajar atau nilai pasar yang berlaku di waktu sekarang. Ketika pertama kali membeli suatu Aset Tetap, pencatatan nilai Aset Tetap tersebut selalu sesuai dengan harga perolehannya. Namun, nilai Aset Tetap tersebut jika ditinjau dari nilai pasar akan selalu berubah dari waktu ke waktu. Dengan revaluasi, nilai dari Aset Tetap Anda akan *ter-update* sesuai dengan nilai pasar Aset Tetap terkait di waktu sekarang. Manajer hanya perlu memutuskan apakah nilai Aset Tetap akan dicantumkan sesuai hasil revaluasi atau tetap pada *Historical Cost* yang sesuai dengan harga perolehan awal. Model Revaluasi memungkinkan nilai Aset Tetap tersebut meningkat atau menurun. Namun, jika ditinjau dari segi *cost model*, revaluasi hanya dimungkinkan ketika nilai Aset Tetap tersebut menurun, yang selanjutnya akan masuk penyesuaian di akun *impairment losses*.

Pada saat melakukan revaluasi, selisih antara nilai tercatat aset dan nilai hasil revaluasi akan dibukukan sebagai surplus revaluasi. Revaluasi tidak diakui dalam laporan laba rugi tahun berjalan tetapi merupakan komponen dalam laba rugi komprehensif yang merupakan bagian dari ekuitas. Jika sebelum revaluasi entitas telah melakukan penurunan nilai maka, akan dilakukan pembalikan penurunan nilai sebelum diakui sebagai surplus revaluasi. Jika revaluasi menghasilkan nilai yang lebih kecil dari nilai aset tercatat maka penurunan nilai ini, pertama akan mengurangi surplus revaluasi (jika ada), setelah tidak ada lagi baru akan mengurangi saldo laba. Dengan pencatatan seperti itu, maka entitas akan mengakui penurunan nilai (*impairment*), ketika revaluasi menghasilkan nilai aset lebih kecil dari nilai terbawa (*carrying value*) dengan menggunakan metode biaya.

Setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara handal, dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai setelah tanggal revaluasi. Revaluasi harus dilakukan dengan keteraturan yang cukup reguler sehingga nilai tercatat aset tidak berbeda secara signifikan dengan nilai wajarnya. Standar tidak menyebutkan berapa tahun sekali, revaluasi dilakukan tergantung perkembangan nilai wajar aset tetap. Jika harga tidak berubah signifikan mungkin revaluasi dapat dilakukan tiga atau lima tahun sekali, namun jika harga signifikan

berubah revaluasi mungkin dilakukan setiap tahun (IAI, Ikatan Akuntan Indonesia, 2012)

Nilai wajar adalah nilai di mana suatu aset dapat dipertukarkan atau suatu kewajiban diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar (*arm's length transaction*). Berdasarkan konsep nilai wajar, harga pasar aktif merupakan nilai wajar yang ideal dan memiliki keandalan yang tinggi, karena mudah diverifikasi. Namun jika tidak ada harga pasar aktif, dapat digunakan nilai pasar terkini, harga pasar dari aset serupa, menggunakan pendekatan nilai kini arus kas di masa depan atau dengan metode nilai opsi.

Khusus untuk menentukan nilai wajar dalam model revaluasi aset tetap, standar secara eksplisit menyebutkan bahwa nilai tanah, bangunan dilakukan oleh penilai independen yang profesional berdasarkan bukti pasar. Sedangkan nilai wajar pabrik dan peralatan menggunakan nilai pasar yang ditentukan oleh penilai. Nama penilai harus diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

Nilai wajar didefinisikan dalam IFRS sebagai, "*the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction.*" Nilai wajar ini digunakan untuk mengukur (Yohanes Handoko, 2010)

1. Satu aset
2. Sekelompok aset
3. Satu liabilitas
4. Sekelompok liabilitas
5. Konsiderasi bersih dari satu atau lebih aset dikurangi satu atau lebih liabilitas terkait
6. Satu segmen atau divisi dari sebuah entitas
7. Satu lokasi atau wilayah dari suatu entitas
8. Satu keseluruhan entitas

Yang dimaksud dengan pengukuran di atas bukan merupakan pengukuran awal. Untuk pengukuran awal (saat aset diakuisisi atau liabilitas muncul), entitas tetap menggunakan dasar kos pada saat terjadinya transaksi. Setelah pengukuran awal (biasa disebut sebagai pengukuran setelah pengukuran awal), yaitu saat pelaporan keuangan (dan untuk pelaporan seterusnya, selama aset masih dikuasai), entitas **boleh memilih** model kos (berdasar kos historis) atau model revaluasi (berdasar nilai wajar) untuk mengukur pos-pos laporan keuangannya.

Dari definisinya, dapat disimpulkan bahwa nilai wajar diukur menggunakan dasar ketika aset (atau liabilitas) dapat ditukar, bukan ketika aset (liabilitas) benar-benar ditukar. Cara mengukur 'ketika aset (liabilitas) dapat ditukar' adalah menggunakan:

1. Pendekatan Pasar. Dalam pendekatan ini, nilai wajar diukur berdasarkan harga pasar atau informasi relevan lain yang dihasilkan dari transaksi di pasar. Hal ini termasuk harga aset (liabilitas) sejenis yang ada di pasar, dan metode penilaian lain yang konsisten dengan pendekatan pasar. Urutan yang digunakan jika nilai wajar menggunakan pendekatan pasar adalah, pertama harga pasar aset (liabilitas) pada saat pelaporan, jika tidak terdapat harga pasar aset (liabilitas) maka menggunakan harga pasar aset (liabilitas) sejenis, jika tidak terdapat harga pasar aset (liabilitas) sejenis maka menggunakan model yang konsisten dengan pendekatan pasar (contohnya model *matrix pricing*, dll)
2. Pendekatan Penghasilan. Pendekatan ini menggunakan teknik penilaian untuk mengubah nilai masa depan (contohnya aliran kas atau laba) ke nilai kininya terdiskonto (*discounted*). Pengukuran nilai wajar dalam pendekatan ini menggunakan dasar nilai yang dilihat dari harapan pasar kini atas nilai aset (liabilitas) masa depan. Pendekatan ini termasuk menggunakan nilai kini (*present value, option pricing*).
3. Pendekatan Kos. Pendekatan kos disebut juga pendekatan kos pengganti kini (*current replacement cost*). Kos pengganti ini adalah jumlah yang diperlukan untuk menggantikan suatu aset. (Yohanes Handoko, 2010)

Apabila revaluasi dilakukan, akumulasi penyusutan dapat diberlakukan dengan dua cara yaitu metode eliminasi dan proporsional. Pertama dengan cara eliminasi, akumulasi penyusutan ditutup sehingga diperoleh nilai buku aset, nilai ini kemudian ditambah atau dikurangi sehingga nilainya menjadi nilai hasil revaluasi aset yang terbaru. Kedua dengan cara proporsional, dengan metode ini, nilai aset dan akumulasi penyusutan akan dinaikkan nilainya sebesar rasio revaluasi (rasio nilai hasil revaluasi dengan nilai buku).

Pajak atas revaluasi menurut PSAK 16, tahun 2012 dipertanggungjawabkan mengikuti ketentuan dalam PSAK 46 tentang pajak penghasilan. Atas selisih revaluasi tidak diakui dalam laba rugi tahun berjalan tetapi diakui dalam laba komprehensif, maka konsekuensi pajaknya akan dimasukkan dalam komponen laba komprehensif. Jika pajak atas revaluasi ini tidak dikenakan menurut peraturan perpajakan maka konsekuensi pajaknya akan diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Sebagai contoh atas keuntungan revaluasi tanah akan diakui

debit beban pajak tangguhan atas surplus revaluasi dan kredit liabilitas pajak tangguhan.

Kebijakan revaluasi aktiva tetap bagi pelaku bisnis mempunyai maksud tertentu sebagai langkah strategis dalam aktifitas perusahaan. Disamping adanya keuntungan dalam melakukan revaluasi aktiva tetap, namun perlu disadari adanya kelemahan-kelemahan yang harus diantisipasi dan resiko yang akan dihadapi. Berikut adalah tujuan melakukan revaluasi aktiva tetap, keuntungan dan kelemahan melakukan revaluasi aktiva tetap, pengaruh dan fungsi revaluasi serta aktiva-aktiva apa saja yang dapat dilakukan revaluasi (Mekari, 2019)

Tujuan Wajib Pajak Perlu Melakukan Revaluasi Aset

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

1. Meningkatkan nilai perusahaan.
2. Meningkatkan biaya penyusutan aktiva tetap di masa datang.
3. Meningkatkan keakuratan perhitungan penghasilan maupun biaya.
4. Agar neraca perusahaan menunjukkan posisi kekayaan perusahaan yang sebenarnya.

Semua Wajib Pajak Badan dalam negeri dan Bentuk Usaha Tetap (BUT) dapat melakukan revaluasi aset. Aset tetap perusahaan yang bisa dinilai kembali adalah aset tetap yang terletak di Indonesia dan yang dimiliki serta dipergunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan yang merupakan objek pajak.

Penilaian kembali aset tetap perusahaan harus dilakukan berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar aset tetap tersebut yang berlaku pada saat penilaian kembali yang ditetapkan oleh perusahaan jasa atau ahli penilai yang diakui atau memperoleh izin dari pemerintah. Revaluasi perlu dilakukan secara teratur, sehingga nilai aset yang tercatat tidak berbeda jauh dengan nilai pasar atau nilai wajarnya. Revaluasi aset dilakukan berdasarkan perkembangan nilai wajar aset tetap.

Sebagai contoh, apabila harga tidak berubah terlalu signifikan, revaluasi aset bisa dilakukan tiga atau lima tahun sekali, namun apabila harga mengalami perubahan yang signifikan, revaluasi sebaiknya dilakukan setiap tahun.

Konsekuensi pajak yang diperoleh melalui kebijakan revaluasi aset tetap adalah meminimalkan pajak terutang yang harus dibayarkan oleh perusahaan. Dengan menilai kembali aset tetap berdasarkan harga wajar, nilai dari aset tetap tersebut menjadi lebih tinggi sehingga biaya penyusutan juga ikut meningkat. Dengan meningkatnya biaya penyusutan tentu saja penghasilan kena pajak perusahaan akan

berkurang. Penilaian kembali aset tetap ini telah dijadikan sebagai salah satu alat bagi wajib pajak (WP) dalam melakukan tax planning untuk memperkecil pajak terutang yang harus dibayarkan perusahaan. Pada umumnya perencanaan pajak menitikberatkan pada merekayasa usaha dan transaksi wajib pajak agar hutang pajak berada dalam jumlah yang minimal tetapi masih dalam lingkup peraturan perpajakan. Dari uraian sebelumnya dapat dilihat bahwa tujuan dari perencanaan pajak yaitu untuk mengefisienkan jumlah pajak terutang melalui penghindaran pajak (*tax avoidance*) tanpa harus melanggar undang-undang perpajakan (Ramadhan, 2013)

Pengaruh Revaluasi Aset Tetap

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

1. Memberikan informasi laporan keuangan yang menggambarkan keadaan ekonomi sebenarnya.
2. Berpengaruh terhadap beban pajak PPh Badan, laporan keuangan komersial, arus kas, dan neraca.
3. Sebagai rencana jangka panjang untuk *tax planning*.
4. Akan diketahui laba/rugi revaluasi aset tetap yang menjadi bagian dari pendapatan komprehensif perusahaan.

Keuntungan Revaluasi Aset untuk Kepentingan Komersial

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

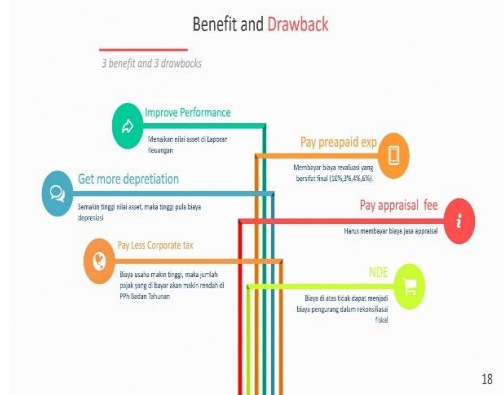
1. Mencerminkan nilai wajarnya, sehingga perusahaan dapat lebih baik dalam pengambilan keputusan. Selain itu, revaluasi aset juga bisa menjadi bahan pertimbangan investor dalam melakukan investasi.
2. Bagi perusahaan yang sudah *go public*, revaluasi berguna untuk menyusun nilai asetnya ke harga yang realistis.
3. Meningkatkan kepercayaan kreditur dan investor, akibat membaiknya beberapa rasio keuangan perusahaan, khususnya dalam *debt to assets ratio*, dan *debt to equity ratio*.
4. Bagi perusahaan yang ingin melakukan merger, nilai aktiva tetap pada masing-masing perusahaan yang akan merger dapat diketahui nilai wajarnya, sehingga nantinya akan diketahui nilai aktiva sesungguhnya saat perusahaan tersebut telah melakukan merger.
5. Mengurangi Kewajiban Perpajakan. Dengan berjalannya waktu, nilai aset perusahaan yang tadinya rendah tentu saja akan meningkat. Pada saat nilai aset bertambah,

maka akan berpengaruh juga terhadap biaya penyusutan. Biaya penyusutan juga menjadi naik, dan ini berdampak juga terhadap laporan keuangan. Laba yang dihasilkan akan menurun sehingga kewajiban pajak pada tahun tersebut juga menjadi berkurang.

Kelemahan Revaluasi Aset bagi Perusahaan

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

1. Perusahaan sebenarnya tidak mendapatkan aliran kas masuk saat melakukan revaluasi aset, perusahaan hanya melakukan *window dressing* alias hanya mempercantik portofolio performa laporan keuangan sebelum ditampilkan ke klien atau pemegang saham.
2. Jika terdapat selisih lebih atas revaluasi, perusahaan akan dikenai PPh Final sebesar 10% dan harus dibayar pada tahun tersebut dan tidak menghasilkan utang pajak tangguhan yang bisa dibalik di tahun berikutnya apabila nilai aset turun. Dengan demikian, apabila perusahaan melakukan revaluasi dan setiap tahun harganya meningkat, maka perusahaan harus membayar PPh Final 10% tiap tahun.
3. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, kenaikan nilai aset tersebut tidak memberikan aliran kas masuk ke dalam keuangan perusahaan. Ditambah lagi, untuk mengukur nilai wajar aset, perusahaan membutuhkan jasa penilai (*assessor*), sehingga akan menambah biaya pengeluaran. Ini menambah pemborosan bagi keuangan perusahaan.



Sumber : Aditya, Gary Y, 2018

Gambar 1. Keuntungan dan kelemahan melakukan Revaluasi Aktiva Tetap

Fungsi Revaluasi

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

Revaluasi akan sangat membantu bisnis Anda dalam beberapa hal seperti:

1. Menyiapkan penjualan Aset Tetap kepada pihak lain.
2. Menegosiasi nilai wajar Aset Tetap sebelum perusahaan Anda diakuisisi atau di-*merger* oleh perusahaan lain.
3. Menunjukkan *up-date* nilai pasar dari Aset Tetap yang meningkat sejak dari pembelian awalnya.
4. Memastikan perusahaan memiliki dana untuk mengganti Aset Tetap di akhir umur ekonomisnya.

Aset Apa Saja yang Dapat Direvaluasi?

(Mekari, 2019. Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset)

Tidak semua aset perusahaan dapat direvaluasi. Aset yang dapat direvaluasi yakni aset tetap berwujud yang letaknya berada di Indonesia, serta dimiliki dan digunakan untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan yang merupakan objek pajak. Contoh aset yang dapat direvaluasi seperti bangunan properti. Bangunan merupakan aset tetap berwujud dan kedudukan tentu saja jelas dia didirikan di wilayah mana. Jika akan direvaluasi maka dilakukan berdasarkan nilai wajar atau nilai pasar dari bangunan properti tersebut.

Perubahan Standar Akuntansi

Ada beberapa hal perbedaan utama dalam pengaturan PSAK 16 revisi 2007, diantaranya:

1. Penilaian aset setelah perolehan awal boleh menggunakan nilai revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai sebagai salah satu alternatif penilaian.
2. Akumulasi penurunan nilai secara eksplisit disebutkan dalam standar sebagai pengurang nilai aset tetap selain akumulasi penyusutan.
3. Termasuk dalam biaya perolehan adalah nilai kini dari estimasi biaya restorasi aset di akhir masa penggunaan.
4. Suku cadang utama aset dengan dapat dicatat sebagai aset tetap jika memenuhi kriteria aset tetap (memiliki manfaat lebih dari satu periode) dengan syarat suku cadang tersebut hanya dapat digunakan untuk aset tertentu.
5. Pertukaran aset tetap tidak mempertimbangkan apakah pertukaran aset tersebut sejenis atau tidak sejenis, semua pertukaran aset menggunakan dasar nilai wajar. Penggunaan nilai buku hanya diperkenankan untuk pertukaran yang tidak memiliki substansi komersial atau nilai wajarnya tidak dapat ditentukan dengan andal.
6. Biaya inspeksi yang signifikan yang memiliki kriteria pengakuan dapat diakui sebagai nilai aset.
7. Review masa manfaat dan nilai sisa dilakukan setiap pelaporan dan jika terdapat perubahan dilakukan penyesuaian.
8. Metode penyusutan direview setiap pelaporan untuk memastikan bahwa pola konsumsi aset

tersebut sesuai dengan metode penyusutan yang dipilih, dan perubahannya dianggap sebagai perubahan estimasi yang berlaku prospektif bukan perubahan metode akuntansi.

Aspek Perpajakan

Melalui kebijakan revaluasi aset, Direktorat Jenderal Pajak (DJP) memberikan pengurangan tarif Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 19 bagi Wajib Pajak Badan atau Perusahaan yang melakukan revaluasi atau penilaian kembali aktiva tetap. Hal ini tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 191/PMK.10/2015 Tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk Tujuan Perpajakan bagi Permohonan yang Diajukan pada Tahun 2015 dan Tahun 2016 (PMK – 29/PMK.03/2016)

Revaluasi aset tetap sempat populer di tahun 2015 sebagai suatu dampak dari peraturan perpajakan yang cukup baru mengenai biaya bunga pinjaman. Pada peraturan perpajakan sebelumnya, biaya bunga pinjaman memiliki perlakuan khusus jika suatu wajib pajak memiliki hutang bank dan deposito. Namun, peraturan terbarunya terkait perbandingan hutang atas ekuitas diberi batasan maksimal 4:1. Perbandingan tersebut akan mempengaruhi jumlah biaya bunga pinjaman yang diperkenankan secara pajak.

Revaluasi aset tetap merupakan salah satu solusi yang kebanyakan mengatakan paling tepat untuk menanggapi peraturan perpajakan mengenai perbandingan hutang atas ekuitas tersebut. Ditambah lagi dengan tarif pajak revaluasi yang ditawarkan pemerintah menjadi lebih murah dengan hadirnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 191/PMK.010/2015. Sebelumnya tarif pajak revaluasi sebesar 10% sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 79/PMK.03/2008.

Sebelum membicarakan tarif, mungkin ada beberapa hal yang perlu ditelaah lebih dahulu mengenai revaluasi aset tetap dengan acuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 191/PMK.010/2015. Wajib pajak yang diperkenankan untuk melakukan revaluasi aset tetap adalah wajib pajak yang melakukan sistem pembukuan untuk pelaporan perpajakannya. Pada pembukuan tersebut maka akan terlihat nilai buku aset tetap sebelum revaluasi. Aset yang direvaluasi secara perpajakan hanya untuk sebagian atau seluruh aset tetap berwujud yang berada di Indonesia. Periode jarak waktu revaluasi pertama dan revaluasi berikutnya diperkenankan minimal 5 tahun.

Nilai revaluasi aset tetap yang digunakan adalah angka yang diperoleh dari laporan kantor jasa penilai publik atau hali penilai, tentunya yang sudah memperoleh izin dari Pemerintah. Pada peraturan terakhir ini, wajib pajak diperkenankan untuk

mengajukan revaluasi aset tetap dengan menggunakan perkiraan nilai wajar. Tentunya, nilai resmi dari kantor jasa penilai atau ahli penilai harus disusulkan. Atas revaluasi aset tetap ini dikenakan tarif pajak final sebagai berikut:

Jika wajib pajak menggunakan nilai perkiraan saat melakukan permohonan revaluasi aset tetap, maka ada dua kemungkinan yang akan terjadi ketika wajib pajak menerima laporan hasil penilaian aset tetap dari pihak kantor jasa penilaian publik atau ahli penilai. Kemungkinan yang pertama adalah nilai dari laporan tersebut lebih besar dari perkiraan nilai wajar yang digunakan wajib pajak untuk melakukan permohonan aset tetap. Hal ini mengakibatkan pajak yang disetorkan menjadi kurang bayar, sehingga wajib pajak tersebut harus menyetorkan lagi kekurangan pajaknya dengan tarif sebagai berikut:

1. 3%, bagi wajib pajak yang memperoleh hasil penilaian aset tetap dari kantor jasa penilaian publik atau ahli penilai serta menyetorkan kekurangan pajaknya sampai dengan 31 Desember 2015.
2. 4%, bagi wajib pajak yang memperoleh hasil penilaian aset tetap dari kantor jasa penilaian publik atau ahli penilai serta menyetorkan kekurangan pajaknya periode 1 Januari 2016 sampai dengan 30 Juni 2016.
3. 6%, bagi wajib pajak yang memperoleh hasil penilaian aset tetap dari kantor jasa penilaian publik atau ahli penilai serta menyetorkan kekurangan pajaknya periode 1 Juli 2016 sampai dengan 31 Desember 2016.
4. 10%, bagi wajib pajak yang memperoleh hasil penilaian aset tetap dari kantor jasa penilaian publik atau ahli penilai serta menyetorkan kekurangan pajaknya pada tahun 2017.



Sumber : RI, 2015

Gambar 2. Penilaian Kembali Aktiva Tetap (Revaluasi)

Beberapa ketentuan umum revaluasi menurut aturan perpajakan dapat diringkaskan berikut ini:

1. Revaluasi dilakukan atas seluruh aktiva tetap perusahaan termasuk tanah dengan status hak milik atau hak guna bangunan.
2. Revaluasi dilakukan berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap yang ditetapkan oleh perusahaan jasa penilai atau ahli penilai yang memperoleh izin dari Pemerintah. Jika hasil revaluasi tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya dapat ditetapkan oleh DJP.
3. Selisih revaluasi dikenakan pajak final sebesar 10%.
4. Penilaian kembali aktiva tetap tidak dapat dilakukan sebelum lewat jangka waktu lima tahun terhitung dari revaluasi terakhir.
5. Hasil revaluasi akan memperbarui nilai tercatat aset dan menjadi dasar penyusutan fiskal.
6. Revaluasi yang tidak memperoleh persetujuan DJP untuk penilaian kembali aktiva tetap, maka nilai revaluasi yang ditetapkan tidak dapat digunakan sebagai dasar melakukan penyusutan fiskal.
7. Perusahaan yang menjual aset yang telah direvaluasi sebelum masa penyusutan berakhir (kelompok 1 dan 2) atau sebelum 10 tahun dari tanggal revaluasi (kelompok lainnya), maka akan dikenakan tambahan pajak final sebesar selisih tarif terakhir dikurangi 10% ($25\% - 10\% = 15\%$) dikalikan dengan keuntungan revaluasi aset.
8. Ketentuan revaluasi menurut pajak tersebut telah 10 tahun digunakan sebagai dasar pencatatan akuntansi.

Pajak atas revaluasi menurut PSAK 16 dipertanggungjawabkan mengikuti ketentuan dalam PSAK 46 tentang pajak penghasilan. Atas selisih revaluasi tidak diakui dalam laba rugi tahun berjalan tetapi diakui dalam laba komprehensif, maka konsekuensi pajaknya akan dimasukkan dalam komponen laba komprehensif. Jika pajak atas revaluasi ini tidak dikenakan menurut peraturan perpajakan maka konsekuensi pajaknya akan diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Sebagai contoh atas keuntungan revaluasi tanah akan diakui debit beban pajak tangguhan atas surplus revaluasi dan kredit liabilitas pajak tangguhan.

Dampak Revaluasi Aset Tetap berupa kenaikan nilai aset tetap, yang secara otomatis mempunyai konsekuensi terhadap naiknya beban penyusutan aset tetap yang dibebankan ke dalam laba rugi periode selanjutnya, sehingga secara kasat mata perusahaan akan diuntungkan dengan adanya revaluasi aset ini karena muncul biaya depresiasi baru yang sebelumnya mungkin sudah habis. Namun demikian Revaluasi Aset Tetap untuk tujuan perpajakan ini tidak gratis. Ada pajak yang harus di bayar berupa Pph yang sifatnya final. Berdasarkan ketentuan

perpajakan, tarif normal PPh final atas selisih lebih revaluasi aset ini adalah sebesar 10%. Namun bagi Wajib Pajak yang mengajukan permohonan revaluasi aset di tahun 2015 atau 2016 akan memperoleh perlakuan khusus (Basar, 2016)

Keuntungan bagi Wajib Pajak yang melakukan revaluasi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 191/PMK.010/2015 ini adalah :

1. Diskon tarif PPh menjadi lebih kecil yaitu, 3%, 4% atau 6% saja;
2. Sisi aktiva Neraca perusahaan akan naik sebesar nilai lebih dan dicatat dalam akun "Selisih Lebih Penilaian Kembali Aktiva Tetap Wajib Pajak Tanggal ". Akun ini disusutkan sesuai masa manfaat aktiva Tetap. Artinya, tahun-tahun setelah revaluasi penghasilan neto fiskal akan tergerus oleh penyusutan selisih lebih revaluasi.
3. Sisi ekuitas Neraca akan muncul "saham baru" baik berupa saham bonus atau saham baru tanpa penyeteroran. Saham baru ini bukan objek PPh sesuai Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah nomor 94 tahun 2010. Secara umum, penambahan saham tanpa setoran, apapun namanya, dianggap dividen. Bisa dicek bagian penjelasan Pasal 4 (1) huruf g UU PPh.

PPh Final atas Selisih Lebih Revaluasi Aktiva Tetap (PMK – 29/PMK.03/2016).

1. Wajib pajak yang diperkenankan untuk melakukan revaluasi aktiva tetap adalah wajib pajak dalam negeri yang mempunyai aktiva tetap yang terletak/berada di Indonesia, dengan syarat telah memenuhi semua kewajiban pajaknya (PPh, PPN, PPhnBM, dan PBB) sampai dengan masa pajak terakhir sebelum revaluasi.
2. Aktiva tetap yang dapat direvaluasi meliputi ; tanah, bangunan, dan bukan bangunan, dengan syarat tidak dimaksudkan untuk dialihkan.
3. Revaluasi dapat dilakukan baik terhadap keseluruhan aktiva tetap maupun sebagian aktiva tetap yang dimiliki. Penilaian didasarkan pada nilai pasar wajar pada saat penilaian yang dilakukan oleh lembaga penilai yang diakui Pemerintah.
4. Apabila nilai pasar/nilai wajar yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai ternyata tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya, maka Dirjen Pajak dapat menetapkan kembali nilai pasar/nilai wajar aktiva yang bersangkutan.
5. Selisih lebih antara nilai pasar/nilai wajar dengan nilai sisa buku fiskal aktiva tetap yang dinilai kembali, harus dikompensasikan terlebih dahulu dengan rugi fiskal tahun berjalan dan sisa rugi fiskal tahun-tahun sebelumnya yang masih dapat dikompensasikan.
6. PPh Final yang terutang = $10\% \times (\text{Selisih antara nilai pasar dengan nilai sisa buku fiskal aktiva tetap} - \text{Kompensasi kerugian yang masih diperkenankan})$.

7. Dalam rangka restrukturisasi usaha PPh Final tersebut dapat dibayar secara cicilan dalam jangka waktu 5 tahun (tiap tahun minimal 20% dari PPh yang terutang, kecuali pelunasan terakhir). Penilaian Kembali Aktiva Tetap - Kompensasi Kerugian yang masih diperkenankan Apabila aktiva tetap yang telah direvaluasi tersebut dialihkan sebelum lewat 5 tahun, wajib pajak yang bersangkutan wajib menyetor tambahan PPh Final sebesar = $15\% \times (\text{Selisih})$.

8. Aktiva yang direvaluasi tersebut tidak diperkenankan dialihkan dalam jangka waktu 5 tahun,

Ketentuan revaluasi berdasarkan 486/KMK.03/2002 Jo KEP - 519/PJ./2002, disebutkan :

1. Wajib pajak yang kondisi keuangannya tidak memungkinkan untuk melunasi secara sekaligus PPh final yang terutang, dapat mengajukan permohonan pembayaran secara angsuran paling lama 12 (dua belas) bulan.
2. Apabila PPh yang terutang lebih dari Rp 2.000.000.000.000,- (dua triliun rupiah), wajib pajak yang tidak dapat melunasi hutang pajaknya dapat mengajukan permohonan pembayaran secara angsuran lebih dari 1 (satu) tahun hingga paling lama 5 (lima) tahun.

Dalam pelaksanaannya ada beberapa subjek pajak yang dapat melakukan revaluasi terhadap aktivasinya yaitu : WP Badan dalam negeri, Bentuk Usaha Tetap (BUT), Orang pribadi yang melakukan pembukuan. Wajib Pajak tersebut dapat dilakukan oleh WP yang telah melakukan penilaian kembali aktiva tetapnya maupun yang belum melakukan penilaian kembali. Sedangkan aktiva yang dapat direvaluasi hanya terbatas pada aktiva tetap berwujud yang berada di Indonesia, dimiliki dan dipergunakan untuk menagih, mendapatkan, memelihara penghasilan yang merupakan objek pajak. Dari seluruh aktiva yang dimiliki maupun setengah aktiva yang dimiliki oleh Wajib Pajak

Dalam melakukan permohonan melakukan revaluasi ada beberapa persyaratan yang harus di penuhi oleh Wajib Pajak, yaitu :

1. Untuk yang telah melakukan penilaian kembali berdasarkan nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap :
 - a) Surat Setoran Pajak bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas penilaian kembali aktiva tetap,
 - b) Daftar aktiva tetap hasil penilaian kembali,
 - c) Fotokopi surat izin usaha kantor jasa penilai publik atau ahli penilai, yang memperoleh izin dari Pemerintah yang

- dilegalisir oleh instansi Pemerintah yang berwenang menerbitkan surat izin usaha tersebut,
- d) Laporan penilaian aktiva tetap oleh kantor jasa penilai publik atau ahli penilai yang memperoleh izin dari Pemerintah dan
 - e) Laporan keuangan tahun buku terakhir sebelum penilaian kembali aktiva.
2. Untuk yang telah melakukan penilaian kembali berdasarkan perkiraan nilai pasar atau nilai wajar aktiva tetap menurut Wajib Pajak
 3. Surat Setoran Pajak bukti pelunasan Pajak Penghasilan atas perkiraan penilaian kembali aktiva tetap;
 4. Daftar aktiva tetap yang akan dinilai kembali beserta perkiraan nilainya;
 5. Syarat lain seperti yang disebutkan pada huruf a diatas.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 29/PMK.03/2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 191/PMK.010/2015, diatur mengenai Wajib Pajak kriteria tertentu yang dapat melunasi pajak penghasilannya pada paling lama 31 Desember 2016 dan tidak perlu melampirkan SSP saat mengajukan permohonan revaluasi. Wajib Pajak kriteria tertentu tersebut adalah Wajib Pajak yang memiliki Pajak penghasilan yang terhutang atas selisih revaluasi aktiva tetap paling sedikit Rp. 3.000.000.000.000,-

Debt to Equity Ratio (DER).

Debt to Equity Ratio atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan Rasio Hutang terhadap Ekuitas atau Rasio Hutang Modal adalah suatu rasio keuangan yang menunjukkan proporsi relatif antara Ekuitas dan Hutang yang digunakan untuk membiayai aset perusahaan. Rasio *Debt to Equity* ini juga dikenal sebagai Rasio *Leverage* (rasio pengungkit) yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur seberapa baik struktur investasi suatu perusahaan.

Debt to Equity Ratio atau DER adalah rasio keuangan utama dan digunakan untuk menilai posisi keuangan suatu perusahaan. Rasio ini juga merupakan ukuran kemampuan perusahaan untuk melunasi kewajibannya. *Rasio Debt to Equity* ini merupakan rasio penting untuk diperhatikan pada saat memeriksa kesehatan keuangan perusahaan. Jika rasionya meningkat, ini artinya perusahaan dibiayai oleh kreditor (pemberi hutang) dan bukan dari sumber keuangannya sendiri yang mungkin merupakan trend yang cukup berbahaya. Pemberi pinjaman dan Investor biasanya memilih *Debt to Equity Ratio* yang rendah karena kepentingan mereka lebih terlindungi jika terjadi penurunan bisnis pada perusahaan yang

bersangkutan. Dengan demikian, perusahaan yang memiliki *Debt to Equity Ratio* atau Rasio Hutang terhadap Ekuitas yang tinggi mungkin tidak dapat menarik tambahan modal dengan pinjaman dari pihak lain.

Rasio Hutang Terhadap Ekuitas atau *Debt to Equity Ratio* (DER) dihitung dengan cara mengambil total kewajiban hutang (*Liabilities*) dan membaginya dengan Ekuitas (*Equity*). Semakin tinggi *debt ratio* semakin besar jumlah modal pinjaman yang digunakan di dalam menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. (Dian Maulita, 2018)

Debt to equity ratio (DER) adalah rasio hutang untuk mengukur tingkat pinjaman dari keuangan perusahaan dan dikalkulasi berdasarkan perbandingan jumlah total liabilitas dibanding dengan jumlah total ekuitas. DER digunakan mengindikasikan seberapa besar hutang sebuah perusahaan yang digunakan untuk menjalankan operasionalnya dibandingkan dengan nilai ekuitas yang dimilikinya.

Rumus DER :

$$\text{Debt to Equity Ratio (DER)} = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Rumus Debt to Equity Ratio (DER)

Penerapan DER

Dalam laporan keuangan terdapat jumlah total aktiva, total liabilitas dan total ekuitas. Untuk mencari nilai DER maka anda tinggal membagi nilai liabilitas dengan nilai ekuitas yang tertera dalam laporan keuangannya, hasilnya adalah nilai DER. Misalnya saja suatu perusahaan ABC memiliki nilai Aset Total sebesar Rp 4 triliun, nilai Liabilitas Total sebesar Rp 1 triliun, dan Ekuitas Total sebesar Rp 3 triliun. Dengan membagi nilai liabilitas total dengan ekuitas total maka di dapatkan nilai DER sebesar 0,33. Semakin kecil nilai DER maka akan semakin baik karena nilai DER yang kecil menandakan bahwa perusahaan tidak terlalu bergantung pada hutang dan memberikan nilai yang lebih kepada pemegang saham bila nilai liabilitas yang tidak melebihi nilai ekuitas. Perusahaan yang memiliki nilai DER yang kecil akan lebih mudah dalam membayar hutangnya dibandingkan dengan yang memiliki nilai DER yang besar karena ekuitas sendiri adalah modal yang dimiliki oleh perusahaan.

Berapa rasio DER yang baik

Perusahaan yang sehat secara keuangan ditunjukkan dengan rasio DER di bawah angka 1 atau di bawah 100%, semakin rendah rasio DER maka semakin bagus. DER yang rendah menunjukkan bahwa hutang/kewajiban perusahaan lebih kecil daripada seluruh aset yang dimilikinya, sehingga dalam kondisi yang tidak diinginkan (misalnya bangkrut), perusahaan masih dapat melunasi seluruh hutang/kewajibannya.

Kondisi sebaliknya, semakin tinggi DER menunjukkan komposisi jumlah hutang/kewajiban lebih besar dibandingkan dengan jumlah seluruh modal bersih yang dimilikinya, sehingga mengakibatkan beban perusahaan terhadap pihak luar besar juga. Meningkatnya beban kewajiban terhadap pihak luar menunjukkan bahwa sumber modal perusahaan sangat tergantung dari pihak luar. Apabila perusahaan tidak dapat mengelola hutangnya dengan baik dan optimal, akan berdampak buruk terhadap kondisi kesehatan keuangan perusahaan (Andirei., 2019)

Penilaian *Debt to Equity Ratio* (Rasio Hutang Terhadap Ekuitas)

Pada umumnya, *Debt to Equity Ratio* atau Rasio Hutang terhadap Ekuitas yang optimal pada suatu perusahaan adalah sekitar 1 kali, dimana Jumlah Hutang adalah sama dengan Jumlah Ekuitas. Namun rasio ini berbeda antara satu jenis industri dengan jenis industri lainnya karena tergantung pada proporsi aktiva lancar dan aktiva tidak lancar. Semakin banyak aktiva atau aset tidak lancar (seperti pada industri padat modal), semakin banyak ekuitas yang dibutuhkan untuk membiayai investasi jangka panjang.

Banyak kebanyakan perusahaan, Rasio Hutang terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) yang dapat diterima adalah berkisar diantara 1,5 kali hingga 2 kali. Bagi perusahaan besar yang sudah go publik (perusahaan terbuka), *Debt to Equity Ratio* bisa mencapai 2 kali atau lebih dan masih dianggap "bisa diterima". Namun bagi perusahaan kecil menengah, angka tersebut tidak dapat diterima.

Secara umum, Rasio Hutang terhadap Ekuitas yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mungkin tidak dapat menghasilkan uang yang cukup untuk memenuhi kewajiban hutangnya. Akan tetapi, Rasio Hutang terhadap Ekuitas yang rendah juga dapat menandakan bahwa perusahaan tidak memanfaatkan peningkatan profit/labanya secara maksimal. Dari pemahaman di atas juga dapat kita katakan bahwa semakin tinggi nilai rasio *Debt To Equity* maka akan

semakin beresiko perusahaan tersebut, apa lagi bila lebih dari ambang batas normalnya, dan sebaliknya semakin rendah semakin baik walaupun profit/laba menurun karena tidak dimanfaatkan maksimal.

II METODOLOGI PENELITIAN

Studi kasus merupakan penelitian yang mendalam tentang individu, satu kelompok, satu organisasi, satu program kegiatan, dan sebagainya dalam waktu tertentu. Tujuannya untuk memperoleh diskripsi yang utuh dan mendalam dari sebuah entitas. Studi kasus menghasilkan data untuk selanjutnya dianalisis untuk menghasilkan teori. Sebagaimana prosedur perolehan data penelitian kualitatif, data studi kasus diperoleh dari wawancara, observasi, dan arsip. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena peneliti ingin mengetahui dan menganalisis secara mendalam tentang Revaluasi Aktiva Tetap pengaruhnya terhadap perpajakan dan *Equity*

Data dan Sumber Data

Data primer berasal dari perusahaan pada saat penulis melakukan penelitian dimana sebagian besar data adalah data-data keuangan perusahaan.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model interaktif dengan melalui empat prosedur, yaitu:

Analisa Deskriptif Kualitatif dan Kuantitatif.

Analisa Deskriptif Kualitatif dilakukan dengan menbandingkan fakta yang diperoleh di perusahaan dengan peraturan, sumber dan teori yang relevan, sehingga dapat diperoleh jawaban dan kesimpulan yang akurat. Analisa Deskriptif Kuantitatif adalah dilakukan dengan melakukan perhitungan dengan menggunakan angka-angka dan satuan unit tertentu.

Reduksi data

Merupakan proses penilaian, pemusatan, perhatian dan penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Teknik analisis ini diperlukan peneliti agar mengarahkan dan menajamkan analisis dengan menggolongkannya dan membuang yang tidak diperlukan.

Penyajian data.

Informasi yang tersusun dan memberikan kemungkinan tentang adanya penarikan kesimpulan dan mengambil tindakan. Bentuknya dapat diikuti gambaran atau skema dari beberapa tabel yang di rancang untuk menyusun agar dapat di mengerti. Teknik analisis ini diperlukan oleh peneliti untuk memudahkan peneliti dalam melihat gambaran secara umum tentang apa yang sedang terjadi atau hasil data yang diperoleh selama penelitian sehingga dapat ditentukan apa yang selanjutnya harus dilakukan oleh peneliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian dilakukan secara langsung pada perusahaan PT PECETE, berlokasi di Kabupaten Tangerang. Perusahaan bergerak dibidang industri.

Pada penelitian ini, penulis mengkhususkan pada revaluasi aktiva tanah. Perusahaan membuat kebijakan revaluasi ini dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Selisih revaluasi antara nilai perolehan dan nilai pasar yang signifikan
2. Saat dilakukan pembelian pada tahun 2010, belum pernah dilakukan revaluasi atas tanah , sehingga nilainya pada tahun 2015 sudah jauh melebihi nilai wajarnya, sehingga pertimbangan revaluasi adalah antara lain untuk menginformasikan bahwa Laporan Posisi

3. Keuangan atas aktiva tanah lebih mencerminkan kondisi terkini (sesuai IFRS) *Debt to Equity Ratio* diharapkan akan menjadi lebih kecil, sehingga dapat meyakinkan pihak kreditur.
4. Revaluasi dilakukan hanya untuk kepentingan Laporan Keuangan Komersial (bukan fiskal)
5. Revaluasi Aktiva Tanah ini berlaku efektif pada tanggal 31 Desember 2015.
6. Dasar penilaian adalah Nilai Pasar pada tanggal 31 Oktober 2015
7. Revaluasi secara konsisten akan di lakukan setiap 3 Tahun.
8. Revaluasi Tanah dilakukan oleh *Appraiser Independent* dan terpercaya serta tidak mempunyai kepentingan yang memihak kepada pihak tertentu.

Tabel 1
PT. PECETE
Data Revaluasi Tanah

							(ribuan)
No	Jenis Aktiva	Lokasi	Harga perolehan, 2010	Harga setelah revaluasi	Selisih surplus revaluasi	Tarif yang dikenakan	Jumlah pajak yang dibayar
1	AT, Tanah	Jakarta	15.000.000	16.500.000	1.500.000	3%	45.000
2	AT, Tanah	Tangerang	23.000.000	24.600.000	1.600.000	3%	48.000
3	AT, Tanah	Cikarang	35.000.000	38.800.000	3.800.000	3%	114.000
Total			73.000.000	79.900.000	6.900.000		207.000

Sumber : (PECETE, 2015)

Tabel 2
PT. PECETE
Laporan Posisi Keuangan per 31 Desember 2015
Perbandingan sebelum dan sesudah revaluasi

No rek	Aktiva	Seb revaluasi	Setelah revaluasi	No rek	Pasiva	Seb revaluasi	Setelah revaluasi	DER seb revaluasi	DER stl revaluasi
011	Aktiva Lancar	18.000.000	18.000.000	021	Hutang dagang	12.000.000	12.000.000		
012	Aktiva Tetap	115.000.000	121.900.000	022	Hutang bank	44.500.000	44.500.000		
013	Aktiva lainnya	25.000.000	25.000.000	031	Modal Disetor	100.000.000	100.000.000		
				032	Selisih revaluasi		6.900.000		
				033	Laba thn berjalan	1.500.000	1.500.000		
					Ttl Modal	101.500.000	108.400.000	43.84%	41.01%
TOTAL		158.000.000	164.900.000			158.000.000	164.900.000		

Sumber : Hasil penelitian

Hasil perhitungan dan pertimbangan manajemen :
1) Surplus revaluasi 6.900.000.000
2) Jurnal akuntansi :
Db. Aktiva Tetap, Tanah 6.900.000.000

Kr. Equity, Revaluasi 6.900.000.000
keuntungan revaluasi tanah akan diakui debit beban pajak tangguhan atas surplus revaluasi dan kredit liabilitas pajak tangguhan.

- 3) *Debt to Equity Ratio* (DER) mengalami penurunan dari 43.84% menjadi 41.01% (2.83%)
- 4) Total Aktiva dan *Equity* mengalami kenaikan 6.900.000.000 sebesar surplus revaluasi
- 5) Pajak penghasilan Final yang harus dibayar 207.000.000
- 6) Surplus revaluasi dicatat sebagai bagian dari Laporan Laba / Rugi Comprehensive Tahun 2015 yang merupakan bagian dari *Equity*.
- 7) Sebagai alternatif *tax planning* (perencanaan pajak) dan penghematan *cash flow* , hanya untuk keperluan Akuntansi Komersial, maka perusahaan boleh mengambil langkah tidak membayar Pajak Penghasilan sebesar Rp 207.000.000,- , namun diperlukan koreksi fiskal yaitu tidak mencatat hasil revaluasi sebesar Rp. 6.900.000.000,- sebagai bagian dari penambahan Modal di Laporan Posisi Keuangan akhir tahun 31 Desember 2015. Aktiva Tetap Tanah dan Modal , tidak bertambah nilainya walaupun dilakukan revaluasi.
- 8) Jika perusahaan melakukan revaluasi setelah 31 Desember 2016, maka tarif akan dikenakan 10% dan tentu tidak ada penghematan pajak.
- 9) Perusahaan perlu membayar jasa *Appraiser* (*penilai*) *Independen*, sehingga menimbulkan biaya tambahan.
- 10) Perusahaan hanya merevaluasi tanah, bukan aktiva tetap jenis lainnya dikarenakan tanah tidak ada faktor penyusutan, sehingga tidak diperlukan koreksi fiskal.

IV. KESIMPULAN

PT PeCeTe melakukan kebijakan Revaluasi Aktiva yang dikhususkan pada revaluasi tanah, adalah untuk kepentingan Laporan Keuangan Komersial (bukan fiskal) yang pada akhirnya diharapkan dapat memperbaiki struktur *Debt to Equity Ratio* menjadi lebih rendah dari periode sebelum dilakukan kebijakan revaluasi , sehingga dengan rasio yang lebih kecil , dapat memberikan kepastian bagi kreditur dalam hal ini perbankan bahwa perusahaan mampu memenuhi kewajiban jangka panjang dengan baik. Perusahaan juga menginginkan adanya informasi terkini terkait harga pasar atas tanah , sehingga nilai aktiva tetap pada laporan posisi keuangan (neraca) , sudah sesuai dengan kondisi sebenarnya. Laporan Keuangan Komersial, tidak diperlukan koreksi fiskal. Karena adanya kenaikan *Equity*, maka *Debt to Equity Ratio* (DER) mengalami penurunan dari 43.84% menjadi 41.01% (2.83%)

REFERENSI

Aditya, Gary Y, P. V. U. I. (2018). Revaluasi Aktiva Tetap, Prosedur dan Tax Planning, *Januari 20*.

- Andirei. (2019). Debt to Equity Ratio dalam Laporan Keuangan Perusahaan.
- Basar, Y. S. (2016). Revaluasi Aset Untuk Tujuan Perpajakan Ambil atau Jangan. *Journal Profita, Volume 9*(No.3). Retrieved from <http://publikasi.mercubuana.ac.id/index.php/profita/article/view/2877>
- Dian Maulita, I. T. (2018). Pengaruh Debt To Equity Rasio (DER), Debt To Assets Ratio (DAR), dan Long Term Debt Ratio (LDER) terhadap Profitabilitas (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Makanan dan Minuman Yang Terdaftar Di BEI Periode 2011-2016). *Journal Akuntansi, Volume 5*(No.2). Retrieved from <http://ejournal.lppmunsera.org/index.php/Akuntansi/article/viewFile/669/658%0D>
- IAI (Ikatan Akuntan Indonesia). (2012). *Standard Akuntansi Keuangan*.
- J.Weygandt, P.Kimmel, D. K. (2011). *Financial Accounting, IFRS Edition*. John Willey & Sons Inc.
- Mekari. (2019). Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset, *July*.
- PECETE. (2015). *Laporan Keuangan Tahunan PT. PECETE*.
- Ramadhan, H. A. (2013). Analisis Revaluasi Aktiva Tetap Terhadap Penghematan Beban Pajak Penghasilan Pada PT Inka Madiun. *Journal Akuntansi Akunesa, Volume 1*(No.3). Retrieved from <https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/2287>
- RI, K. K. (2015). *Peraturan Menteri Keuangan, Insentif Pajak , Revaluasi Aktiva Tetap No. 191/PMK.010/2015 dan PER -37/PJ/2015*.
- Yohanes Handoko. (2010). *Nilai Wajar (Fair Value), Strategi, Manajemen, Bisnis, dan Keuangan. Ruang Diskusi*. Retrieved from <https://rogonyowosukmo.wordpress.com/2010/11/24/nilai-wajar/>

PROFIL PENULIS

Badar Murifal SE.,MM, QWP, CFRM, ZC, AT Pendidikan akhir S1 Akuntansi, STIE Swadaya dan S2 Magister Manajemen , Ipwija Business School. Sertifikat profesi Qualified Wealth Planner , QWP (Oneshieldt), Certified Financial Risk Mgt, CFRM (Global Academy of Finance and Management. Zahir Accounting Software Instructor Certified, Sertifikat Accounting Technician dari BNSP-LSP dan Sertifikat Brevet Pajak A/B. Anggota Madya Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).. Di Universitas Bina Sarana Informatika , mengajar sejak 2009 s/d saat ini. Pekerjaan lain :In-house trainer : Accounting, Finance, Tax, Risk Management, Financial Management di beberapa perusahaan swasta . Penguji kompetensi Akuntansi (SMA/SMK),

Penguji Kompetensi di Universitas Bina Sarana Informatika dibidang Akuntansi dan Pajak.

Suhartono, M.Akt. Pendidikan terakhir S2 Magister Akuntansi, Universitas Budi Luhur. Di Universitas Bina Sarana Informatika mengajar sejak 1993 s/d sekarang. Penulis jurnal Return Sukuk Hold To Maturity (HTM) menggunakan MS. Access Programming, Pengaruh Analisis Daya Ungkit Terhadap Laba Per Lembar Saham Menggunakan MS. Access Programming dan proceeding Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pedesaan dan Perkotaan (P2) Tahun 2017 menggunakan MS. Access Programming