

PENILAIAN BANGUNAN DALAM RANGKA PENGAWASAN KEGIATAN MEMBANGUN SENDIRI

Ferry Irawan¹, Bayu Achmadi², Eri Wahyudi³

^{1,3} Politeknik Keuangan Negara STAN, ² Direktorat Jenderal Pajak
ferry.irawan@pknstan.ac.id

Abstract

This study aims to understand the building valuation process in order to supervise self-building activities at KPP Pratama Mojokerto and its suitability with regulations. In addition, this research is conducted to determine the obstacles faced during the building valuation process at KPP Pratama Mojokerto and the solution to these problems. The object in this research is the valuation of warehouse buildings carried out by KPP Pratama Mojokerto in 2019. The building valuation aims to test compliance with VAT on self-building activities (KMS). The valuation uses a cost approach. The appraiser uses the new reproduction cost method and the unit in placed technique to determine the cost of building a warehouse. The valuation is carried out based on the applicable valuation regulations at the time of the valuation, including SE-61/PJ/2015, SE-54/PJ/2016, and the Indonesian Valuation Standard (SPI). The result of the valuation is the market value of the light steel warehouse building when it is completed by the taxpayer PT ABC. This research contributes to the calculation basis of VAT.

Keywords: VAT; Valuation; Self-Building Activities

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penilaian bangunan dalam rangka pengawasan kegiatan membangun sendiri di KPP Pratama Mojokerto dan kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama proses penilaian bangunan di KPP Pratama Mojokerto dan solusi atas permasalahan tersebut. Objek dalam penelitian ini adalah penilaian bangunan gudang yang dilaksanakan oleh KPP Pratama Mojokerto pada tahun 2019. Penilaian bangunan tersebut bertujuan untuk menguji kepatuhan PPN atas kegiatan membangun sendiri. Penilaian tersebut menggunakan pendekatan biaya. Untuk menentukan biaya pembangunan gudang, penilai menggunakan metode biaya reproduksi baru dengan teknik unit terpasang. Penilaian dilakukan berdasarkan peraturan penilaian yang berlaku pada saat penilaian antara lain SE-61/PJ/2015, SE-54/PJ/2016, dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Hasil penilaian berupa nilai bangunan gudang baja ringan pada saat selesai dibangun oleh wajib pajak PT ABC. Penelitian ini bermanfaat dalam

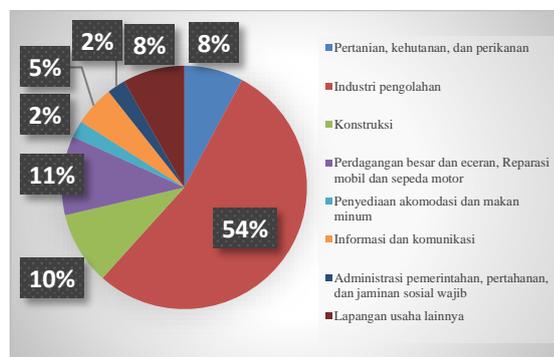
* Corresponding author's e-mail: ferry.irawan@pknstan.ac.id
<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JABI>

mengetahu mekanisme perhitungan penilaian sehingga dapat ditentukan sebagai dasar menghitung PPN KMS.

Kata Kunci: PPN; Penilaian; Kegiatan Membangun Sendiri

1. PENDAHULUAN

Struktur ekonomi suatu daerah dapat dilihat dari seberapa besar peranan setiap lapangan usaha dalam menghasilkan barang dan jasa. Pada tahun 2019, lapangan usaha industri pengolahan menjadi penyokong terbesar Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) kabupaten Mojokerto, yaitu sebesar 53,83 persen. Industri ini mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan dari tahun sebelumnya, yaitu mencapai 6,46% (Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kabupaten Mojokerto, 2020). Selain itu, yang menjadi kontributor terbesar PDRB kabupaten Mojokerto antara lain lapangan usaha perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil, dan sepeda motor sebesar 10,52 persen; lapangan usaha konstruksi sebesar 9,70 persen; lapangan usaha pertanian, kehutanan, dan perikanan sebesar 7,79 persen; serta lapangan usaha informasi dan komunikasi sebesar 5,34 persen. Proporsi industri penyumbang PDRB kabupaten Mojokerto ditunjukkan dalam gambar 1.



Sumber: Diolah dari BPS Kabupaten Mojokerto

Gambar 1. Struktur Ekonomi Kabupaten Mojokerto Tahun 2019

Apabila dilihat dari sisi perpajakan, perkembangan industri yang salah satunya ditandai dengan banyak pembangunan pabrik dan gudang dapat menjadi indikator dalam penggalian potensi pajak. Dalam pembangunan suatu pabrik atau gudang, terdapat potensi pajak pertambahan nilai (PPN) yang harus disetorkan oleh wajib pajak. Salah satu jasa yang dikenakan PPN adalah jasa pembangunan suatu bangunan.

Pemerintah Indonesia menambahkan pasal 16C pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (Selanjutnya disebut UU Nomor 11 Tahun 1994). Pasal tersebut menjadi dasar mulai dikenakannya PPN atas kegiatan membangun sendiri (selanjutnya disebut PPN KMS) yang dilakukan oleh wajib pajak (Harbrinama, 2008).

PPN KMS merupakan perluasan pengenaan objek PPN yang diharapkan dapat menambah penerimaan negara dari sektor PPN (Syafi'i, 2013). PPN dikenakan atas biaya yang telah dibayarkan oleh wajib pajak dalam membangun suatu bangunan. Catatan pengeluaran tersebut umumnya tertulis secara rinci dalam rencana anggaran biaya (selanjutnya disebut RAB) suatu proyek.

RAB merupakan penghitungan jumlah biaya yang dibutuhkan dalam suatu proyek konstruksi yang terdiri atas biaya bahan bangunan, upah pekerja, dan pengeluaran lain dalam pembangunan proyek tersebut (Juansyah *et al.*, 2017). Dalam melakukan pengawasan kepatuhan PPN KMS, fiskus dapat membandingkan RAB yang dilaporkan oleh wajib pajak dengan fisik bangunan yang telah dibangun. Proses pengujian kewajaran biaya yang dilaporkan berdasarkan fisik bangunan tersebut membutuhkan keahlian di bidang konstruksi bangunan yang belum dimiliki oleh semua fiskus.

Direktorat Jenderal Pajak telah menerbitkan Surat Edaran Nomor SE-61/PJ/2015 tentang Optimalisasi Penilaian (*Appraisal*) untuk Penggalian Potensi Pajak dan Tujuan Perpajakan Lainnya (Selanjutnya disebut SE-61/PJ/2015). Sesuai dengan peraturan tersebut, *account representative* (AR) dapat meminta bantuan penilai pajak untuk melakukan pengujian terhadap kewajaran biaya pembangunan wajib pajak dalam rangka pengawasan atau pemeriksaan.

Rijasa *et al.* (2019) menjelaskan bahwa beberapa faktor yang mempengaruhi nilai suatu bangunan antara lain luas bangunan, fisik bangunan, struktur bangunan, bahan bangunan, tampilan bangunan, dan legalitas bangunan. Dalam melakukan penilaian untuk tujuan pengujian kewajaran biaya pembangunan, penilai menggunakan pendekatan biaya. Appraisal Institute (2013) menyebutkan bahwa ada tiga cara yang dapat digunakan penilai untuk mengestimasi biaya pembangunan suatu bangunan, yaitu *the comparative-unit method*, *the unit in place method*, dan *the quantity survey method*. Chairunnisa (2015) menentukan nilai bangunan Hotel Mustika Tuban dengan menggunakan teknik unit terpasang yang didasarkan atas harga satuan bangunan gedung negara (HSBGN).

Keberhasilan pemerintah dalam melakukan pemungutan PPN KMS untuk menambah penerimaan negara bergantung pada kepatuhan wajib pajak dan pengawasan oleh fiskus (Harbrinama, 2008). Pengawasan kepatuhan wajib pajak dapat dilakukan dengan menilai kewajaran biaya pembangunan yang dilaporkan oleh wajib pajak melalui proses penilaian oleh penilai pajak. Berdasarkan fenomena di lapangan, peraturan pemerintah terkait kondisi tersebut, dan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya masih belum diperoleh pendekatan yang tepat untuk menghitung pengenaan PPN KMS yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Penelitian ini memberikan kontribusi bahwa dengan menggunakan mekanisme penilaian akan diperoleh dasar perhitungan yang lebih mendekati kondisi yang sesungguhnya dalam rangka menentukan besarnya PPN KMS

2. KERANGKA TEORITIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori Rasionalitas

Teori ekonomi umum berpendapat bahwa pada dasarnya setiap manusia adalah *homo economicus* yang rasional (Simon, 1955, dikutip dalam Hidayat, 2016). Setiap tindakan manusia dilakukan untuk mendapatkan manfaat yang setinggi-tingginya (*utility maximization*) dengan memperhitungkan konsekuensi setiap alternatif tindakan (Simon, 1955, dikutip dalam Hidayat, 2016). Dalam melakukan tindakan, manusia selalu mempertimbangkan prinsip efisiensi dan efektivitas (Kalangi, 2014). Manusia cenderung memaksimalkan utilitasnya dengan cara menghitung nilai manfaat dan biaya yang akan dipertukarkan. Berkaitan dengan kepatuhan pajak, wajib pajak akan memperhitungkan kemungkinan yang lebih tinggi antara keuntungan apabila tidak melaksanakan kewajiban perpajakan dan sanksi yang mungkin mereka hadapi apabila tidak membayar pajak (Allingham & Sandmo, 1972).

Penggelapan Pajak

Berdasarkan teori rasional, setiap orang akan berusaha untuk memaksimalkan utilitasnya dengan mempertimbangkan konsekuensi yang akan dihadapi. Ketika seseorang membayar pajak, utilitasnya akan berkurang sebesar pajak yang dibayarkan. Oleh karena itu, setiap wajib pajak akan berusaha untuk memangkas jumlah pajak yang dibayarkan.

Untuk mengurangi kewajiban perpajakannya, wajib pajak biasanya mengadakan praktik penghindaran pajak (*tax avoidance*) atau penggelapan pajak (*tax evasion*) (Mukarromah, 2019). Penghindaran pajak merupakan skema transaksi untuk mengecilkan beban pajak dengan memanfaatkan kelemahan regulasi perpajakan suatu negara (Darussalam & Septriadi, 2009). Hal ini legal untuk dilakukan karena masih dalam koridor hukum yang berlaku. Sementara itu, penggelapan pajak adalah suatu cara mengurangi pajak yang seharusnya dibayar dengan tidak mematuhi peraturan perpajakan yang berlaku (Darussalam & Septriadi, 2009).

Allingham dan Sandmo (1972) menyatakan bahwa *“the policy tools available to the government for the purpose of counteracting the tendency to evasion are the tax rates themselves, the penalty rates and the expenditure on investigation, which determines the probability of being detected”* (p. 338). Dalam jurnal tersebut, dijelaskan bahwa beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh otoritas perpajakan untuk mengantisipasi adanya penggelapan pajak adalah tarif pajak, besarnya sanksi, dan peluang terungkapnya suatu pelanggaran. Semakin tinggi biaya atau denda yang diberikan kepada wajib pajak apabila terbukti melakukan pelanggaran, semakin kecil kemungkinan wajib pajak tersebut tidak patuh. Besarnya peluang dilakukan pemeriksaan untuk mengungkap ketidakpatuhan yang dilakukan juga mempengaruhi tingkat kepatuhan wajib pajak. Wajib pajak yang laporan penghasilannya telah dilakukan pemeriksaan cenderung memiliki kepatuhan pajak yang meningkat pada periode berikutnya (Kalangi, 2014).

Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri

Pemungutan PPN KMS oleh DJP dimulai pada tahun 1995 sejak berlakunya UU Nomor 11 Tahun 1994. Pemerintah Indonesia menambahkan pasal 16C dalam peraturan tersebut sebagai dasar pengenaan PPN KMS di Indonesia. Sebelum berlakunya peraturan ini, bangunan yang dibangun dengan menggunakan jasa kontraktor akan dikenakan PPN, sedangkan bangunan yang dibangun sendiri atau tidak menggunakan jasa kontraktor tidak dikenakan PPN (Syafi'i, 2013).

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri (Selanjutnya disebut PMK-163 Tahun 2012), "kegiatan membangun sendiri adalah kegiatan membangun bangunan yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain". Sesuai dengan PMK-163 Tahun 2012, bangunan berkaitan dengan PPN KMS dapat diartikan sebagai berikut.

... satu atau lebih konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada satu kesatuan tanah dan/atau perairan dengan kriteria:

- 1) konstruksi utamanya terdiri dari kayu, beton, pasangan batu bata, atau bahan sejenis, dan/atau baja;
- 2) diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat kegiatan usaha; dan
- 3) luas keseluruhan paling sedikit dua ratus meter persegi.

PPN KMS dipungut atas kegiatan pembangunan yang dilakukan di luar usaha atau pekerjaan wajib pajak. Kegiatan ini dilakukan perseorangan atau badan hukum yang produknya dapat dipakai untuk kepentingan sendiri atau pihak lain. Berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-53/PJ/2012 tentang Pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri, kegiatan membangun bangunan yang dilakukan oleh kontraktor, tetapi belum dipungut PPN juga dikategorikan sebagai kegiatan membangun sendiri. Oleh karena itu, PPN KMS juga dikenakan atas kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh kontraktor yang belum ditetapkan menjadi pengusaha kena pajak (PKP).

Secara umum, jumlah PPN yang harus dibayar adalah sepuluh persen dari dasar pengenaan pajak (selanjutnya disebut DPP). Besarnya DPP untuk PPN KMS, diperoleh dari dua puluh persen dari jumlah biaya yang telah dibayarkan oleh wajib pajak dalam pembangunan gedung, terkecuali harga tanah (PMK-163 Tahun 2012). PPN atas perolehan bahan baku dan jasa berkaitan dengan kegiatan membangun sendiri tidak dapat dikreditkan. Hal ini dikarenakan kegiatan ini tidak termasuk dalam kegiatan usaha pengusaha kena pajak (Prabandaru, 2018).

PPN KMS wajib disetorkan oleh wajib pajak paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah berakhirnya masa pajak (PMK-163 Tahun 2012). Sebagai salah satu upaya dalam penegakan hukum pajak, *account representative* melakukan pengawasan dan penggalian potensi pajak atas kegiatan membangun sendiri. AR dapat meminta bantuan penilai pajak untuk mengecek kewajaran biaya yang telah dilaporkan atau menentukan biaya wajar pembangunan bangunan yang belum dilaporkan oleh wajib pajak (SE-61/PJ/2015). Proses penentuan nilai kewajaran biaya pembangunan tersebut termasuk ke dalam proses penilaian properti

sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Aset Tak Berwujud untuk Tujuan Perpajakan (Selanjutnya disebut SE-54/PJ/2016).

Konsep Penilaian Properti

Dalam istilah sederhana, penilaian merupakan suatu tindakan untuk menghasilkan opini nilai atas suatu aset (Appraisal Institute, 2013). Penilaian dapat diartikan juga sebagai proses menghasilkan estimasi nilai ekonomi atas suatu objek penilaian pada saat tertentu berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan ketentuan perundang-undangan (KPSPI-MAPPI, 2018).

Properti adalah kepemilikan atau kekayaan seseorang atau sekelompok orang berupa harta benda atau tanah yang dapat bergerak ataupun tidak dapat bergerak (Harjono, 2016). Properti terdiri atas hak kepemilikan yang membuat pemilik properti mendapatkan kepentingan atau manfaat atas kepemilikannya (KPSPI-MAPPI, 2018). Oleh sebab itu, penilaian properti dapat didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai suatu konsep hukum meliputi hak, kepentingan, dan manfaat atas kepemilikan properti (SE-54/PJ/2016).

Berdasarkan SE-54/PJ/2016, properti diklasifikasikan menjadi dua, yaitu real properti dan personal properti. Real properti merupakan penguasaan secara hukum atas tanah, kepentingan, dan manfaat terkait kepemilikan *real estate* (Harjono, 2016). Sementara itu, personal properti merupakan penguasaan terhadap kepentingan hukum yang melekat pada suatu properti selain *real estate* (Harjono, 2016).

Proses Penilaian Properti

Berdasarkan SE-54/PJ/2016, proses penilaian secara umum mempunyai enam tahapan, yaitu identifikasi masalah, pengumpulan dan pemilihan data, analisis data, pendekatan penilaian, rekonsiliasi nilai dan simpulan nilai, dan pelaporan penilaian. Gambar 2 menunjukkan alur proses penilaian untuk tujuan perpajakan.



Sumber: SE-54/PJ/2016

Gambar 2. Alur Proses Penilaian

Penelitian Terdahulu

Herazi (2015) meneliti rumah yang digunakan untuk agunan bank. Tujuan penelitian ini adalah mencari nilai pasar rumah yang berlokasi di Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo. Pendekatan penilaian yang digunakan adalah data pasar dan biaya. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan nilai pasar rumah sebesar Rp1.571.095.600,00, nilai agunan maksimum sebesar Rp1.079.550.000,00, dan minimum sebesar Rp1.047.670.307,00 berdasarkan peraturan Bank BNI. Sementara itu, sesuai dengan peraturan Bank Mandiri, nilai agunan yang diperoleh adalah sebesar Rp1.077.554.800,00.

Chairunnisa (2015) melakukan penelitian untuk memperoleh nilai pasar Hotel Mustika Tuban. Nilai tersebut digunakan sebagai dasar untuk memperkirakan dana pinjaman yang akan diperoleh apabila pemilik menggunakan Hotel Mustika Tuban sebagai jaminan. Penentuan nilai pasar dilakukan dengan pendekatan biaya dan pendapatan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Hotel Mustika Tuban memiliki nilai pasar sebesar Rp59.000.000.000,00 pada tanggal 17 Februari 2015.

Ramisda dan Utomo (2015) melakukan penelitian untuk mengetahui nilai pasar Hotel Inna Simpang. Penelitian ini menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Kesimpulan yang dihasilkan dalam penelitian ini adalah nilai pasar Hotel Inna Simpang setelah dilakukan rekonsiliasi sebesar Rp119.731.158.023,30.

Marsetyo dan Utomo (2014) melakukan penelitian terhadap rumah yang akan dijadikan sebagai agunan bank. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menghasilkan nilai pasar dan nilai agunan rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No.12, Malang. Pendekatan penilaian yang digunakan adalah biaya dan data pasar. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan nilai agunan rumah sebesar Rp1.518.183.000,00 yang didasarkan pada nilai pasar rumah sebesar Rp2.059.589.000,00.

Laila dan Utomo (2013) melakukan penelitian untuk mendapatkan nilai pasar dan nilai agunan rumah tinggal di Medokan Asri Utara XII, Surabaya. Pendekatan penilaian yang digunakan adalah data pasar dan biaya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa nilai agunan objek penilaian adalah sebesar Rp398.950.438,00 dan Rp387.582.183,00. Nilai agunan ini diperoleh dari nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya sebesar Rp522.678.141,00 dan pendekatan data pasar sebesar Rp562.768.311,00.

Putra dan Wiguna (2014) melakukan penelitian rumah tinggal di Jalan Semolowaru Selatan XII, Surabaya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mencari nilai pasar dan nilai agunan rumah tinggal. Penelitian ini menggunakan pendekatan data pasar dan biaya. Kesimpulan dari penelitian ini adalah nilai pasar objek penelitian sebesar Rp1.437.000.000,00 dan nilai agunannya sebesar Rp1.241.000.000,00.

Wulandari (2020) melakukan penelitian untuk menentukan nilai agunan rumah tinggal pada kantor cabang BRI Syariah Malang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan penilaian yang digunakan yaitu data pasar dan biaya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa nilai pasar rumah tinggal dengan pendekatan data pasar adalah sebesar

Rp1.652.000.000,00, sedangkan nilai pasar berdasarkan pendekatan biaya adalah sebesar Rp1.482.661.703,00.

Putra *et al.* (2016) melakukan penelitian terkait properti rumah tinggal di Perumahan Budi Agung, Jalan Pinus Blok U No. 11-12, kelurahan Sukadamai, kecamatan Tanah Sereal, kota Bogor yang akan digunakan sebagai agunan bank. Pendekatan penilaian yang digunakan adalah data pasar dan biaya. Nilai jual tanah agunan sebesar Rp1.623.000,00 per meter persegi diperoleh dengan pendekatan data pasar. Sementara itu, nilai pasar bangunan sebesar Rp3.037.253,00 per meter persegi diperoleh dengan pendekatan biaya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa nilai taksir wajar maksimal tanah dan bangunan adalah sebesar Rp1.784.754.000,00 dan nilai setelah *safety margin* adalah Rp1.338.600.000,00.

Mustika (2017) melakukan penelitian untuk menentukan nilai pasar rumah tinggal di Perumahan Citraland City, Samarinda pada tahun 2016. Penelitian ini menggunakan pendekatan data pasar dan biaya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa nilai pasar rumah tinggal di Perumahan Citraland City adalah sebesar Rp2.277.509.028,00 pada tahun 2016. Nilai tersebut dihasilkan dari nilai pasar tanah sebesar Rp5.550.000,00 per meter persegi dan biaya penggantian baru setelah depresiasi sebesar Rp4.953.677,00 per meter persegi.

Rijasa *et al.* (2019) melakukan penelitian terkait dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal di kota Denpasar. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kelompok faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal di kota Denpasar adalah lokasi, lingkungan, karakteristik bangunan, dan karakteristik tanah. Kelompok karakteristik bangunan ini terdiri atas luas bangunan, kondisi fisik bangunan, struktur bangunan, bahan bangunan, tampilan bangunan, dan legalitas bangunan.

3. METODE RISET

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Teknik penelitian yang digunakan oleh penulis untuk memperoleh data yaitu melalui Studi Kepustakaan dan wawancara. Studi pustaka merupakan kegiatan mengumpulkan data dengan bantuan berbagai bahan dari beberapa sumber antara lain buku, penelitian sebelumnya, artikel, dan jurnal yang terkait dengan pemecahan masalah (Sari, 2020). Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara mencari, membaca, memahami, dan menelaah teori-teori yang termuat dalam undang-undang yang berlaku, peraturan lain yang relevan, dan literatur yang sesuai dengan tema dan objek yang dibahas dalam penelitian. Selanjutnya, teknik wawancara dilakukan. Wawancara merupakan proses pencarian informasi untuk tujuan penelitian dengan cara memberikan pertanyaan secara langsung kepada penjawab atau responden berdasarkan pedoman wawancara (Hardani *et al.*, 2020). Wawancara dilakukan oleh penulis dengan fungsional penilai pajak selaku narasumber yang memiliki kapabilitas mengenai topik pembahasan. Hal ini dilakukan untuk menggali

informasi mengenai proses penilaian bangunan di KPP Pratama Mojokerto dan mengetahui permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam proses penilaian.

4. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Proses Penilaian Properti di KPP Pratama Mojokerto

Penilaian bangunan dalam rangka pengawasan kegiatan membangun sendiri di KPP Pratama Mojokerto dipicu oleh adanya indikasi bahwa biaya pembangunan yang dilaporkan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Dalam menentukan ada atau tidaknya indikasi ketidaksesuaian tersebut, AR melakukan koordinasi dengan penilai. Apabila ditemukan ketidaksesuaian biaya pembangunan yang dilaporkan wajib pajak dengan keadaan sebenarnya, Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi menyampaikan usulan penilaian kepada Kepala KPP Pratama Mojokerto. Dalam hal usulan tersebut disetujui, Kepala KPP Pratama Mojokerto menerbitkan surat tugas penilaian.

Berdasarkan wawancara dengan Penilai KPP Pratama Mojokerto, untuk menguji kebenaran biaya pembangunan gudang yang telah dilaporkan oleh wajib pajak PT ABC, Kepala kantor menerbitkan Surat Tugas Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Mojokerto Nomor ST-0000/WPJ.24/KP.03/2019 tanggal 25 September 2019. Surat tugas tersebut menjadi dasar dimulainya proses penilaian bangunan gudang milik PT ABC. Proses penilaian properti tersebut antara lain sebagai berikut.

Identifikasi Masalah

Setelah menerima surat tugas penilaian, penilai mengidentifikasi tujuan penilaian yang tercantum dalam surat tugas. Tujuan penilaian ini adalah untuk menentukan nilai bangunan berupa gudang baja ringan milik PT ABC sebagai dasar perhitungan DPP PPN KMS. Berdasarkan tujuan tersebut, penilai menentukan dasar nilai dalam proses penilaian. Dasar nilai yang digunakan yaitu nilai pasar bangunan pada saat selesai dibangun.

Penilai melakukan identifikasi awal objek penilaian berdasarkan data yang telah diberikan oleh AR sebelum melakukan peninjauan lapangan. Dalam penilaian bangunan untuk tujuan pengawasan PPN KMS, data tersebut dapat berupa izin mendirikan bangunan (IMB), surat setoran pajak (SSP), dan bukti pendukung biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan. Berdasarkan IMB, luas bangunan adalah 15.708m².

Tanggal penilaian ditentukan berdasarkan tanggal dilakukannya survei ke lokasi objek penilaian, yaitu tanggal 25 September 2019. Pada kasus penilaian gudang PT ABC, dasar pelaksanaan peninjauan lapangan sama dengan dasar pelaksanaan penilaian, yaitu ST-0000/WPJ.24/KP.03/2019. Hal ini dimungkinkan karena berdasarkan SE-61/PJ/2015, dasar pelaksanaan penilaian adalah dalam bentuk surat tugas. Namun, sejak berlakunya SE-5/PJ/2020, dasar pelaksanaan penilaian berubah menjadi surat perintah penilaian.

Proses terakhir dari identifikasi masalah adalah menentukan asumsi dan kondisi pembatas. Asumsi yang dinyatakan dalam Laporan Penilaian Nomor Lap-000/WPJ.24/KP.03/2019 adalah sebagai berikut.

- 1) Penilaian dilakukan berdasarkan data dan informasi yang disampaikan wajib pajak dan atas ketidakbenaran data dan informasi dari wajib pajak bukan menjadi tanggung jawab penilai.
- 2) Data dan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber dianggap layak setelah dilakukan analisis objektif oleh penilai.
- 3) Tidak satupun 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 wajib pajak. Kemudian, laporan penilaian ini disusun dengan syarat yang membatasi sebagai berikut.

- 1) Objek penilaian properti berupa bangunan.
- 2) Laporan penilaian ini bersifat rahasia dan tidak dapat disebarluaskan secara umum tanpa izin DJP c.q. Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian.
- 3) Penilai dapat diminta pendapatnya atau kesaksiannya apabila semata-mata berkaitan dengan penentuan nilai pasar atas objek penilaian dalam laporan ini.
- 4) Baik seluruhnya maupun sebagian dari laporan ini (khususnya kesimpulan nilai, identitas penilai, dan identitas wajib pajak) tidak boleh disebarluaskan untuk umum melalui iklan, berita, atau media lainnya tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DJP c.q. Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian.
- 5) Penggunaan pendekatan, metode, dan prosedur penilaian dalam laporan penilaian ini adalah sah sepanjang sesuai dengan kaidah dan prinsip-prinsip umum penilaian yang berlaku.
- 6) 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 lain.**

Pengumpulan Data

Penilai mengumpulkan data yang dibutuhkan dari berbagai sumber antara lain peraturan terkait, media cetak, media daring, dan peninjauan lapangan. Salah satu peraturan yang menjadi sumber data dalam penilaian bangunan adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2016 tentang Pedoman Analisis Harga Satuan Pekerjaan Bidang Pekerjaan Umum (Selanjutnya disebut Permen PUPR Nomor 28/PRT/M/2016). Dalam peraturan ini, diatur tahap-tahap pekerjaan dalam pembangunan suatu gedung atau bangunan. Selain itu, penilai juga menentukan koefisien jumlah kebutuhan bahan bangunan dan tenaga kerja untuk menyelesaikan setiap tahapan pekerjaan berdasarkan peraturan ini. Contoh koefisien tenaga kerja dan bahan bangunan untuk suatu tahapan pembangunan gedung dapat dilihat pada Gambar 3.

No	Uraian	Kode	Satuan	Koefisien	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
A	TENAGA					
	Pekerja	L.01	OH	0,520		
	Tukang kayu	L.02	OH	0,260		
	Kepala tukang	L.03	OH	0,026		
	Mandor	L.04	OH	0,026		
				JUMLAH TENAGA KERJA		
B	BAHAN					
	Kayu kelas III		m ³	0,045		
	Paku 5 cm – 10 cm		kg	0,300		
	Minyak bekisting		Liter	0,100		
				JUMLAH HARGA BAHAN		
C	PERALATAN					
				JUMLAH HARGA ALAT		
D	Jumlah (A+B+C)					
E	Overhead & Profit (Contoh 15 %)			15% x D (maksimum)		
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)					

Sumber: Permen PUPR Nomor 28/PRT/M/2016

Gambar 3. Tahapan Pemasangan 1m2 Bekisting untuk Sloof

Untuk informasi harga bahan bangunan dan upah tenaga kerja, penilai memperoleh data dari sumber media cetak dan media daring. Sumber yang digunakan ini harus memiliki kredibilitas yang baik. Penilai umumnya mengambil data harga bahan bangunan dari jurnal-jurnal yang dikeluarkan oleh lembaga survei yang sudah diakui rekam jejaknya. Jurnal tersebut biasanya diterbitkan dalam periode satu tahun sekali dan membahas mengenai harga bahan bangunan di berbagai provinsi di Indonesia.

Berdasarkan wawancara dengan penilai KPP Pratama Mojokerto, penilai melakukan pembaruan data upah tenaga kerja dan biaya bahan bangunan setiap satu tahun sekali. Hal ini dilakukan untuk menjaga keakuratan opini nilai yang dihasilkan dalam proses perhitungan. Data terbaru tersebut dimasukkan ke dalam aplikasi Rincian Anggaran Biaya (RAB) Bangunan atau disebut juga sebagai kertas kerja penilaian (KKP) bangunan.

KKP bangunan merupakan aplikasi yang berbasis *Microsoft Excel* yang dapat dimanfaatkan sebagai alat bantu untuk menghitung RAB atau nilai bangunan. Prosedur penggunaan aplikasi ini dijelaskan dalam Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-394/PJ/2017 tentang Prosedur Penggunaan Aplikasi Rincian Anggaran Biaya (RAB) Bangunan untuk Penghitungan Nilai Bangunan dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Pajak (Selanjutnya disebut S-394/PJ/2017). Prosedur ini disampaikan dalam bentuk Surat Direktur Jenderal Pajak yang sifatnya adalah himbuan dan tidak berbentuk Surat Edaran (SE) Direktorat Jenderal Pajak. Dalam surat tersebut, dijelaskan bahwa aplikasi KKP Bangunan digunakan untuk jenis bangunan perumahan, toko/apotek/ruko, dan showroom. Untuk tiga jenis bangunan tersebut, penilai mengisi data terkait objek penilaian pada *sheet* data isian. Contoh *sheet* data isian berdasarkan S-394/PJ/2017 dapat dilihat pada gambar 4. Beberapa menu yang harus diisi oleh penilai pada *sheet* data isian antara lain jenis

penggunaan bangunan; kondisi umum; kriteria bangunan; tahun dibangun, tahun renovasi, dan tahun penilaian; luas tanah dan luas bangunan; jumlah lantai; dinding; pelapis dinding; lantai; langit-langit; dan atap. Setelah semua menu selesai diisi, hasil perhitungan secara otomatis dapat dilihat pada *sheet* R.

JPB	:	
Kondisi Umum	:	
Kriteria Bangunan	:	
Tahun Dibangun	:	
Tahun Renovasi	:	
Tahun Penilaian	:	
Luas Tanah	:	m ²
Luas bangunan	:	m ² lebar m panjang m
Jumlah lantai	:	
Dinding	:	
Pelapis dinding	:	
Lantai	:	
Langit-langit	:	
Atap	:	
JPB	:	
Kondisi Umum	:	Perumahan Toko/Apotik/Ruko Showroom
Kriteria Bangunan	:	
Tahun Dibangun	:	
Tahun Renovasi	:	

Sumber: S-394/PJ/2017

Gambar 4. Sheet Data Isian Berdasarkan S-394/PJ/2017

Dalam melakukan penilaian untuk jenis bangunan selain yang disebutkan dalam S-394/PJ/2017, penilai melakukan penyesuaian secara manual pada *sheet* data isian. Hal ini juga dilakukan pada saat melakukan penilaian gudang PT ABC. Pada *sheet* data isian, penilai mengisi rincian tiap-tiap komponen pekerjaan sesuai dengan jenis dan kualitas bahan bangunan objek penilaian. Ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa jenis dan kualitas bahan bangunan yang digunakan dalam pembangunan gudang berbeda dengan jenis bangunan yang disebutkan dalam S-394/PJ/2017. Dalam aplikasi ini, hitungan RAB terdiri atas lima belas komponen pekerjaan, yaitu: 1) pekerjaan persiapan; 2) pekerjaan tanah; 3) pekerjaan pondasi; 4) pekerjaan beton; 5) pekerjaan pembesian dan alumunium; 6) pekerjaan dinding; 7) pekerjaan plesteran; 8) pekerjaan penutup lantai dan dinding; 9) pekerjaan plafon; 10) pekerjaan penutup atap; 11) pekerjaan kayu; 12) pekerjaan sanitasi; 13) pekerjaan mekanikal dan elektrikal; 14) pekerjaan pengecatan; dan 15) pekerjaan kaca dan kunci.

Kegiatan pengumpulan data selanjutnya yaitu peninjauan lapangan. Kegiatan ini dilakukan untuk mengidentifikasi secara langsung karakteristik

bangunan yang menjadi objek penilaian. Selain itu, proses ini bertujuan untuk mengecek kecocokan antara data awal yang telah dikumpulkan dan kondisi bangunan sebenarnya. Data yang dihasilkan dari survei lapangan antara lain luas bangunan, detail setiap komponen bangunan, dan jenis bahan bangunan yang digunakan. Apabila data IMB dan RAB belum diperoleh dari AR pada saat identifikasi awal, penilai dapat menanyakan data tersebut kepada wajib pajak pada saat peninjauan lapangan.

Analisis Data

Selanjutnya, penilai melakukan analisis data yang telah diperoleh pada tahap sebelumnya. Apabila mengacu pada SE-54/PJ/2016, analisis data terdiri atas analisis pasar dan analisis dengan penggunaan tertinggi dan terbaik (*HBU*). Untuk analisis pasar, penilai memastikan bahwa harga bahan bangunan dan upah tenaga kerja sudah sesuai dengan kondisi sebenarnya pada saat bangunan tersebut dibangun. Hal ini dikarenakan nilai pasar bangunan yang dicari adalah berdasarkan biaya yang telah dikeluarkan pada saat bangunan tersebut selesai dibangun. Tahun dilakukannya penilaian bisa jadi berbeda dengan tahun dibangunnya bangunan. Oleh karena itu, penilai memastikan bahwa data yang terkumpul dapat menggambarkan kondisi bangunan pada saat selesai dibangun.

Penilai juga melakukan analisis terkait dengan penggunaan tertinggi dan terbaik (*HBU*). Penilai menyesuaikan cakupan dan kedalaman analisis ini berdasarkan tujuan penilaian. Untuk faktor *legally permissible* dalam analisis *HBU*, penilai mengecek kesesuaian jenis properti dengan peraturan pemerintah daerah mengenai *zoning* kawasan. Kemudian, untuk menguji kelayakan fisik objek penilaian, penilai melakukan analisis terhadap kondisi fisik bangunan, sarana dan prasarana yang menunjang objek penilaian, dan aksesibilitas objek penilaian.

Penentuan Pendekatan Penilaian

Setelah melakukan analisis pasar dan analisis *HBU*, penilai menetapkan pendekatan penilaian yang digunakan. Dalam penilaian bangunan gudang milik PT ABC, penilai menggunakan pendekatan biaya. Hal ini dikarenakan pendekatan biaya dianggap akan menghasilkan indikasi nilai bangunan yang paling akurat. Pertimbangannya adalah DPP PPN KMS ditentukan berdasarkan biaya yang telah dikeluarkan atau dibayarkan dalam pembangunan suatu bangunan. Ini sejalan dengan proses penilaian dengan pendekatan biaya yang menggunakan metode biaya reproduksi.

Dalam metode biaya reproduksi, penilai menghasilkan indikasi nilai objek penilaian dengan cara menghitung biaya pembuatan replika objek penilaian (KPSPI-MAPPI, 2018). Dalam metode ini, secara umum, penilai memperkirakan semua biaya untuk membangun properti yang serupa dengan objek penilaian. Kemudian, penilai mengurangi biaya pembangunan baru tersebut dengan depresiasi bangunan. Namun, pada kasus penilaian bangunan gudang PT ABC, penilai tidak memperhitungkan adanya depresiasi atau tidak pada saat penilaian. Hal ini dikarenakan nilai bangunan yang dicari adalah nilai bangunan pada saat selesai dibangun sehingga diasumsikan belum terdapat penyusutan bangunan.

Penilai menghitung biaya pembangunan gudang PT ABC menggunakan KKP bangunan yang telah disesuaikan. KKP bangunan dibuat berdasarkan pendekatan biaya dengan teknik unit terpasang (*unit in place technique*). Pada teknik unit terpasang, penilai menghitung estimasi biaya pembangunan sesuai dengan jumlah biaya pekerjaan untuk memasang setiap unit komponen bangunan. Dalam KKP bangunan, kegiatan apa saja yang dilakukan pada setiap pekerjaan dijabarkan secara rinci agar estimasi nilai yang dihasilkan memiliki keakuratan yang tinggi. Secara garis besar, KKP bangunan dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu:

- 1) bagian yang terdiri atas pekerjaan pemasangan setiap unit ditunjukkan pada gambar 5;

ANALISIS HARGA SATUAN			Nama WP	: PT ABC	
			NPWP	: 00.000.000.0.602.000	
			Tahun Pajak	: 2019	
No.	URAIAN	REF	Menurut		Koreksi (Rp)
			WP	Penilai	
1	Pekerjaan Persiapan	R.1		0	0
2	Pekerjaan Tanah	R.2		0	0
3	Pekerjaan Pondasi	R.3		0	0
4	Pekerjaan Beton	R.4		0	0
5	Pekerjaan Pemesian	R.5		0	0
6	Pekerjaan Dinding	R.6		0	0
7	Pekerjaan Plesteran	R.7		0	0
8	Pekerjaan Penutup lantai dan Dinding	R.8		0	0
9	Pekerjaan Plafond	R.9		0	0
10	Pekerjaan Penutup Atap	R.10		0	0
11	Pekerjaan Kayu	R.11		0	0
12	Pekerjaan Sanitasi	R.12		0	0
13	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal	R.13		0	0
14	Pekerjaan Pengecatan	R.14		0	0
15	Pekerjaan Kaca dan Kunci	R.15		0	0
Jumlah Biaya			0	0	0

Sumber: KPP Pratama Mojokerto

Gambar 5. Bagian yang terdiri atas pekerjaan pemasangan setiap unit

- 2) bagian yang terdiri atas kegiatan-kegiatan yang dilakukan untuk setiap proses pekerjaan ditunjukkan pada gambar 6;

Pekerjaan Pondasi		Nama WP	: PT ABC	
		NPWP	: 00.000.000.0.602.000	
		Tahun Pajak	: 2019	
Uraian	Ref	Menurut		Koreksi (Rp)
		WP	Penilai	
3.1 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 3 PP	R.3.1		-	
3.2 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 4 PP	R.3.2		-	
3.3 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 5 PP	R.3.3		-	
3.4 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 6 PP	R.3.4		-	
3.5 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 8 PP	R.3.5		-	
3.6 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 1 KP : 2 PP	R.3.6		-	
3.7 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 3 KP : 10 PP	R.3.7		-	
3.8 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1/4 SP : 1 KP : 4 PP	R.3.8		-	
3.9 Pemasangan 1 m ³ pondasi batu kosong (anstamping)	R.3.9		-	
3.10 Pemasangan 1m ³ pondasi siklop 60% beton campuran 1SP:2PB:3Kr 40% batu belah	R.3.10		-	
3.11 Pemasangan 1 m ³ pondasi sumuran diameter 100 cm	R.3.11		-	
Jumlah			-	

Sumber: KPP Pratama Mojokerto

Gambar 6. Bagian yang terdiri atas kegiatan-kegiatan yang dilakukan untuk setiap proses pekerjaan

- 3) bagian yang terdiri atas rincian koefisien, biaya bahan bangunan dan upah tenaga kerja untuk setiap kegiatan yang dilakukan ditunjukkan pada gambar 7;

Pemasangan 1 m ³ pondasi batu belah campuran 1 SP : 3 PP		Nama WP	: PT ABC		
		NPWP	: 00.000.000.0.602.000		
		Tahun Pajak	: 2019		
Uraian	Satuan	Koefisien	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga Satuan (Rp)	
Tenaga	Pekerja	OH	1,500	77.000	115.500
	Tukang Batu	OH	0,750	96.000	72.000
	Kepala Tukang	OH	0,075	116.000	8.700
	Mandor	OH	0,075	125.000	9.375
Jumlah Tenaga Kerja				205.575	
Bahan	Batu belah	m3	1,200	216.745	260.094
	Semen portland	Kg	202,000	2.300	464.600
	Pasir pasang	m3	0,485	229.120	111.123
Jumlah Harga Bahan				835.817	
Peralatan	-	-	-	-	
Jumlah Harga Peralatan				-	
Jumlah Volume Pekerjaan				-	
Jumlah Biaya Pekerjaan				-	

Sumber: KPP Pratama Mojokerto

Gambar 7. Bagian yang terdiri atas rincian koefisien, biaya bahan bangunan dan upah tenaga kerja untuk setiap kegiatan yang dilakukan

4) bagian data isian yang telah disesuaikan ditunjukkan pada gambar 8.

Uraian Pekerjaan dan sub pekerjaan	Dimensi Objek Lt 1				
	Panjang (m)	Lebar (m)	Tinggi	Unit	Jumlah
1. Pekerjaan Persiapan					
1.1 Pembuatan /m ² Pagar sementara dari kayu setinggi 2 meter	Tidak	-	-	0	0
1.2 Pembuatan /m ² Pagar sementara dari seng gelombang setinggi 2 meter	Ya	-	-	0	0
1.3 Pembuatan /m ² pagar sementara dari kawat duri tinggi 1,8 meter	Tidak	-	-	0	0
1.4 Pengukuran dan pemasangan /m ² Bouplank	Ya	-	-	0	0
1.5 Pembuatan 1 m ² kantor sementara lantai plesteran	Tidak	-	-	0	0
1.6 Pembuatan 1 m ² gudang semen dan peralatan	Ya	-	-	0	0
1.7 Pembuatan 1 m ² rumah jaga/konstruksi kayu	Tidak	-	-	0	0
1.8 Pembuatan 1 m ² bedeng pekerja	Ya	-	-	0	0
1.9 Pembersihan 1 m ² lapangan dan perataan	Ya	-	-	0	0
1.10 Pembuatan 1 m ² steger/perancah dari bambu	Tidak	-	-	0	0
1.11 Pembuatan 1 buah bak adukan ukuran 40 cm x 50 cm x 25 cm	Tidak	-	-	0	0
1.12 Pembuatan 1 m ² jalan sementara	Tidak	-	-	0	0
1.13 Pembongkaran 1 m ² beton bertulang	Tidak	-	-	0	0
1.14 Pembongkaran 1 m ² dinding tembok bata	Tidak	-	-	0	0
1.15 Pemasangan 1 m pagar kawat jaring galvanis panjang 240 cm	Tidak	-	-	0	0
1.16 Pemasangan 1 m pagar beton pracetak 5 cm x 50 cm x 213 cm	Tidak	-	-	0	0
2. Pekerjaan Tanah					
2.1 Penggalian 1 m ² tanah biasa sedalam 1 m	Tidak	-	-	0	0
2.2 Penggalian 1 m ² tanah biasa sedalam 2 m	Tidak	-	-	0	0
2.3 Penggalian 1 m ² tanah biasa sedalam 3 m	Ya	-	-	0	0
2.4 Penggalian 1 m ² tanah keras sedalam 1 m	Tidak	-	-	0	0
2.5 Penggalian 1 m ² tanah cadas sedalam 1 m	Tidak	-	-	0	0
2.6 Penggalian 1 m ² tanah lumpur sedalam 1 m	Tidak	-	-	0	0
2.7 Pekerjaan stripping 1 m ² setinggi 1 m	Tidak	-	-	0	0
2.8 Pemuangan 1 m ² tanah sejauh 30 m	Tidak	-	-	0	0
2.9 Pengurugan kembali 1 m ² galian tanah	Ya	-	-	0	0
2.10 Pemadatan tanah 1 m ² tanah (per 20 cm)	Ya	-	-	0	0
2.11 Pengurugan kembali 1 m ² dengan pasir urug	Ya	-	-	0	0
2.12 Pemasangan 1 m ² lapisan pudel campuran 1 KP : 3 PP : 7 TL	Tidak	-	-	0	0
2.13 Pemasangan 1 m ² lapisan ijuk tebal 10 cm untuk bidang resapan	Tidak	-	-	0	0
2.14 Pengurugan 1 m ² sirtu padat	Tidak	-	-	0	0
3. Pekerjaan Pondasi					
3.1 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 3 PP	Ya	-	-	0	0
3.2 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 4 PP	Tidak	-	-	0	0
3.3 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 5 PP	Tidak	-	-	0	0
3.4 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 6 PP	Tidak	-	-	0	0
3.5 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 8 PP	Tidak	-	-	0	0
3.6 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 1 KP : 2 PP	Tidak	-	-	0	0
3.7 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1 SP : 3 KP : 10 PP	Tidak	-	-	0	0
3.8 Pemasangan 1 m ² pondasi batu belah campuran 1/4 SP : 1 KP : 4 PP	Tidak	-	-	0	0
3.9 Pemasangan 1 m ² pondasi batu kosong (anstamping)	Ya	-	-	0	0
3.10 Pemasangan 1 m ² pondasi siklop 60% beton campuran 1 SP : 2 PB : 3 Kr dan 40% batu belah	Tidak	-	-	0	0
3.11 Pemasangan 1 m ² pondasi sumuran diameter 100 cm	Ya	-	-	0	0

Sumber: KPP Pratama Mojokerto

Gambar 8. Bagian Data Isian

Penilai memasukan data hasil survei lapangan berupa ukuran setiap elemen bangunan ke dalam *sheet* data isian KKP bangunan. Dalam hal wajib pajak memberikan data RAB, penilai membandingkan data RAB milik wajib pajak dengan perhitungan biaya pembangunan menurut penilai pada KKP bangunan. Apabila wajib pada tidak memberikan data RAB, penilai memasukkan data isian berdasarkan kondisi bangunan pada saat peninjauan lapangan. Pada kasus penilaian bangunan gudang milik PT ABC, wajib pajak bersedia memberikan data RAB. Oleh karena itu, penilai dapat langsung melakukan koreksi atas RAB dalam KKP

bangunan berdasarkan harga biaya bahan bangunan dan upah tenaga kerja wajar yang telah dikumpulkan sebelumnya.

Berdasarkan data RAB, PT ABC menyatakan bahwa biaya pembangunan gudang seluas 15.708m² adalah Rp12.570.241.746,00. Sementara itu, biaya pembangunan gudang tersebut menurut perhitungan penilai adalah Rp17.827.798.555,00. Terdapat koreksi atas biaya pembangunan yang dinyatakan oleh wajib pajak sebesar Rp5.257.556.809,00. Luas bangunan gudang PT ABC berdasarkan survei lapangan sudah sesuai dengan IMB sehingga tidak dilakukan penyesuaian. Penilai melakukan penyesuaian terhadap beberapa analisa harga satuan (AHS) pekerjaan untuk subpekerjaan yang dianggap memiliki nilai yang lebih rendah dari kewajarannya.

4.1.5 Rekonsiliasi dan Kesimpulan Nilai

Penilai tidak melakukan rekonsiliasi nilai pada proses penilaian bangunan gudang PT ABC. Hal ini dikarenakan rekonsiliasi nilai hanya dilakukan ketika penilai menggunakan lebih dari satu pendekatan dalam penilaian. Sementara itu, untuk tujuan pengawasan PPN KMS, penilai hanya menggunakan pendekatan biaya saja sehingga rekonsiliasi tidak perlu dilakukan.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, penilai menyatakan kesimpulan nilai pasar bangunan. Kesimpulan nilai pasar bangunan gudang PT ABC adalah Rp17.827.798.555,00. Penilai tidak melakukan pembulatan atas kesimpulan nilai yang dihasilkan. Hal ini sudah sesuai dengan SE-54/PJ/2016 yang menyatakan bahwa kesimpulan nilai dalam penilaian properti dinyatakan dalam satu nilai tertentu dalam satuan mata uang rupiah. Pembulatan kesimpulan nilai ke atas dalam kelipatan Rp1.000,00 hanya dilakukan dalam penilaian bisnis.

4.1.6 Pelaporan Penilaian

Tahapan terakhir dalam penilaian properti adalah penyusunan laporan penilaian. Laporan penilaian bangunan gudang PT ABC terdiri atas pendahuluan, proses penilaian, kesimpulan nilai, dan lampiran yang mendukung proses penilaian. Dalam pendahuluan, penilai menjelaskan mengenai sertifikasi nilai; pernyataan asumsi dan syarat yang membatasi; dasar penugasan dan tujuan penilaian; peninjauan lapangan dan tanggal penilaian; serta data dan informasi yang digunakan. Pada bagian proses penilaian, penilai menjelaskan pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian dan alasan pendekatan tersebut dipilih. Terakhir, Penilai menyatakan indikasi nilai pasar bangunan gudang PT ABC pada bab kesimpulan nilai berdasarkan analisis yang telah dilakukan.

Kendala dalam Pelaksanaan Penilaian Bangunan untuk Tujuan Pengawasan PPN KMS di KPP Pratama Mojokerto

Dalam proses penilaian bangunan di KPP Pratama Mojokerto, penilai menghadapi beberapa kendala. Berdasarkan hasil wawancara, kendala yang dihadapi oleh penilai dan solusinya antara lain sebagai berikut.

Penilai tidak memperoleh RAB

Ada dua kondisi dalam penilaian bangunan untuk tujuan pengawasan PPN KMS. Pertama, wajib pajak sudah melakukan pembayaran dan pelaporan kewajiban perpajakannya, tetapi ditemukan indikasi potensi pajak yang kurang

dibayar. Secara umum, dalam kondisi seperti ini, wajib pajak sudah mempunyai rincian anggaran biaya (RAB) dalam pembangunannya. Pada saat penilaian, penilai menguji kewajaran biaya yang dilaporkan oleh wajib pajak berdasarkan RAB dibandingkan dengan keadaan sebenarnya. Kondisi kedua, wajib pajak tidak memiliki RAB dan belum melaksanakan kewajiban PPN KMS yang seharusnya dibayarkan. Dalam kasus seperti ini, penilai biasanya menentukan detail bangunan berdasarkan hasil peninjauan lapangan. Namun, terkadang penilai didampingi oleh pegawai wajib pajak yang kurang menguasai terkait dengan teknis bangunan, seperti jenis material bangunan yang digunakan. Ini menyebabkan informasi lapangan yang diperoleh kurang maksimal. Untuk mengatasi permasalahan ini, penilai biasanya membandingkan dengan bangunan lain yang sejenis. Data bangunan lain tersebut dapat diperoleh dari internet atau dari sumber data internal DJP.

Wajib Pajak tidak Mengizinkan Penilai Meneliti Bangunan secara Spesifik

Beberapa wajib pajak tidak memperbolehkan penilai untuk melakukan peninjauan secara spesifik. Pada saat peninjauan lapangan, terkadang pemilik bangunan tidak mengizinkan penilai untuk memasuki suatu ruangan tertentu. Wajib pajak tersebut hanya memberikan izin untuk mengamati detail bangunan secara garis besar saja. Ini menyebabkan penilai tidak memperoleh detail dan spesifikasi bangunan secara rinci. Dalam kasus seperti ini, penilai umumnya menggunakan bangunan sejenis yang datanya sudah dimiliki atau dapat diperoleh penilai sebagai dasar dalam memperkirakan spesifikasi bangunan yang menjadi objek penilaian.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, simpulan yang dapat diambil oleh penulis adalah sebagai berikut: Proses penilaian bangunan dalam rangka pengawasan kegiatan membangun sendiri di KPP Pratama Mojokerto dilakukan dalam enam tahapan. Tahapan tersebut secara berurutan yaitu identifikasi masalah, pengumpulan data, analisis data, penentuan pendekatan penilaian, pernyataan simpulan nilai, dan penyusunan laporan penilaian. Penilai tidak melakukan rekonsiliasi nilai dikarenakan pendekatan yang digunakan hanya satu jenis, yaitu pendekatan biaya. Penilai menggunakan bantuan KKP bangunan yang berbasis aplikasi *Microsoft Excel* dalam menghitung biaya pembangunan baru. KKP bangunan tersebut dibuat berdasarkan teknik unit terpasang (*unit in place technique*). Pelaksanaan penilaian bangunan di KPP Pratama Mojokerto sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tahun 2019. Namun, sejak diterbitkannya SE-05/PJ/2020, penilai menggunakan peraturan terbaru tersebut dan tidak menggunakan SE-61/PJ/2015 sebagai dasar dalam pelaksanaan penilaian.

Terdapat dua kendala yang dihadapi oleh penilai selama proses penilaian bangunan dalam rangka pengawasan kegiatan membangun sendiri di KPP Pratama Mojokerto. Kendala tersebut yaitu penilai terkadang tidak memperoleh data RAB bangunan dari wajib pajak dan penilai tidak diberikan izin untuk meneliti bangunan secara spesifik. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, penilai biasanya

menggunakan data dari bangunan lain yang sejenis. Data tersebut digunakan sebagai dasar dalam memperkirakan spesifikasi bangunan. Data bangunan lain diperoleh penilai dari sumber data internal DJP atau sumber eksternal.

Saran

Saran yang dapat penulis berikan dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut. Saat ini prosedur penilaian bangunan dijelaskan dalam S-394/PJ/2017 yang bersifat himbauan. Jenis bangunan yang dijelaskan dalam surat ini adalah bangunan perumahan, toko/apotek/ruko, dan *showroom*. DJP dapat menerbitkan peraturan mengenai petunjuk teknis penilaian bangunan menggunakan KKP Bangunan dan menambahkan jenis bangunan lain dalam KKP tersebut. Peraturan tersebut digunakan sebagai dasar dalam melakukan estimasi RAB bangunan pada saat penilaian dengan pendekatan biaya. DJP perlu menerbitkan ketentuan yang mengatur tentang kewajiban wajib pajak untuk memberikan data yang diperlukan dalam proses penilaian. Ini akan membuat penilai memiliki dasar yang kuat ketika meminta data dan melakukan peninjauan lapangan dalam rangka penilaian untuk tujuan perpajakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Allingham, M. G., & Sandmo, A. (1972). Income Tax Evasion: A Theoretical Analysis. *Journal of Public Economics*, 1, 323–338. <https://doi.org/10.4324/9781315185194>
- Appraisal Institute. (2013). *The Appraisal of Real Estate* (14th ed.). Appraisal Institute. <http://library1.nida.ac.th/termpaper6/sd/2554/19755.pdf>
- Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kabupaten Mojokerto. (2020). Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Mojokerto Tahun 2019. *Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kabupaten Mojokerto, No.002/04/3516/Th.1*, 1–4. <https://mojokertokab.bps.go.id/pressrelease/2020/04/30/4/produk-domestik-regional-bruto--pdrb--kabupaten-mojokerto-tahun-2019.html>
- Chairunnisa, R. (2015). *Untuk Penilaian Properti Hotel Mustika Analysis of Cost Approach and Income Approach for Property Value of Mustika Hotel*.
- Darussalam, & Septriadi, D. (2009). *Tax Avoidance, Tax Planning, Tax Evasion, dan Anti Avoidance Rule*. <https://www.ortax.org/ortax/?mod=issue&page=show&id=36&hlm=2>
- Harbrinama, M. A. (2008). *Pemungutan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Kegiatan Membangun Sendiri di Wilayah Kerja Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Semarang Candi Sari*.
- Hardani, Andriani, H., Sukmana, D. J., Auliya, N. H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., & Istiqomah, R. R. (2020). *Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* (Issue March). CV. Pustaka Ilmu Group.
- Harjono, D. K. (2016). *Hukum Properti*. Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis

Indonesia.

- Herazi, L. R. (2015). Analisis Nilai Agunan Rumah Tinggal di Jalan Nanas IX/N-771 Pondok Chandra Indah, Waru, Sidoarjo. *Skripsi*.
- Hidayat, R. (2016). Rasionalitas: Overview terhadap Pemikiran dalam 50 Tahun Terakhir. *Buletin Psikologi*, 24(2), 101–122. <https://doi.org/10.22146/buletinpsikologi.26772>
- Juansyah, Y., Oktarina, D., & Zulfiqar, M. (2017). Analisis perbandingan Rencana Anggaran Biaya bangunan menggunakan metode SNI dan BOW (Studi kasus: Rencana Anggaran Biaya bangunan gedung Kwarda Pramuka Lampung). *Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Malahayati*, 1(1), 1–5.
- Kalangi, L. (2014). Pengaruh Tarif Pajak dan Probabilitas Audit terhadap Kepatuhan Pajak Penghasilan (Studi Eksperimen Laboratorium). *Jurnal Riset Akuntansi Dan Auditing*, 20–29.
- KPSPI-MAPPI. (2018). *KEPI & SPI 2018 (VII)*. MAPPI.
- Mukarromah, A. (2019). *Mencermati Studi Empiris Tax Avoidance dan Tax Evasion*. DDTc News. https://news.ddtc.co.id/mencermati-studi-empiris-tax-avoidance-dan-tax-evasion-15199?page_y=760
- Mustika, D. (2017). Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal Di Perumahan Citraland City Samarinda Pada KJPP. Aksa, Nelson & Rekan. *Ekonomia*, 6(2), 99–106.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 210/PMK.01/2017 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Pajak.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2016 tentang Pedoman Analisis Harga Satuan Pekerjaan Bidang Pekerjaan Umum.
- Prabandaru, A. (2018). *Tata Cara Hitung, Bayar, Laporan PPN Atas Kegiatan Membangun Sendiri*. Klikpajak.Id. <https://klikpajak.id/blog/bayar-pajak/tata-cara-hitung-bayar-laporan-ppn/>
- Putra, A. P., Budiono, & Pontiauwaty, I. (2016). Analisis Properti Rumah Tinggal sebagai Agunan dengan Metode Penilaian Appraisal. *Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Bidang Teknik Sipil*. <http://www.elsevier.com/locate/scp>
- Ramisda, S. dan Utomo, C. 2012. Analisis Nilai Pasar Hotel Inna Simpang. *Jurnal Teknik ITS*. Volume 01, Nomor 01
- Rijasa, M. M., Sukrawa, M., & Nadiasa, M. (2019). Analisis Penilaian Bangunan Rumah Tinggal di Kota Denpasar. *Jurnal Spektran*, 53(9), 1689–1699.
- Sari, Milya, A. (2020). *NATURAL SCIENCE : Jurnal Penelitian Bidang IPA dan*

Pendidikan IPA, 6(1), 41–53.
<https://ejournal.uinib.ac.id/jurnal/index.php/naturalscience/article/view/1555/1159>

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, dan Penilaian Aset Takberwujud untuk Tujuan Perpajakan.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-61/PJ/2015 tentang Optimalisasi Penilaian (Appraisal) untuk Penggalan Potensi Pajak dan Tujuan Perpajakan Lainnya.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-53/PJ/2012 tentang Pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 163/PMK.03/2012 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas Kegiatan Membangun Sendiri.

Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-05/PJ/2020 tentang Prosedur Pelaksanaan Penilaian untuk Tujuan Perpajakan.

Surat Direktur Jenderal Pajak Nomor S-394/PJ/2017 tentang Prosedur Penggunaan Aplikasi Rincian Anggaran Biaya (RAB) Bangunan untuk Penghitungan Nilai Bangunan dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Pajak.

Syafi'i. (2013). Analisis Komparatif Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. *Jurnal WIGA*, 3(2), 70–76.

Tim Edukasi Perpajakan Direktorat Jenderal Pajak. (2016). *Materi Terbuka Kesadaran Pajak untuk Perguruan Tinggi*. Direktorat Jenderal Pajak. www.pajak.go.id

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.