

STUDI KOMPARATIF MENGGUNAKAN METODE PROFIT UNTUK OPTIMALISASI PENILAIAN PBB ATAS JARINGAN KABEL TELEKOMUNIKASI BAWAH LAUT

Ismy Suha

Politeknik Keuangan Negara STAN

Irwan Aribowo

Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: ismysuha@yahoo.com

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[31 08 2022]

Dinyatakan Diterima
[17 11 2022]

KATA KUNCI:

Pajak bumi dan bangunan, penilaian properti, metode profit, nilai pasar, telekomunikasi

KLASIFIKASI JEL:

R330

ABSTRAK

The authors compare the results of Land and Building Tax (PBB) valuation on underwater telecommunications cable network property for the tax year 2021 based on an assessment using the currently regulated method and the profits method. This topic was chosen due to the authors' hypothesis that there is a potential loss of PBB as a result of related property being undervalued despite the rapid development of the telecommunications industry during the COVID-19 pandemic. The difference in market value realization generated between the two methods becomes the potential for PBB which is expected to be explored in the future.

Penulis melakukan komparasi hasil penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas jaringan kabel telekomunikasi bawah laut untuk tahun pajak 2021 berdasarkan penilaian dengan metode yang berlaku saat ini dan metode profit. Alasan topik ini diangkat berangkat dari hipotesis penulis yang menduga terdapat potensi PBB yang hilang sebagai akibat penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang *undervalue* terlepas pesatnya perkembangan industri telekomunikasi selama pandemi COVID-19. Perbedaan realisasi nilai pasar yang dihasilkan antara kedua metode tersebut menjadi potensi PBB yang diharapkan dapat digali di kemudian hari.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sementara telah memporak-porandakan sektor perekonomian lain, COVID-19 justru memberikan dampak positif bagi sektor jasa telekomunikasi dengan perannya sebagai katalisator tren digitalisasi di Indonesia. Perkembangan industri telekomunikasi saat ini dapat menjadi peluang bagi pemerintah Indonesia untuk memperoleh tambahan penerimaan pajak tanpa menaikkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini karena dasar pengenaan pajak yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bermula dari nilai pasar properti jaringan kabel. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada Pasal 1 ayat (3) menyebutkan, "Nilai Jual Obyek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti". Dalam jangka panjang, NJOP dan nilai pasar secara bersama-sama akan terus meningkat seiring pertumbuhan industri yang terkait dengan penggunaan objek itu sendiri (Sutawijaya, 2004).

Namun demikian, kondisi tersebut akan berbeda ketika metode penilaian yang digunakan tidak mampu menangkap perubahan positif nilai pasar objek yang sebenarnya. Pada proses penilaian objek PBB yang berlaku saat ini, terdapat kecenderungan proses penilaian bumi yang berpusat pada satu angka NJOP per meter persegi tertentu yakni Rp11.458,00 yang ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak (2015) daripada menunjukkan variasi produktivitas bumi atas jaringan kabel yang diperoleh dari pendapatan atas kegiatan jasa telekomunikasi. Hal ini menyebabkan adanya kemungkinan potensi pajak yang hilang.

Berdasarkan hal tersebut, penulis membandingkan metode penilaian yang diterapkan saat ini dengan metode profit untuk mengoptimalkan nilai pasar objek PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel. Perbedaan realisasi nilai pasar yang dihasilkan oleh kedua metode ini menjadi dorongan bagi penulis untuk melakukan penelitian.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Nilai Pasar

Definisi nilai pasar yang disepakati secara luas mengandung salah satu unsur berupa "harga yang paling mungkin" yang terjadi di waktu tertentu, ditransaksikan dalam uang atau setaranya dalam kondisi yang wajar, diperankan pelaku pasar baik penjual maupun pembeli yang bertindak secara sadar, bijak, dan tidak di bawah tekanan (Schmick, 2017).

2.2. Prinsip Penilaian Properti

Kompleksnya konsep nilai pasar menunjukkan bahwa diperlukan suatu batasan tertentu agar penilai dalam kegiatan penilaiannya tidak lari dari konsep nilai pasar yang selama ini menjadi tujuan akhir. Meskipun demikian, batasan tersebut juga tidak boleh terlalu kaku

sampai mengekang gerakan penilai dalam membangun opini karena seninya penilaian ada di komponen subjektivitasnya (Isaac, 2002; Royal Institution of Chartered Surveyors, 1994).

Batasan yang dibutuhkan dalam kegiatan penilaian selanjutnya diwujudkan dalam prinsip-prinsip penilaian. Prinsip-prinsip penilaian yang merupakan fundamental bagi penilai agar dapat memahami dinamika dari nilai pasar suatu properti antara lain adalah prinsip antisipasi, prinsip perubahan, dan prinsip permintaan dan penawaran (Appraisal Institute (U.S.), 2013).

2.2.1. Prinsip Antisipasi

Prinsip antisipasi mengatur bahwa tindakan para pelaku pasar didorong oleh persepsi mereka terhadap manfaat di masa depan ketika suatu properti telah dimiliki (Appraisal Institute (U.S.), 2013).

2.2.2. Prinsip Perubahan

Pemahaman bahwa terdapat variabel-variabel di luar (dinamika dalam kehidupan sosial, ekonomi, pemerintahan, dan pengaruh lingkungan serta alam) dari aktivitas pasar yang dapat mempengaruhi nilai suatu properti disebut sebagai prinsip perubahan (Appraisal Institute (U.S.), 2013).

2.2.3. Prinsip Permintaan dan Penawaran

Terbatasnya penawaran lahan di suatu lokasi yang diiringi dengan peningkatan permintaan akan menyebabkan nilai lahan tersebut naik (Blackledge, 2009). Apabila tidak semua permintaan dapat dipenuhi oleh penawaran, maka selama itulah nilai suatu barang akan terus ada dan dapat bertambah.

2.3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan memperkenankan penilai untuk menilai berdasarkan analisis kapasitas properti dalam mendatangkan manfaat diikuti dengan mengkapitalisasi pendapatan di masa depan yang berhasil diidentifikasi menjadi indikasi nilai masa kini (Appraisal Institute (U.S.), 2013). Pendekatan pendapatan menjadi pilihan utama ketika properti yang menjadi objek penilaian memiliki kompleksitas dan biaya investasi yang tinggi (Baum et al., 2011).

2.3.1. Metode Profit

Metode profit adalah metode yang digunakan untuk menilai properti yang unik dan biasanya merupakan properti yang menjadi pusat dari kemampuan suatu bisnis menghasilkan keuntungan (Wyatt, 2007). Metode profit menjadi solusi utama ketika objek penilaiannya adalah properti yang data pasarnya sangat sulit ditemukan di lokasi yang sama.

Contoh properti unik yang dimaksud adalah bandara yang pernah dinilai menggunakan metode profit oleh Coline Jones dan Neil Dunse dalam *Journal of Property Investment & Finance*. Jurnal tersebut mengemukakan bahwa terdapat prinsip-prinsip penilaian bisnis yang ikut diterapkan dalam penilaian properti (Jones & Dunse, 2015). Hal ini sejalan dengan konsep metode profit itu, tidak seperti metode penilaian lain, mempertimbangkan akun pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan bisnis yang dijalankan oleh properti (Vuuren, 2016).

David Jansen van Vuuren (2016) menjabarkan terdapat 9 (sembilan) langkah metode profit yang dilalui untuk sampai pada kesimpulan nilai. Sembilan langkah tersebut dirangkum dalam Tabel 2.1..

Adapun langkah-langkah tersebut yang juga sudah dilakukan penulis dalam penelitian ini dijelaskan lebih lanjut oleh David Jansen van Vuuren (2016) sebagai berikut.

1) Langkah pertama adalah mempersiapkan laporan keuangan historis tiga tahun terakhir untuk dibuat prakiraannya di masa depan.

2) Langkah kedua adalah memisahkan biaya operasional bisnis dan properti karena perlakuannya nanti berbeda. Semua akun nontunai (misalnya, depresiasi) dan tidak normal (misalnya, keuntungan/kerugian penjualan aset) juga dikeluarkan.

3) Langkah ketiga adalah mengurangi pendapatan bisnis dengan biaya operasional bisnis saja untuk mendapatkan pendapatan operasional bersih bisnis (NOI 1).

4) Langkah keempat adalah menerapkan pembagian persentase pemecahan sewa properti hipotetis ke NOI 1 untuk mendapatkan pendapatan operasional propertinya saja. Pemecahan sewa hipotetis dapat ditentukan dengan pendekatan sewa pasar agregat (Vuuren, 2016). Pendekatan sewa agregat dilakukan dengan mengolah harga transaksi sewa jaringan kabel telekomunikasi yang pernah terjadi dalam beberapa tahun terakhir yang secara ringkas dicantumkan dalam Tabel 2.2..

5) Langkah kelima adalah memperkirakan biaya properti jika hal ini belum dilakukan sebagai bagian dari langkah 1 dan 2.

6) Langkah keenam adalah mengurangi biaya operasional properti dari pendapatan setelah pemecahan sewa hipotetis untuk mendapatkan pendapatan operasional bersih properti (NOI 2).

7) Langkah ketujuh adalah mengkapitalisasi pendapatan operasional bersih properti (NOI 2) pada tingkat kapitalisasi yang sesuai untuk mencapai nilai total properti.

8) Langkah kedelapan adalah memperkirakan belanja modal (CAPEX) yang terkait baik dengan perluasan kapasitas yang akan meningkatkan tingkat pertumbuhan pendapatan atau untuk membawa properti ke standar operasi yang lebih efisien yang akan menurunkan biaya dan menghemat biaya.

9) Langkah kesembilan adalah mengurangi CAPEX dari nilai yang ditentukan pada langkah 7 untuk mencapai nilai "sebagaimana adanya" properti saat ini secara keseluruhan.

3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kuantitatif berfokus pada pengukuran objek pajak meliputi luas dan volume serta analisis pada laporan keuangan. Sementara metode kualitatif berkaitan dengan perkiraan tingkat penyusutan objek pajak. Input yang diolah dalam penelitian ini terdiri dari data primer hasil observasi dan wawancara dengan informan dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Minyak dan Gas Bumi mengenai rincian

objek pajak atas Wajib Pajak Penanggung PBB untuk tahun 2021 dan data sekunder berupa laporan keuangan yang diperoleh dari situs resmi Wajib Pajak bersangkutan. Keterbatasan perolehan data keuangan menyebabkan objek penelitian menyempit menjadi hanya 1 (satu) Wajib Pajak Penanggung PBB—yang selanjutnya diberi nama samaran PT BRSG—yang merupakan perusahaan terbuka dan yang menjalankan industri jaringan kabel telekomunikasi bawah laut.

4. HASIL PENELITIAN

4.1. Penilaian Objek PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut oleh KPP Minyak dan Gas Bumi

Tabel 4.1. Rincian Objek PBB Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut PT BRSG Tahun Pajak 2021

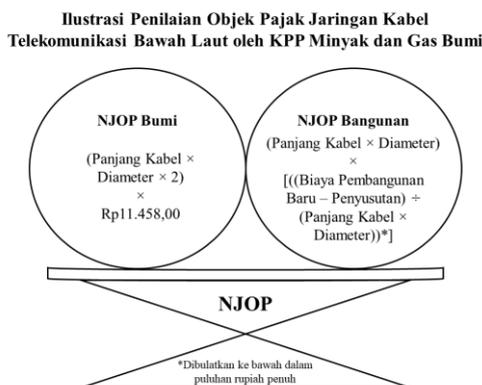
No.	Tahun Terbit Izin	Tahun Dibangun	Section / Ruas / Jalur	Panjang (m)
1.	2008	2008	Tanjung Berman (Batam) - Singapura	23.000
2.	2012	2014	Jakarta - Bangka - Batam	740.471
3.	2011	2009	Dumai - Tanjung Pinggir (Batam) - Dumai - Malaka	375.578

Sumber: Diolah dari SPOP (2021)

Objek yang terdaftar sebagai objek PBB di KPP Minyak dan Gas Bumi didata sesuai dengan yang tertera dalam formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan dokumen terlampirnya. Dokumen terlampir tersebut terdiri dari dokumen teknis spesifikasi jaringan kabel dan izin perairan. Dalam hal PT BRSG, izin perairan yang menjadi dasar isian SPOP adalah Surat Persetujuan Prinsip. Objek PBB yang dikuasai oleh PT BRSG dan terdaftar di KPP Minyak dan Gas Bumi terdiri dari 3 (tiga) Nomor Objek Pajak (NOP). Secara lengkap, detail objek PBB tersebut dirinci dalam Tabel 4.1..

Penilaian jaringan kabel telekomunikasi dilakukan dengan menghitung masing-masing NJOP bumi dan NJOP bangunan sebagaimana yang diilustrasikan dalam Gambar 4.1..

Gambar 4.1. Ilustrasi Penilaian Objek Pajak Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut oleh KPP Minyak dan Gas Bumi



Sumber: Diolah dari Direktorat Jenderal Pajak (2016, 2020)

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019, NJOP bumi diperoleh dari hasil perkalian antara luas bumi dengan NJOP bumi per meter persegi. Adapun NJOP bumi per meter persegi untuk subsektor jaringan kabel telekomunikasi ini ditetapkan sebesar Rp11.458,00 dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-126/PJ/2015.

Sementara untuk NJOP bangunan, penilaian dilakukan dengan mengurangi biaya pembangunan baru dengan penyusutan. Besar penyusutan dipilih dari kolom persentase penyusutan sesuai hasil penghitungan umur efektif sebagaimana diatur dalam PER-24/PJ/2016 yang dijelaskan pada paragraf berikut (Direktorat Jenderal Pajak, 2016).

Umur efektif secara umum dihitung dengan Persamaan (1).

Umur Efektif

$$\frac{(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) + 2 (Tahun Pajak - Tahun Direnovasi)}{3} \quad (1)$$

Apabila $(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) \leq 10$ sementara renovasi tidak pernah dilakukan pada bangunan objek PBB maka rumus efektif yang digunakan adalah Persamaan (2) berikut.

$$Umur Efektif = Tahun Pajak - Tahun Dibangun \quad (2)$$

Apabila $(Tahun Pajak - Tahun Dibangun) > 10$ sementara renovasi tidak pernah dilakukan alias kosong atau pernah dilakukan tetapi ketika $(Tahun Pajak - Tahun Direnovasi) > 10$, maka tahun direnovasi perlu dianggap dengan angka hasil hitungan pada Persamaan (3).

$$Tahun Direnovasi = Tahun Pajak - 10 \quad (3)$$

Sementara untuk selanjutnya umur efektif kembali menggunakan formula pada Persamaan (1).

Berdasarkan reka ulang penilaian objek PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel Telekomunikasi milik PT BRSG tahun 2021, maka diperoleh NJOP per masing-masing Nomor Objek Pajak (NOP) adalah sebagaimana tertuang dalam Tabel 4.2..

Tabel 4.2. NJOP Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut PT BRSG Tahun Pajak 2021

No	Section / Ruas / Jalur	NJOP Bumi (Rp)	NJOP Bangunan (Rp)
1.	Tanjung Bemban (Batam) - Singapura	10.541.360	54.099.689.200,00
2.	Jakarta - Bangka - Batam	339.363.044	21.954.934.860,00
3.	Dumai - Tanjung Pinggir (Batam) Dumai - Malaka	172.133.534	141.374.220.190,00
NJOP Bumi dan Bangunan		217.950.882.188	

Sumber: Diolah dari SPOP (2021)

Dengan demikian, dapat disimpulkan total NJOP menurut PMK-186/PMK.03/2019 yang menjadi dasar pengenaan PBB atas properti jaringan kabel telekomunikasi milik PT BRSG adalah sebesar Rp217.950.882.188,00.

4.2. Penilaian Objek PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut dengan Metode Profit

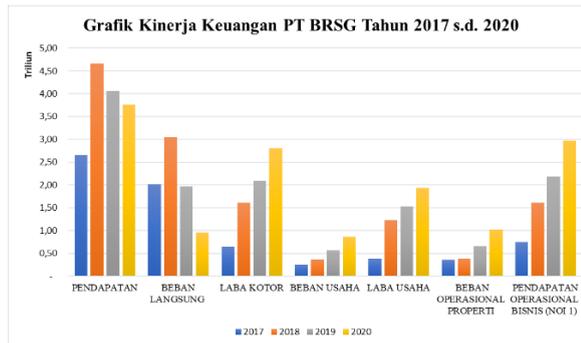
4.2.1. Analisis Kinerja Keuangan PT BRSG

Informasi kinerja keuangan PT BRSG yang digunakan dalam pengolahan data adalah berupa laporan keuangan untuk tahun 2017, tahun 2018, tahun 2019, dan tahun 2020. Sebagaimana yang direkomendasikan oleh David Jansen van Vuuren (2016), laporan keuangan yang perlu diteliti untuk penilaian menggunakan metode profit adalah laporan keuangan minimal tiga tahun terakhir sebelum tanggal penilaian.

Agar laporan keuangan tersebut dapat menggambarkan aktivitas arus kas atas peran properti jaringan kabel telekomunikasi bawah laut dalam kegiatan bisnis PT BRSG, maka diperlukan beberapa penyesuaian terhadap akun tidak normal dan akun nontunai sebagaimana dijelaskan dalam langkah (2) pada bagian subbab 2.3.1.. Penyesuaian-penyesuaian tersebut meliputi: akun tidak normal "Penghasilan (Beban) Lain-Lain" pada tahun 2017 s.d. 2020; akun nontunai "Penyusutan (Beban Langsung dan Beban Usaha)" pada tahun 2017 s.d. 2020; akun nontunai "Penyusutan Aset Hak Guna (Beban Langsung dan Beban Usaha)" pada tahun 2017 s.d. 2020; akun nontunai "Amortisasi Aset Tak Berwujud" pada tahun 2017 s.d. 2020; dan akun nontunai "Cadangan Kerugian Penurunan Nilai" pada tahun 2017 s.d. 2020.

Berdasarkan hal tersebut, maka diperoleh ringkasan kinerja keuangan PT BRSG tahun 2017 s.d. 2020 yang dapat dilihat pada Gambar 4.2.. Berdasarkan Gambar 4.2. dapat disimpulkan bahwa dalam 4 (empat) tahun terakhir, PT BRSG mengalami peningkatan laba usaha yang stabil terutama pada tahun 2018 s.d. 2020. PT BRSG memiliki beban langsung yang intensitasnya sejalan dengan fluktuasi pendapatan yang diperoleh sementara untuk beban usaha cenderung meningkat sedikit demi sedikit seiring waktu.

Gambar 4.2. Grafik Kinerja Keuangan PT BRSG Tahun 2017 s.d. 2020



Sumber: Diolah Penulis (2022)

Selain penyingkiran terhadap akun nontunai dan akun tidak normal, peneliti juga mengelompokkan akun-akun yang menjadi bagian dari beban operasional properti. Beban-beban ini adalah beban yang berkaitan dengan jalannya aktivitas jaringan kabel telekomunikasi yang menjadi pengurang pecahan sewa dari NOI 1 agar menjadi pendapatan operasional bersih properti (NOI 2). Akun-akun yang dimaksud antara lain adalah beban langsung penyelenggaraan telekomunikasi, beban perbaikan dan pemeliharaan, serta beban asuransi.

4.2.2. Tingkat Diskonto dan Tingkat Kapitalisasi

Dalam menghitung faktor diskonto, peneliti menggunakan tingkat diskonto yang diperoleh dari metode *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) dengan formula yang terdapat di Persamaan (4). Sementara untuk tingkat kapitalisasi didapat dengan mengurangi tingkat diskonto yang diperoleh dengan tingkat pertumbuhan NOI 2 PT BRSG yang telah diproyeksikan.

$$DR = (Ke \times We) + (Kd \times Wd) \quad (4)$$

Keterangan:

DR : Tingkat Diskonto

Ke : Tingkat Pengembalian Ekuitas

We: Proporsi Ekuitas dalam Struktur Kapital

Kd : Tingkat Pengembalian Utang

Wd: Proporsi Utang dalam Struktur Kapital

Adapun tingkat pengembalian ekuitas ditentukan dengan teknik *Capital Assets Pricing Model* (CAPM) yang menjelaskan bahwa angka 'Ke' setara dengan harapan tingkat pengembalian investasi bebas risiko ditambah dengan premium tertentu. Untuk formula CAPM ini dapat dilihat pada Persamaan (5).

$$Ke = Rf + (\beta l \times Rpm) - RBDS \quad (5)$$

Keterangan:

Rf : Bunga Bebas Risiko

βl : Levered Beta

Rpm : Premi Risiko Pasar

RBDS: Rentang *Default* Berdasarkan *Rating*

Dalam penelitian ini, *Levered Beta* dikalkulasi secara manual dari *Unlevered Beta* yang berasal dari basis data Damodaran agar sesuai dengan struktur kapital PT BRSG. Kalkulasi tersebut menggunakan formula sebagaimana terdapat pada Persamaan (6).

$$\beta l = \beta u \times (1 + (1 - T) \times (Wd/We)) \quad (6)$$

Keterangan:

T : Pajak

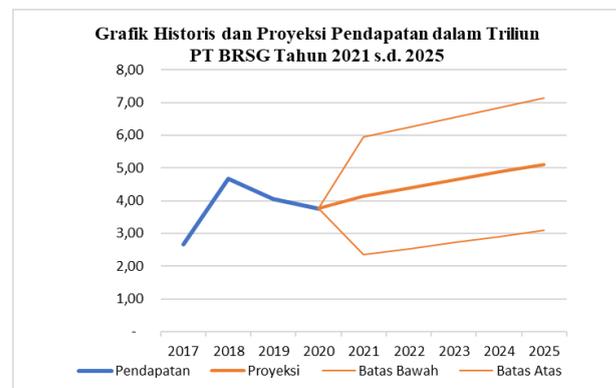
βu : *Unlevered Beta*

Berdasarkan analisis WACC yang tertuang dalam Tabel 4.3. menggunakan cara di atas, maka didapat tingkat diskonto untuk properti jaringan kabel telekomunikasi PT BRSG adalah konstan di 15,84% setiap tahunnya sementara untuk tingkat kapitalisasi adalah sebesar 10,85%.

4.2.3. Proyeksi, Arus Kas Terdiskonto, dan Kesimpulan Nilai

Proyeksi pendapatan PT BRSG yang digunakan sebagai dasar perhitungan NOI 1 dan NOI 2 dilakukan dengan fitur *forecast* pada *Microsoft Excel* untuk 5 (lima) tahun yaitu 2021, 2022, 2023, 2024, dan 2025. Adapun hasil dari proyeksi tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.3..

Gambar 4.3. Grafik Historis dan Proyeksi Pendapatan dalam Triliun PT BRSG Tahun 2021 s.d. 2025



Sumber: Diolah Penulis (2022)

Dengan menggunakan proyeksi pendapatan, maka langkah metode profit dilanjutkan sampai diperoleh NOI 2 pada masa spesifik dan nilai terminal hasil pembagian dengan tingkat kapitalisasi sebesar 10,85% pada masa terminal. Kedua jenis nilai ini kemudian didiskontokan dengan tingkat diskonto 15,84% sehingga didapatkan nilai kininya pada Tabel 4.4.. Jumlah nilai kini kemudian langsung menjadi nilai properti karena CAPEX yang harus dieliminasi disimpulkan tidak ada berdasarkan informasi yang tersedia. Dengan demikian, disimpulkan nilai dari properti jaringan kabel telekomunikasi PT BRSG pada tahun pajak 2021 adalah Rp322.805.519.880,00.

4.3. Potensi Peningkatan Penerimaan PBB Sektor Lainnya Subsektor Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut

Pada Tabel 4.5., dihitung secara bersamaan bagaimana besar PBB terutang jika penilaian NJOP dilakukan dengan menggunakan metode profit. Di kolom kedua tersedia penghitungan PBB yang didasarkan pada PMK-186/PMK.03/2019. Untuk simplifikasi, ketiga NJOP dari 3 (tiga) NOP dijumlah seolah-olah menjadi 1 (satu) NOP dalam penghitungan PBB terutang karena Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) hanya diberikan 1 (satu) saja per Wajib Pajak sehingga hasilnya tetap sama dengan penghitungan PBB pada umumnya.

Dari Tabel 4.5. dapat diketahui bahwa terdapat potensi PBB atas jaringan kabel telekomunikasi PT BRSG sebesar Rp209.709.276,00 yang masih dapat dipungut pada tahun 2021. Jika NJOP bumi dipisahkan dari NJOP total berdasarkan metode profit, maka setidaknya NJOP bumi per meter persegi khususnya objek milik PT BRSG pada tahun 2021 seharusnya berada di angka Rp2.312.821,00.

Tabel 4.5. Perbandingan PBB Terutang PT BRSG Tahun Pajak 2021 Menurut PMK-186/PMK.03/2019 dan Metode Profit

Perhitungan	Metode PMK-186/PMK.03/2019	Metode Profit
NJOP sebagai dasar pengenaan PBB	217.950.882.188	322.805.519.880
NJOPTKP	12.000.000	12.000.000
NJOP untuk perhitungan PBB	217.938.882.188	322.793.519.880
Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)	40%	40%
NJKP sebagai dasar perhitungan PBB	87.175.552.875	129.117.407.952
PBB terutang (Tarif 0,5%)	435.877.764	645.587.040

Sumber: Diolah Penulis (2022)

Ini merupakan hasil yang masuk akal mengingat bagaimana penilaian NJOP bumi jaringan kabel telekomunikasi per meter persegi hanya terpaku pada Rp11.458,00 sejak ditetapkan pada tahun 2015 silam. Bumi atas jaringan kabel telekomunikasi tergolong sebagai properti khusus yang nilainya sangat bergantung pada kegiatan operasi bisnis yang dijalankan. Berdasarkan olahan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020, sektor informasi dan komunikasi menduduki peringkat kedua setelah jasa kesehatan sebagai sektor dengan laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) tertinggi dengan mencapai angka 10,58% (Badan Pusat Statistik, 2021). Dengan tingginya pertumbuhan industri ini bahkan saat

perekonomian secara umum sedang terpuruk-puruknya akibat pandemi COVID-19, NJOP bumi atas jaringan kabel sudah seharusnya juga mengalami peningkatan nilai.

David Isaac (2002) menyatakan bahwa properti khusus yang terikat dengan kegiatan operasi bisnis yang dijalankan memiliki elemen monopoli di dalamnya. Sebagaimana yang dapat diketahui, industri jaringan kabel telekomunikasi sendiri bukanlah industri yang umum karena permintaan kapitalnya yang tinggi sehingga pelaku pasarnya sedikit. Untuk menilai jenis properti seperti ini, metode profit sering digunakan karena penerapannya jelas berdasarkan perkembangan kegiatan operasi yang berkelanjutan yang dituangkan dalam laporan keuangan perusahaan (Isaac, 2002).

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Metode yang digunakan KPP Minyak dan Gas Bumi saat ini mengesampingkan kenaikan nilai pasar bumi milik PT BRSG yang diestimasi berada pada angka Rp2.312.821,00 per meter persegi. Berdasarkan penilaian menggunakan metode profit, nilai pasar objek pajak jaringan kabel telekomunikasi bawah laut milik PT BRSG pada tahun 2021 adalah sebesar Rp322.805.519.880,00. Potensi PBB atas jaringan kabel telekomunikasi bawah laut milik PT BRSG yang dapat digali oleh KPP Minyak dan Gas Bumi pada tahun 2021 berdasarkan penilaian tersebut adalah sebesar Rp209.709.276,00.

5.2. Saran

Hal yang baik bagi institusi pajak untuk mengubah metode penilaian NJOP jaringan kabel telekomunikasi bawah laut terutama pada objek buminya yang saat ini masih diterapkan dengan angka baku menjadi metode profit yang lebih fleksibel dalam mengikuti perkembangan pasar.

Selama reka ulang penghitungan NJOP sesuai PMK-186/PMK.03/2019, ditemukan selisih total NJOP sebesar Rp11.107.760,00 yang ditetapkan oleh KPP Minyak dan Gas Bumi lebih tinggi daripada yang seharusnya. Penulis menyimpulkan hal ini terjadi karena terdapat kesalahan dalam menarik data olahan. Penulis menyarankan agar fungsional penilai dapat lebih teliti dan cermat dalam menarik data yang telah diolah karena kesalahan penghitungan dalam NJOP akan berujung pada kesalahan penghitungan PBB yang akan dikenakan.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Penelitian ini terbatas pada satu perusahaan dan masih mengandalkan data pendapatan dari pihak ketiga. Penelitian berikutnya diharapkan dapat menggunakan data primer berupa Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) agar konteks perpajakannya konsisten.

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan untuk memperbarui ketetapan NJOP bumi per meter persegi atas jaringan kabel telekomunikasi bawah laut yang angkanya belum berubah sejak tahun 2015.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Appraisal Institute (U.S.) (Ed.). (2013). *The appraisal of real estate* (14th edition). Appraisal Institute.
- Badan Pusat Statistik. (2021). *Statistik telekomunikasi Indonesia 2020*.
<https://www.bps.go.id/publication/2021/10/11/e03aca1e6ae93396ee660328/statistik-telekomunikasi-indonesia-2020.html>
- Bank Indonesia. (2021a). *Statistik inflasi Bank Indonesia*.
- Bank Indonesia. (2021b). *Statistik kurs transaksi Bank Indonesia*.
- Baum, A. E., Mackmin, D., & Nunnington, N. (2011). *The income approach to property valuation* (6th ed). Amsterdam ; Elsevier/EG Books.
- Blackledge, M. (2009). *Introducing property valuation*. Routledge.
- Damodaran, A. (2021, January 1). *Data: Archives*. Damodaran Online.
<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- Direktorat Jenderal Pajak. (n.d.). *Penyusutan sesuai Lampiran PER-24/PJ/2016 tentang Tata Cara Penilaian untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2015). *Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-126/PJ/2015 tentang Penetapan Nilai Bumi per Meter Persegi, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, dan Luas Areal Penangkapan Ikan per Kapal, untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya*.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2016). *Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-24/PJ/2016 tentang Tata Cara Penilaian untuk Penentuan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2020). *Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-17/PJ/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Fusion Media Limited. (2021). *Data historis obligasi Indonesia 10 tahun*. Investing.com Indonesia.
<https://id.investing.com/rates-bonds/indonesia-10-year-bond-yield-historical-data>
- Isaac, D. (2002). *Property valuation principles*. Palgrave.
- Jones, C., & Dunse, N. (2015). The valuation of an airport as a commercial enterprise. *Journal of Property Investment & Finance*, 33(6), 574–585.
<https://doi.org/10.1108/JPIF-07-2015-0048>
- Kementerian Keuangan. (2019). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Royal Institution of Chartered Surveyors. (1994). *The Mallinson report: Report of the president's working party on commercial property valuations*. Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Schmick, J. (2017). Current “corridor valuation” practices misleading for transmission rights-of-way. *Natural Gas & Electricity*, 33(12), 12–15.
<https://doi.org/10.1002/gas.21992>
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 9(1), Article 1.
<https://doi.org/10.20885/vol9iss1aa625>
- Vuuren, D. J. van. (2016). Valuing specialised property using the DCF profits method. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(6), 641–654. <https://doi.org/10.1108/JPIF-06-2016-0047>
- Wyatt, P. (2007). *Property valuation: In an economic context*. John Wiley & Sons.

ILUSTRASI TABEL

Tabel 2.1. Langkah-Langkah Metode Profit

Langkah	Simbol Matematis	Deskripsi
(1)		Laporan Keuangan + Prakiraan
(2)	-	Beban Operasional Bisnis
(3)	=	Pendapatan Operasional Bersih Bisnis (NOI 1)
(4)	%	Pemecahan Sewa Hipotetis
(5)	-	Beban Operasional Properti
(6)	=	Pendapatan Operasional Bersih Properti (NOI 2)
(7)	%	Kapitalisasi ke Nilai
(8)	-	Belanja Modal (CAPEX)
(9)	=	Nilai setelah CAPEX

Sumber: David Jansen van Vuuren (2016)

Tabel 2.2. Langkah-Langkah Menghitung Persentase
Pemecahan Sewa Hipotetis

Keterangan	Langkah	Satuan	Nominal
Sewa Pasar		Rp/m ² /bulan	720.000,00
Sewa Objek - Bumi dan Bangunan (B&B)	(a)	Rp/m ² /bulan	650.000,00
Faktor Objek - Mesin dan Peralatan (P&M)	(b)	Rp/m ² /bulan	1
Sewa Objek - Mesin dan Peralatan (P&M)	(c) = (a) x (b)	Rp/m ² /bulan	650.000,00
Agregat Sewa Objek T&B dan P&M	(d) = (a) + (c)	Rp/m ² /bulan	1.300.000,00
Luas Objek	(e)	m ²	45.561,96
NOI 1	(f)	Rp/tahun	2.025.007.825.515,16
NOI 1	(g) = (f) / 12 / (e)	Rp/m ² /bulan	3.703.761,91
Pemecahan Sewa Hipotetis	(h) = (d) / (g)	Persentase	35,10%

Sumber: David Jansen van Vuuren (2016)

Tabel 4.3. Analisis Weighted Average Cost of Capital (WACC) atas Properti Jaringan Kabel
Telekomunikasi PT BRSG

Deskripsi	Simbol	%	Sumber
Tingkat Bebas Risiko	Rf	6,98%	Obligasi Indonesia 10T, 2020
Premi Risiko Pasar	Rpm	6,56%	Damodaran, 2021
Rasio Utang terhadap Ekuitas	DER	150,00%	Laporan Keuangan
Pajak	T	0,00%	
<i>Unlevered Beta</i>	Bu	1,130	Damodaran, 2021
<i>Levered Beta</i>	Bl	2,825	$Bu \times (1 + (1-T) \times DER)$
Rentang Default Berdasarkan Rating	RBDS	1,68%	Damodaran, 2021
Tingkat Pengembalian Ekuitas	Ke	23,84%	$Rf + (Bl \times Rpm) - RBDS$
Tingkat Bunga Investasi	I	10,50%	Laporan Keuangan
Tingkat Pengembalian Utang	Kd	10,50%	$I \times (1-T)$
Bobot Ekuitas	We	40,00%	Laporan Keuangan
Bobot Utang	Wd	60,00%	Laporan Keuangan
Tingkat Diskonto	DR	15,84%	$(We \times Ke) + (Wd \times Kd)$
Tingkat Pertumbuhan NOI 2		4,99%	
Tingkat Kapitalisasi		10,85%	$DR - (\text{Tingkat Pertumbuhan NOI})$

Sumber: Diolah Penulis (2022)

Tabel 4.4. Kertas Kerja Penilaian Properti Jaringan Kabel Telekomunikasi Bawah Laut PT BRSG Tahun 2021 Menggunakan Metode Profit

Akun	1	2	3	4	5	n+1
LABA USAHA	1.348.793.49 2.873,23	1.427.873.12 0.947,24	1.506.952.74 9.021,25	1.586.032.37 7.095,26	1.665.112.00 5.169,27	1.748.134.54 6.179,13
BEBAN OPERASIONAL PROPERTI	676.214.332. 641,93	715.860.711. 577,03	755.507.090. 512,12	795.153.469. 447,21	834.799.848. 382,31	876.422.997. 114,75
PENDAPATAN OPERASIONAL BISNIS (NOI 1)	2.025.007.82 5.515,16	2.143.733.83 2.524,27	2.262.459.83 9.533,37	2.381.185.84 6.542,47	2.499.911.85 3.551,58	2.624.557.54 3.293,89
PEMECAHAN SEWA HIPOTETIS	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%
PENDAPATAN SEWA HIPOTETIS	710.766.576. 000,00	752.438.749. 519,90	794.110.923. 039,79	835.783.096. 559,68	877.455.270. 079,58	921.205.219. 583,48
BEBAN OPERASIONAL PROPERTI	676.214.332. 641,93	715.860.711. 577,03	755.507.090. 512,12	795.153.469. 447,21	834.799.848. 382,31	876.422.997. 114,75
PENDAPATAN OPERASIONAL BERSIH (NOI 2)	34.552.243.3 58,07	36.578.037.9 42,87	38.603.832.5 27,67	40.629.627.1 12,47	42.655.421.6 97,27	44.782.222.4 68,73
Tingkat Diskonto	15,84%					
Faktor Diskonto	86,33%	74,52%	64,34%	55,54%	47,95%	47,95%
Tingkat Kapitalisasi						10,85%
Nilai Terminal						412.680.862. 127,29
Nilai Kini (PV)	29.828.191.1 08,57	27.259.741.9 42,76	24.836.044.2 01,61	22.565.528.2 58,71	20.451.613.4 27,21	197.864.400. 941,44
NILAI PROPERTI	322.805.519. 880,30					
NILAI PROPERTI (Pembulatan)	322.805.519. 880,00					

Sumber: Diolah Penulis (2022)