

## ANALISA UNTUNG-RUGI MELAKUKAN REVALUASI ASET TETAP DARI ASPEK PAJAK DAN KEUANGAN

IRWAN

STIE Trisakti  
[irwanwisanggeni@yahoo.co.id](mailto:irwanwisanggeni@yahoo.co.id)

**Abstract:** *Lively occur in the force and in the new PSAK implementation in 2012 that leaned to the IFRS (International Financial Reporting Standards). One interesting aspect to be explored is the PSAK No. 16 on fixed assets using the fair value that would be used to adjust to the IFRS standards. Of course, necessary to apply the fair value revaluation of assets. Another factor that causes revaluation of fixed assets is inflationary conditions that cause the book value does not reflect the prevailing market price and up to date. In asset revalued to match the required market value of the additional costs, among others, the final income tax at the rate of 10% on the excess over fair value or market value less the value of the fiscal book. The assets have been revalued unwavering within 5 years, if transferred will be charged an additional income tax of 15% more than the difference in revaluation has been charged to tax, unless transferred to the government, to combine, consolidation and expansion of business.*

**Keywords:** Revaluation of fixed assets, PPh final Pasal 4 ayat 2, PSAK NO 16. IFRS.

**Abstrak:** Semarak terjadi dalam dengan diberlakukan dan di implementasikan PSAK baru tahun 2012 yang berkiblat ke IFRS (*Internasional Financial Reporting Standar*). Salah satu aspek yang menarik untuk ditelaah adalah PSAK No 16 tentang aset tetap yang akan menggunakan *fair value* yang akan digunakan untuk menyesuaikan ke standar IFRS. Tentunya untuk menerapkan *fair value* diperlukan penilaian kembali (revaluasi) aset. Faktor lain yang menjadi penyebab melakukan revaluasi aset tetap yaitu kondisi inflasi yang menyebabkan nilai buku tidak mencerminkan harga pasar yang berlaku dan *up to date*. Dalam melakukan revaluasi aset agar sesuai dengan nilai pasar diperlukan biaya tambahan, antara lain PPh final dengan tarif 10% atas selisih lebih nilai wajar atau nilai pasar yang dikurangi nilai buku fiskal. Aset yang telah direvaluasi tak dapat dialihkan dalam waktu 5 tahun, jika dialihkan maka akan dikenakan PPh tambahan sebesar 15% lagi dari selisih revaluasi yang telah dikenakan pajak, kecuali dialihkan kepada pemerintah, untuk menggabungkan, peleburan dan pemekaran usaha.

**Kata kunci:** Revaluasi aset tetap, PPh final Pasal 4 ayat 2, PSAK NO 16. IFRS.

## PENDAHULUAN

Perusahaan-perusahaan yang berstatus Tbk (terbuka) atau perusahaan-perusahaan yang sahamnya dimiliki (dijual) ke publik, wajib melakukan revaluasi aset tetap, tujuan agar laporan keuangan yang di sajikan ke publik mengandung angka-angka yang realistis dan dapat menjadi panduan yang kredibel bagi calon pembeli saham di bursa. Dalam melakukan revaluasi aset agar sesuai dengan nilai pasar diperlukan biaya tambahan, antara lain PPh final dengan tarif 10% atas selisih lebih nilai wajar atau nilai pasar yang dikurangi nilai buku fiskal. Juga biaya penilai aset tetap (tenaga apresial) yang cukup signifikan.

Aset yang telah direvaluasi tak dapat dialihkan dalam waktu 5 (lima) tahun, jika dialihkan maka akan dikenakan PPh tambahan sebesar 15% lagi dari selisih revaluasi yang telah dikenakan pajak, kecuali dialihkan kepada pemerintah, untuk menggabungkan, peleburan dan pemekaran usaha. Semua biaya ini harus dihitung agar kita dapat menentukan untung dan rugi yang disebabkan dari melakukan revaluasi aset tetap.

### Dasar Hukum

Aspek pajak revaluasi aset tetap di atur dalam Pasal 19 UU No 10 tahun 1994, tidak berubah dalam UU No 17 tahun 2000 dan tidak ada perubahan yang prinsipil pada UU No 36 tahun 2008. Menteri keuangan berwenang menetapkan peraturan tentang penilaian kembali aset dan faktor penyesuaian apabila terjadi ketidaksesuaian antara unsur biaya dengan penghasilan karena perkembangan harga. Penjelasan:

1. Adanya perkembangan harga yang mencolok atau perubahan kebijakan di bidang moneter dapat menyebabkan kekurangan-sesuaian antara biaya dan penghasilan, yang dapat mengakibatkan timbulnya beban pajak yang kurang wajar. Dalam keadaan demikian, Menteri Keuangan diberi wewenang menetapkan peraturan tentang peni-

laian kembali aset tetap (revaluasi) atau indeksasi biaya dan penghasilan.

2. Atas selisih penilaian kembali aset tetap sebagaimana dimaksud ayat 1 diterapkan tarif pajak tersendiri dengan Peraturan Menteri Keuangan sepanjang tidak melebihi tarif pajak tertinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (1).

Peraturan Menteri Keuangan atau Keputusan Menteri Keuangan tentang revaluasi aset tetap sejak tahun 1996.

1. Keputusan Menteri Keuangan RI:
  - a. No.507/KMK.04/1996 perubahan No.18/KMK.04/1998.
  - b. No.384/KMK.04/1998.
  - c. No.486/KMK.03/2002, tanggal 28 Nopember 2002.
2. Peraturan Menteri Keuangan RI No 79/PMK03/2008 tanggal 23 Mei 2008.

Perbedaan yang mendasar antara revaluasi berdasarkan No 486/KMK.03/2002 dengan No. 79/PMK03/2008, adalah mengenai kompensasi kerugian, revaluasi aset tetap berdasarkan No. 486/KMK.03/2002 atas selisih lebih penilaian kembali aset tetap harus dikompensasi dengan rugi fiskal, sedangkan pada No.79/PMK.03/2008 tidak boleh dikompensasi dengan rugi fiskal.

### Revaluasi dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang masih berlaku sampai saat tulisan ini ditulis yaitu PSAK 2010 terbaru (edisi satuan), menjelaskan soal revaluasi aset tetap pada umumnya secara akuntansi tidak diperkenan kecuali ditentukan berdasarkan peraturan pajak. Dalam PSAK 16 disebutkan bahwa dalam penilaian kembali aset tetap pada umumnya tidak diperkenankan karena standar akuntansi keuangan menganut penilaian aset berdasarkan harga perolehan atau harga pertukaran. Penyimpangan dari ketentuan ini mungkin dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah.

Dalam hal ini laporan keuangan harus menjelaskan mengenai penyimpangan dari konsep harga perolehan didalam perjanjian aset tetap serta pengaruh penyimpangan tersebut terhadap terhadap gambarab keuangan perusahaan. Selisih revaluasi dengan nilai buku (nilai tercatat) aset tetap dibukukan dalam akun modal dengan nama selisih penilaian kembali aset tetap.

Revaluasi atau pernyataan kembali (*restatement*) aset dan kewajiban menimbulkan kenaikan atau penurunan ekuitas. Meskipun memenuhi definisi penghasilan dan beban, menurut konsep pemeliharaan modal tertentu, kenaikan dan penurunan ini tidak dimasukkan dalam laporan laba-rugi. Sebagai alternatif pos ini dimasukkan dalam ekuitas sebagai penyesuaian pemeliharaan modal atau cadangan revaluasi.

### Manfaat Revaluasi

Melakukan Revaluasi memiliki manfaat dan guna untuk kepentingan-kepentingan seperti:

1. Dalam kondisi inflasi perusahaan perlu melakukan revaluasi, karena nilai buku tidak bisa mencerminkan harga pasar yang berlaku saat itu. (*at cost* aset ke arah yg realistis) contoh: tanah dibeli 10 tahun yang lampau Rp100 juta, sekarang nilainya menjadi Rp 1 miliar.
2. Meningkatkan struktur modal sendiri, artinya perbandingan antara pinjaman (*debt*) dengan modal sendiri (*equity*) atau *debt equity ratio* (DER) menjadi membaik. DER membaik tujuan untuk pinjaman ke bank dan menerbitkan saham.

### Prosedur Revaluasi

Wajib Pajak yang akan melakukan revaluasi aset tetap dapat mengajukan surat permohonan revaluasi yang diajukan dan ditujukan kepada kepala Kanwil yang membawahi KPP, dan melampirkan dokumen-dokumen berikut 1. Copy SIUP, NPWP; 2. Laporan penilai yg independent (Apresial) dari perusahaan

penilai yang diakui pemerintah; 3. Daftar penilai yang inti subtansinya menjelaskan tentang nilai buku, nilai revaluasi dan selisih yang direvaluasi; 4. Laporan Keuangan terakhir yang sudah diaudit Akuntan Publik; 5. Persetujuan max 30 hari, sejak dibuat permohonan; 6. Wajib dibayar (SSP ) PPh final (Psl 4 ayat 2), setelah 15 hari surat ijin revaluasi dari kanwil; 7. Bisa diangsur PPh final tapi seizin kanwil; 8. Penyusutan aset tetap dipergunakan untuk menghitung penyusutan yaitu nilai revaluasi yang baru dengan masa penyusutan yang baru pula.

### Analisa Perhitungan

Sebelum melakukan revaluasi diperlukan perhitungan yang cermat agar mendapatkan *value added* untuk perusahaan (wajib pajak) dan tidak merugikan terutama dari aspek pajaknya, maka atas dasar ini penulis mencoba membuat analisa perhitungan komparasi apabila melakukan revaluasi atau tidak melakukan.

### Kasus 1

#### Perhitungan jika tidak melakukan revaluasi:

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Jual	<u>300.000.000</u>
Laba	Rp 200.000.000
PPh Badan Terhutang 25% x 200.000.000 =	50.000.000
Tarif PPh Badan Flat 25%, lapisan teratas	

#### Perhitungan jika melakukan revaluasi:

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Revaluasi	<u>250.000.000</u>
Sisa Lebih	150.000.000
Dijual harganya	<u>300.000.000</u>
Laba	Rp 50.000.000
(300.000.000 - 250.000.000).	
PPh Final 10% x 150.000.000 =	15.000.000
Asumsi di jual sebelum 5 tahun:	
PPh Final: 15% x 150.000.000 =	22.500.000
PPh Badan 25% x 50.000.000 =	<u>12.500.000</u>
Total PPh Badan Terutang	50.000.000

Dari perhitungan kasus 1 di atas tidak perlu dilakukan revaluasi aset tetap karena dari aspek perpajakan sama-sama terbebani Rp 50.000.000, baik merevaluasi maupun tidak merevaluasi. Jika merevaluasi pun diperlukan biaya tambahan untuk membayar biaya penilai (apresial).

### Kasus 2

#### Perhitungan jika tidak melakukan revaluasi :

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Jual	<u>500.000.000</u>
Laba	Rp 400.000.000
PPH Badan Terutang 25% x 400.000.000 =	100.000.000

Tarif PPh Badan Flat 25%, lapisan teratas

#### Perhitungan jika melakukan revaluasi:

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Revaluasi	<u>250.000.000</u>
Sisa Lebih	150.000.000
Dijual harganya	<u>500.000.000</u>
Laba	Rp 250.000.000
(500.000.000 – 250.000.000)	
PPH Final 10% x 150.000.000 =	15.000.000
Asumsi di jual sebelum 5 tahun:	
PPH Final 15% x 150.000.000 =	22.500.000
PPH Badan 25% x 250.000.000 =	<u>62.500.000</u>
Total PPh Badan Terutang	100.000.000

Dari perhitungan kasus 2 yang berbeda nilai harga jualnya (pasar), tidak perlu dilakukan revaluasi aset tetap karena dari aspek perpajakan sama-sama terbebani Rp 100.000.000, baik merevaluasi maupun tidak merevaluasi. Jika merevaluasi pun diperlukan biaya tambahan untuk membayar biaya penilai (apresial).

### Kasus 3

#### Perhitungan jika tidak melakukan revaluasi:

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Jual	<u>500.000.000</u>
Laba	Rp 400.000.000
PPH Badan Terutang 25% x 400.000.000 =	100.000.000

\*Tarif PPh Badan Flat 25%, lapisan teratas

#### Perhitungan jika melakukan revaluasi:

Nilai Buku Aset	Rp 100.000.000
Nilai Revaluasi	<u>400.000.000</u>
Sisa Lebih	300.000.000
Dijual harganya	<u>500.000.000</u>
Laba	Rp 100.000.000
( Rp 500.000.000 – Rp 400.000.000).	
PPH Final 10% x 300.000.000 =	30.000.000
Asumsi di jual sebelum 5 tahun:	
PPH Final 15% x 300.000.000 =	45.000.000
PPH Badan 25% x 100.000.000 =	<u>25.000.000</u>
Total PPh Badan Terutang	100.000.000

Dari perhitungan kasus 3 yang berbeda nilai revaluasi, tidak perlu dilakukan revaluasi aset tetap karena dari aspek perpajakan sama-sama terbebani Rp 100.000.000, baik merevaluasi maupun tidak merevaluasi. Jika merevaluasi pun diperlukan biaya tambahan untuk membayar biaya penilai (apresial).

## PENUTUP

Perusahaan melakukan revaluasi belum tentu menguntungkan perusahaan (wajib pajak) karena revaluasi tidak menghemat dari aspek perpajakan bahkan akan menimbulkan biaya baru, yaitu biaya pengurusan dan biaya jasa penilaian aset (apresial) dan biaya pajak PPh Final Pasal 4 ayat 2. Pertimbangan dan perhitungan yang masak perlu dibuat oleh pihak perusahaan sebelum melakukan revaluasi aset tetap guna mengukur untung-rugi dari melakukan revaluasi baik dari aspek pajak maupun dari aspek lainya seperti aspek finansial dan aspek likuiditas perusahaan. Dalam melakukan revaluasi aset tetap, perusahaan mendapatkan manfaat yang maksimal dan terhindar dari rugi yang tidak perlu.

**REFERENSI:**

- Baridwan, Zaki. 2006. *Intermediate Accounting*, Edisi ke tujuh. Yogyakarta: BPFE.
- Husnan Saud. 1992. *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan*, Edisi Empat. Yogyakarta: BPFE.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2007. *Prinsip Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kieso, Donald Eand dan Jerry J. Weygandt. 1995. *Akuntansi Intermediate*, Edisi Ketujuh, Terjemahan. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Riyanto, Bambang. 1990. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Cetakan Kesepuluh, Yogyakarta: YBP Gadjah Mada.
- Suandy, Erly. 2001. *Edisi Lengkap Undang-Undang Perpajakan Tahun 2001*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo, B. Didiek. 2010. *Susunan Dalam Satu Naskah Undang-Undang Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Gramedia.
- Weston J Fred dan Thomas Copeland. 2000. *Manajemen Keuangan*, Edisi Kesembilan, Terjemahan. Jakarta: Bina Rupa Aksara.