

Analisis Revaluasi Aset Tetap dalam Penerapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 di PT Bintang Royal International Hotel Kota Tanjung Pinang

Yenny*

Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Jakarta, Indonesia

calossa.ly@gmail.com

* Corresponding Author

ARTICLE INFO

Article history :

Received : September 1, 2025

Revised : September 12, 2025

Accepted : September 24, 2025

Kata Kunci:

Revaluasi;
Aset Tetap;
Penerapan;
Peraturan.

ABSTRACT

Perusahaan yang didirikan lebih lama daripada masa manfaat aktiva tetap yang dimilikinya akan mengalami nilai buku aktiva tetap yang rendah sedangkan aktiva tetap tersebut ada yang masih layak digunakan dan bernilai pasar yang tinggi. Hal ini terjadi pada PT Bintang Royal International Hotel yang telah didirikan lebih dari 30 tahun. Dengan nilai buku aktiva tetap yang rendah ini juga membuat nilai modal perusahaan tidak sesuai dengan nilai pasar dari perusahaan. Terdapat solusi agar laporan keuangan perusahaan mencerminkan nilai wajar yaitu melalui revaluasi aset. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis revaluasi aset tetap, mengetahui hambatan dan solusi yang dilakukan dalam penerapan Peraturan Menteri Keuangan nomor 79/PMK.03/2008 di PT Bintang Royal International Hotel di Kota Tanjungpinang. Metode penelitian yang dilakukan adalah dengan metode penelitian kualitatif dengan analisis deskriptif di mana peneliti melakukan wawancara dan pengumpulan informasi dan data serta melakukan analisis lebih dalam dan membandingkan data yang diperoleh. Hasil penelitian adalah menganalisis revaluasi aset yang dilakukan oleh PT Bintang Royal International Hotel di Kota Tanjungpinang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 yang telah mendapatkan persetujuan Direktorat Jenderal Pajak tanggal 24 April 2024 dan telah menyetorkan pajak penghasilan terutang pada tanggal 7 Mei 2024. Walaupun menghadapi hambatan-hambatan yang hampir menunda pelaksanaan revaluasi aset, namun segera mendapatkan solusi untuk menyelesaikan hambatan-hambatan yang dihadapi. Revaluasi aset tetap yang dilakukan PT Bintang Royal International Hotel di Kota Tanjungpinang menunjukkan hasil yang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008



Copyright (c) 2026
Abiwara : Jurnal Vokasi
Administrasi Bisnis

PENDAHULUAN

Setiap perusahaan didirikan sebagai entitas bisnis yang memiliki tujuan untuk bertahan dan berkembang dalam jangka panjang. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan harus mampu menghadapi berbagai tantangan yang bersifat kompleks dan dinamis, baik yang berasal dari faktor internal seperti manajemen, struktur organisasi, dan keuangan, maupun faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, dan perubahan nilai tukar. Dalam konteks ini, pengelolaan aset, khususnya aset tetap, menjadi komponen penting dalam menjaga stabilitas dan akurasi laporan keuangan perusahaan.

Aset tetap merupakan aktiva berwujud yang digunakan dalam operasional perusahaan dan memiliki umur manfaat lebih dari satu tahun. Namun demikian, dalam praktik akuntansi, nilai aset tetap akan mengalami penyusutan setiap periode, terlepas dari kenyataan bahwa manfaat ekonominya masih dapat dirasakan oleh perusahaan. Hal ini menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian antara nilai buku dan nilai wajar aset tetap, sehingga laporan keuangan menjadi kurang mencerminkan kondisi yang sebenarnya.

Salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah melalui **revaluasi aset tetap**, yaitu proses penyesuaian nilai buku aset agar sesuai dengan nilai pasar atau nilai wajar. Revaluasi aset juga berimplikasi pada aspek perpajakan, di mana selisih lebih hasil revaluasi dikenakan Pajak

Penghasilan (PPh) final. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 79/PMK.03/2008 telah memberikan dasar hukum bagi perusahaan untuk melakukan penilaian kembali aset tetap untuk tujuan perpajakan, dengan syarat tertentu seperti kepatuhan pajak dan penyertaan laporan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) serta laporan keuangan yang telah diaudit.

PT Bintang Royal International Hotel merupakan perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan dan telah berdiri selama lebih dari 30 tahun. Sebagai perusahaan yang bergantung pada aset tetap seperti bangunan dan tanah, PT Bintang Royal menghadapi ketidaksesuaian antara nilai tercatat aset tetap dalam laporan keuangan dengan nilai pasar saat ini. Sebagai contoh, nilai tanah yang masih tercatat sebesar Rp255.647.050 ternyata memiliki nilai pasar lebih dari Rp21 miliar berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terbaru. Ketimpangan nilai ini tidak hanya memengaruhi pencatatan keuangan internal, tetapi juga berdampak pada rasio keuangan, pengambilan keputusan manajerial, serta keterbatasan dalam melakukan ekspansi melalui pembiayaan eksternal.

Melalui proses revaluasi yang dilakukan pada tahun 2023, PT Bintang Royal International Hotel memperoleh selisih lebih dari hasil revaluasi yang cukup signifikan, yaitu lebih dari Rp30 miliar, dan membayar PPh final sebesar Rp3.036.788.753. Selisih tersebut kemudian dicatat sebagai surplus revaluasi dalam komponen ekuitas. Proses ini dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan, termasuk pelampiran dokumen persyaratan seperti laporan keuangan yang telah diaudit dan laporan penilaian oleh KJPP.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi revaluasi aset tetap yang dilakukan oleh PT Bintang Royal International Hotel sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 79/PMK.03/2008. Fokus penelitian diarahkan pada identifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan revaluasi aset, serta solusi yang diambil perusahaan dalam menghadapi kendala yang ada. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi perusahaan lain yang mempertimbangkan langkah serupa, serta menjadi referensi dalam pengambilan kebijakan fiskal terkait penilaian kembali aktiva tetap di Indonesia.

METODOLOGI PENELITIAN

Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui wawancara dan analisis data. Pengujian keabsahan data dilakukan melalui triangulasi data, dengan memperhatikan aspek credibility, transferability, dependability, dan confirmability. Peneliti memverifikasi keakuratan data hasil wawancara dengan membandingkannya terhadap hasil pengamatan di lapangan. Bila ditemukan ketidaksesuaian, peneliti mengonfirmasi kembali kepada informan untuk memastikan kebenaran informasi. Proses ini bertujuan agar data yang diperoleh benar-benar valid, dapat dipercaya, dan mewakili kondisi yang sebenarnya.

Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan bagian yang sangat penting dalam suatu penelitian kualitatif. Karena terlalu luasnya masalah, maka dalam penelitian kualitatif, peneliti akan membatasi penelitian dalam satu atau lebih variabel. Sehingga peneliti dapat fokus pada data yang relevan terhadap satu atau lebih variabel yang dipilih.

Fokus penelitian membahas tentang 4 hal yaitu mengetahui faktor pendukung dilaksanakannya revaluasi aktiva tetap, mengetahui aktivitas atau kegiatan yang harus dilakukan agar revaluasi aset terlaksanakan, mengetahui hasil/kegiatan persetujuan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan menganalisis revaluasi aset tetap PT Bintang Royal International Hotel di Kota Tanjungpinang dalam menyesuaikan dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 79/PMK.03/2008.

Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui wawancara dan analisis data. Pengujian keabsahan data dilakukan melalui triangulasi data, dengan memperhatikan aspek

credibility, transferability, dependability, dan confirmability. Peneliti memverifikasi keakuratan data hasil wawancara dengan membandingkannya terhadap hasil pengamatan di lapangan. Bila ditemukan ketidaksesuaian, peneliti mengonfirmasi kembali kepada informan untuk memastikan kebenaran informasi. Proses ini bertujuan agar data yang diperoleh benar-benar valid, dapat dipercaya, dan mewakili kondisi yang sebenarnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Penelitian ini menggunakan teori Merilee S. Grindle yang menekankan empat dimensi analisis dalam revaluasi aset tetap, yaitu faktor pendukung, aktivitas permohonan, hasil kegiatan, dan analisis revaluasi aset tetap. Peneliti menentukan lima informan utama dari berbagai pihak terkait, seperti direktur perusahaan, kepala akunting, auditor, staf penilai publik, dan staf konsultan pajak, untuk memperoleh data yang valid.

Pada dimensi pertama, faktor pendukung revaluasi aset, diketahui bahwa PT Bintang Royal International Hotel selama ini belum pernah melakukan revaluasi aset tetap, sehingga nilai aset tetap masih tercatat sesuai nilai perolehan awal. Hal ini dikonfirmasi oleh kepala akunting dan konsultan pajak yang menjelaskan pelaporan perusahaan selama ini menggunakan bahasa Indonesia dan mata uang Rupiah tanpa ada perubahan nilai aset tetap selama lima tahun terakhir. Namun, auditor independen memberikan opini wajar dengan pengecualian atas nilai aset tetap yang tidak mencerminkan nilai wajar sesuai PSAK 16, sementara nilai jual aset berdasarkan surat pemberitahuan pajak jauh lebih tinggi dari nilai buku.

Dimensi kedua, yaitu adanya kegiatan atau aktivitas revaluasi aset, dimulai dari keputusan para pemegang saham yang menginstruksikan revaluasi aset tetap secara fiskal untuk meningkatkan modal perusahaan tanpa tambahan setoran tunai. Perusahaan kemudian menyiapkan laporan keuangan tahun 2023, menunjuk auditor independen dan kantor jasa penilai publik untuk melakukan audit dan penilaian ulang nilai aset. Proses ini dilaksanakan secara bertahap mulai Januari hingga Maret 2024, sehingga setelah dilakukan penilaian ulang aktiva tetap, menghasilkan nilai wajar Rp33,2 miliar, dimana nilai ini jauh di atas nilai buku perusahaan.

Pada dimensi ketiga, hasil dari kegiatan revaluasi aset menunjukkan bahwa permohonan revaluasi disetujui oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau dengan ketentuan perusahaan harus membayar pajak penghasilan atas selisih revaluasi sebesar Rp3,036 miliar. Perusahaan telah melaksanakan pembayaran pajak tersebut secara bertahap, sehingga revaluasi aset tetap dianggap berhasil dan modal perusahaan dapat disesuaikan sesuai nilai aset baru yang mencerminkan kondisi yang wajar.

Dimensi terakhir, analisis terhadap revaluasi aset tetap yang dilakukan menunjukkan bahwa penerapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 memberikan pedoman yang jelas dan efisien bagi perusahaan dalam proses revaluasi. Namun, terdapat hambatan seperti kesulitan mengidentifikasi aset lama, batas waktu penyeteroran pajak yang singkat, dan proses legalisasi izin jasa penilai yang memakan waktu dan biaya. Solusi yang diambil antara lain penilaian inventaris secara langsung di lapangan oleh penilai dan penyiapan dana pajak secara matang sehingga pembayaran pajak dapat diselesaikan tepat waktu. Dengan demikian, revaluasi aset tetap ini memberikan kepastian hukum dan kemudahan prosedural sesuai regulasi yang berlaku.

Pembahasan

Penelitian ini mengungkap adanya beberapa faktor pendukung yang mendorong PT Bintang Royal International Hotel melakukan revaluasi aset tetap secara fiskal. Faktor utama yang menjadi pendorong adalah menurunnya beban penyusutan selama tiga tahun terakhir yang menyebabkan peningkatan beban pajak penghasilan, kebutuhan perusahaan untuk meningkatkan pelayanan melalui kerja sama dengan grup hotel ternama, keinginan memperoleh dana kreditur guna mempercepat pengembangan, serta upaya meningkatkan modal tanpa menambah penyeteroran modal. Meskipun perusahaan awalnya keberatan membayar pajak penghasilan sebesar 10% dari selisih hasil revaluasi, pertimbangan strategis pemegang saham terkait renovasi besar, kebutuhan pendanaan pihak ketiga,

serta nilai modal yang rendah mendorong pelaksanaan revaluasi ini. Laporan keuangan tahun 2023 menunjukkan nilai aset tetap sebesar Rp22,58 miliar dengan akumulasi penyusutan sebesar Rp19,58 miliar sehingga nilai sisa aset hanya Rp3 miliar atau sekitar 13,29% dari nilai perolehan. Terdapat perbedaan signifikan antara nilai buku dan nilai pasar aset tetap, khususnya tanah dan bangunan yang nilainya jauh lebih tinggi berdasarkan NJOP (nilai tanah naik hingga 85 kali lipat), menunjukkan bahwa laporan keuangan belum mencerminkan nilai riil perusahaan.

Pada aspek kegiatan revaluasi, perusahaan memulai proses pada awal 2024 dengan menyusun laporan keuangan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Dony dan Ramly, serta menggunakan jasa penilai publik Damianus dan Rekan untuk menilai kembali aset tetap. Proses audit dan penilaian berlangsung selama beberapa bulan dengan hasil nilai wajar aset tetap mencapai Rp33,21 miliar. Perusahaan kemudian mengajukan permohonan penilaian kembali aktiva tetap untuk tujuan perpajakan ke Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau dan mendapatkan persetujuan resmi pada April 2024, diikuti dengan kewajiban membayar pajak penghasilan final sebesar Rp3,04 miliar yang diselesaikan tepat waktu hingga Mei 2024.

Analisis atas proses revaluasi menunjukkan bahwa pelaksanaan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 dan teori Merilee S. Grindle yang mencakup faktor pendukung, aktivitas revaluasi, hasil kegiatan, dan analisis revaluasi aset. Waktu pelaksanaan total sekitar tiga bulan dan perusahaan harus menyiapkan dana cadangan untuk melunasi pajak dalam waktu singkat setelah persetujuan diterima. Hambatan utama yang ditemukan meliputi kesulitan identifikasi aset tetap yang sudah lama digunakan, perizinan legalisir surat izin kantor jasa penilai yang memakan waktu, serta waktu penyetoran pajak yang relatif singkat hanya 15 hari kalender. Untuk mengatasi hambatan tersebut, perusahaan melakukan identifikasi aset secara langsung bersama jasa penilai, memanfaatkan surat legalisir yang pernah diterbitkan sebelumnya agar tidak mengulang proses, serta menyiapkan dana pajak sejak awal sehingga pembayaran pajak dapat dilakukan sebelum batas waktu berakhir.

Dengan demikian, revaluasi aset tetap di PT Bintang Royal International Hotel berjalan efektif dan efisien, memberikan nilai wajar pada laporan keuangan, mendukung peningkatan modal, dan mempercepat akses pendanaan dari pihak ketiga sesuai dengan regulasi yang berlaku.

KESIMPULAN

Dari penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa revaluasi Aset tetap dalam penerapan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 di PT Bintang Royal International Hotel Kota Tanjungpinang telah selesai dilakukan. Hal ini ditandai dengan telah dikeluarkannya surat persetujuan revaluasi aset tetap oleh Kepala Kantor Direktorat Jenderal Pajak Kepulauan Riau tertanggal 24 April 2025 dan perusahaan pada tanggal 7 Mei 2024 telah melunasi pajak penghasilan yang menjadi kunci utama pelaksanaan revaluasi aset tetap.

Dalam pelaksanaan persiapan, permohonan sampai dengan persetujuan revaluasi aset tetap, perusahaan telah menghadapi beberapa hambatan yang hampir menunda pelaksanaan revaluasi aset tetap ini.

Perusahaan bersama dengan kantor jasa penilai publik mencari solusi dalam mengatasi hambatan-hambatan yang dihadapi agar pelaksanaan revaluasi aset tetap terlaksanakan. Dalam hal dana pembayaran pajak penghasilan, perusahaan telah mempersiapkan dana terlebih dahulu sebelum surat persetujuan revaluasi aset tetap dikabulkan.

Jika terdapat perusahaan yang memiliki aktiva tetap yang umurnya telah melebihi masa manfaatnya dan masih memiliki manfaat bagi perusahaan, perusahaan dapat mempertimbangkan revaluasi aset tujuan perpajakan sebagai salah satu solusi untuk mengembalikan nilai riil aktiva tersebut sehingga perusahaan bisa membebaskan beban penyusutan serta laporan keuangan terutama pada laporan posisi keuangan dapat terbaca lebih riil.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, A. (2019). *KAMUS* (S. Suyontoro (ed.); I). Penerbit Andi.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan Edisi 2019* (D. Arum (ed.); XX). CV. Andi Offset.
- Mekari. (2019). Tujuan, Keuntungan dan Kelemahan Revaluasi Aset. July.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 79/PMK.03/2008 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap Perusahaan untuk Tujuan Perpajakan
- Pramono Joko. (2020). *Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik* (Sutoyo (ed.); 1st ed.). Percetakan Kurnia Solo.
- Putra, I. M. (2023). Pengantar Manajemen Pajak Strategi Pintar Merencanakan & Menghindari Sanksi Pajak (R. Az-zahra (ed.); 1st ed.). PT. Anak Hebat Indonesia.
- Rahayu, H. A., & Putranto, H. A. (2020). *Perpajakan* (Rachmi (ed.); 1st ed.). PT. Refika Aditama.
- Rahayu, S. K., & Kusumawardana, D. (2020). *Pajak Penghasilan di Indonesia Withholding Tax System* (1st ed.). Penerbit Rekayasa Sains.
- Riningsih, D., Sari, S. N., & Budiman, N. A. (2023). *Manajemen Perpajakan Strategi dan Implementasi* (Suwandi (ed.); 1st ed.). EUREKA MEDIA AKSARA.
- Rizal, D. M. (2023). *Manajemen Pajak* (A. Ishartadi (ed.); 1st ed.). PT. Anak Hebat Indonesia.
- Susyanti, J. (2022). *Perpajakan bagi UMKM* (K. Sukmawati (ed.); I). Empatdua, Media.
- Syafiie, I. K. (2019). *Ilmu Manajemen* (Abah (ed.); 2nd ed.). Penerbit Pustaka Reka Cipta.
- Syahrudin. (2019). *Implementasi Kebijakan Publik: Konsep, Teori dan Studi* (II). Penerbit Nusa Media.
- Utami, N. W. (2024). *Revaluasi Aset: Manfaat & Dampak Pajaknya*. Mekari Klik Pajak. <https://klikpajak.id/blog/revaluasi-aset-tetap/>
- Waluyo. (2020). *Akuntansi Pajak* (E. S. Suharsi (ed.); 7th ed.). Penerbit Salemba Empat.