

KJK
A 142/01
Mm
P

**PENGGUNAAN METODE PENILAIAN PERUSAHAAN
(BUSINESS VALUATION) DENGAN MEMANFAATKAN
LAPORAN KEUANGAN UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL
OBJEK PAJAK PENGGANTI SEBAGAI DASAR
PENGENAAN PAJAK BUMI BANGUNAN
UNTUK OBJEK PAJAK KHUSUS
(STUDI KASUS PT. PABRIK KERTAS TJIWI KIMIA Tbk)**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI
JURUSAN AKUNTANSI**



UNIVERSITAS AIRLANGGA
FAKULTAS EKONOMI
SURABAYA

DIAJUKAN OLEH

BENNY MANGOTING

NIM : 049620985-E

KEPADA

**FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2001

ABSTRAK

Selama ini metode penilaian yang digunakan untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak perusahaan manufaktur skala besar sebagai dasar pengenaan PBB yaitu metode biaya (*cost approach*). Ternyata metode tersebut tidak bisa menghasilkan nilai yang maksimal. Demikian juga untuk penilaian tanah bagi perusahaan manufaktur, karena data pasarnya sulit diperoleh, sehingga data pasar yang dijadikan pembandingan berasal dari objek yang tidak sejenis akibatnya nilainya kurang akurat.

Alternatif pemecahan masalah yang diusulkan lewat penelitian ini yaitu menggunakan Nilai Jual Objek Pajak Pengganti, yang ditentukan lewat penerapan metode penilaian perusahaan yaitu :

1. *Discounted Future Returns – Free Cash Flow*
2. Kapitalisasi Pendapatan (*Income Capitalization*)

Terminologi *free cash flow* yang digunakan sebagai basis penilaian untuk menentukan nilai perusahaan dengan metode *DFR – Free Cash Flow* menggambarkan bahwa *cash flow* yang berasal dari operasi perusahaan tersebut sudah bebas dari penyediaan dana untuk menjaga agar perusahaan terus beroperasi dengan baik dan tumbuh sesuai yang direncanakan (dengan demikian sudah dikurangi dengan keperluan tambahan modal kerja maupun investasi aset tetap). Sedangkan laba bersih (*net income*) yang digunakan sebagai basis penilaian untuk menentukan nilai perusahaan dengan metode Kapitalisasi Pendapatan masih belum bebas dari penyediaan dana untuk kepentingan *going concern* perusahaan. Sehingga nilai perusahaan yang berasal dari metode *DFR – Free Cash Flow* lebih mencerminkan nilai perusahaan yang wajar.

Berdasarkan perbandingan nilai perusahaan yang berasal dari metode penilaian perusahaan dengan pendekatan biaya, perbedaan nilai paling kecil berasal dari nilai perusahaan dari metode arus kas bersih dari operasi (*free cash flow*) yaitu lebih tinggi 25,28%. Sedangkan nilai perusahaan dari metode kapitalisasi pendapatan lebih tinggi hingga mencapai 700 – 800%.

Kalau mengacu kepada konsep penggunaan metode penilaian untuk menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB, penggunaan metode pendapatan hanya berfungsi sebagai alat *cross check* bagi penggunaan pendekatan biaya. Dengan demikian metode penilaian perusahaan yang relevan digunakan dalam konteks pendekatan pendapatan yang dikenal dalam penilaian PBB untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak Pengganti yaitu metode arus kas bersih dari operasi (AKB) atau *free cash flow*.

Dalam skripsi ini ternyata penggunaan metode arus kas bersih untuk objek pajak khusus lebih relevan daripada metode biaya karena Penggunaan pendekatan biaya yang diterapkan selama ini hanya mampu untuk memberi penilaian secara fisik suatu objek pajak dan tidak bisa menentukan nilai usaha yang melekat pada tanah dan bangunan.

Kelemahan pokok dari penggunaan metode penilaian perusahaan yaitu bila perusahaan rugi karena nilai perusahaan menjadi tidak maksimal juga dalam penyusunan proyeksi keuangan yang tidak bisa dijamin keakuratannya 100%.