

ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN BAGI INVESTOR INVESTASI PROPERTI

Oleh

Adie Tirtakusuma¹, Rimi Gusliana Mais²¹Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie²Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia JakartaEmail: [1adie.tirtakusuma@gmail.com](mailto:adie.tirtakusuma@gmail.com), [2rimi.guliana@stei.ac.id](mailto:rimi.guliana@stei.ac.id)**Abstract**

Based on Law No. 6 of 1983, which is contained in article 1 paragraph 1, it discusses Tax which in its definition is a contribution that must be paid which is absolute or mandatory and has a value attached to the individual or body with a compelling nature that must be paid to the state based on law. -law, where there is no direct feedback to individuals or bodies when paying, but this is used by the government for the sake of creating social welfare in the country. Tax law, commonly referred to as fiscal law, is a variety of rules to regulate tax collection, so that the people can act as taxpayers and the state plays the role of tax collector. Taxes will be paid from individual or corporate taxpayers which will return to the community but in the form of community prosperity. IAS 40 defines 'investment property' as property (land and/or buildings) owned to obtain rental income. If the lessee owns property based on an operating lease, it will be classified and can be recorded as an investment property and if the property meets the definition then the lessee can use the fair value model for recognized assets

Keywords: *Law; Tax; Investor; Investment; Property*

PENDAHULUAN

Fenomena pembangunan yang terdapat di Indonesia dalam melaksanakannya membutuhkan sumber penghasilan secara signifikan, dan sistem perpajakan di suatu negara berperan dalam mendukung proses ini. Pajak adalah sumber pendapatan utama yang sangat penting bagi negara, karena memberikan kontribusi terbesar dalam kehidupan bernegara. Dahulu, pajak berupa upeti yang diberikan secara sukarela kepada kepala negara, namun seiring waktu, perpajakan menjadi kewajiban bagi seluruh masyarakat (Lestari et al., 2022). Pelaksanaan pembebasan pajak dan insentif pajak lazim digunakan pada negara yang berkembang. Namun kenyataannya, kinerja administrasi pajak yang kurang baik dan adanya biaya kepatuhan dengan nilai meningkat bagi investor akan mengurangi efektifitas insentif ini. Adanya jaminan hukum yang kurang bagi investor dan iklim investasi yang tidak kondusif juga menjadi faktor yang perlu dievaluasi terkait efektivitas insentif pajak di negara-

negara berkembang. Investasi asing langsung (FDI) berkontribusi terhadap pembangunan di negara berkembang, bukan hanya sebagai sumber keuangan penting, tetapi juga sebagai sarana transfer pengetahuan dan teknologi (Sitompul, 2024).

Berlandaskan pada Pasal 1 terdapat dalam Ayat 1 UU Nomor 28 Tahun 2007 menjelaskan mengenai pajak didefinisikan sebagai "Kontribusi wajib untuk negara sehingga harus dibayarkan oleh individu dan badan memiliki sifat terikat sesuai dengan undang-undang, tanpa memperoleh balasan yang langsung, untuk dapat dipergunakan pada kepentingan negara demi kesejahteraan masyarakat. "Berdasarkan KBB, pajak merupakan kontribusi wajib agar dibayarkan dari rakyat untuk negara, yang pemungutannya didasarkan pada berbagai hal seperti tanah, jalan, kekayaan, kendaraan, penghasilan, dan lain sebagainya.

Dasar hukum perpajakan diatur UUD Negara Republik Indonesia 1945 pada pasal 23A. Iuran wajib untuk negara sehingga harus dibayarkan oleh individu dan badan didasarkan pada undang-undang. Dalam pemungutannya, pemerintah harus memprioritaskan prinsip-prinsip pajak yang dalam pemungutannya dilakukan secara baik, seperti revenue productivity, keadilan sosial, efisiensi ekonomi, kemudahan administrasi, dan kepatuhan (Kabinga, 2016). Berbagai prinsip menjelaskan mengenai pemungutan pajak dengan menekankan kemudahan administrasi dan kepatuhan, adalah bahwa dalam melaksanakan kewajiban pajak terdapat biaya seperti adanya perhitungan, pengawasan, dan penagihan harus dilakukan dengan mudah dan murah (Lestari et al., 2022)

Biaya kepatuhan atau biasa disebut sebagai (*compliance cost*) mencakup bukan mengenai pengeluaran wajib pajak dalam mengeluarkan biaya, tetapi juga pengawasan pelaksanaan pajak terhadap adanya pengeluaran biaya dari pemerintah (Muslim & Fuadi, 2023). Terdapat pada sistem *self-assessment* dari diterapkannya di negara, harus adanya kepastian hukum untuk memperoleh dukungan dalam melaksanakan kewajiban pajak secara memadai.

Sistem *self-assessment* diatur pada Pasal 12 Ayat (2) UU KUP, yang menyatakan bahwa "Surat Pemberitahuan mengenai adanya jumlah pajak harus dibayarkan diterima pada wajib pajak merupakan sejumlah pajak harus dibayar atau terutang berdasarkan pada ketentuan yang ada dalam undang-undang." Ayat (3) menambahkan bahwa adanya ditemukan bukti jika Direktur Jenderal Pajak bahwa jumlah pajak dalam Surat Pemberitahuan tidak sesuai, maka Direktorat Pajak akan memberikan keterangan dalam penetapan jumlah pajak sebenarnya ada pada wajib pajak.

Sehingga pada sistem pajak terdapat bagian pengawasan yang mempunyai peran penting, sementara kepastian hukum juga sangat penting. Apabila tidak terdapat adanya kepastian hukum pada Subjek, objek, tarif, dan

prosedur, akan berdampak terjadinya kesulitan pada proses hak dan kewajiban pada petugas pajak ataupun wajib pajak sendiri. Kepatuhan merupakan faktor kunci pada sistem modern, dan pada kondisi ideal, patuh pada pajak dicapai melalui kepatuhan sukarela, dengan tercerminnya kesediaan rakyat untuk melaksanakan kewajiban pajaknya berlandaskan dengan aturan yang diterapkan (Faridah, 2024)

Berdasarkan pada Pasal 17C dengan UU No 28 Tahun 2007 mengenai wajib pajak dapat dianggap patuh jikalau dapat terpenuhinya sejumlah kriteria yang berdasarkan ketentuan mengenai perpajakan dalam negara. Kriteria tersebut seperti : (a) semua jenis perpajakan selama 2 tahun berakhir telah disampaikan oleh wajib pajak secara tepat waktu sesuai Surat Pemberitahuan (SPT); (b) Semua jenis tunggakan pajak tidak dimiliki oleh wajib pajak, terkecuali apabila mendapatkan atau diperbolehkan dalam memiliki angsuran atau dapat memberikan penundaan dalam pembayaran pajak; (c) tindak pidana dalam bidang pajak pada lima tahun terakhir wajib pajak tidak pernah dikenakan sanksi; (d) Akuntan Publik atau Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) dapat mengaudit laporan keuangan dengan memberikan opini wajar dengan pengecualiaan atau wajar tanpa pengecualiaan asalkan dengan adanya pengecualian tidak mempengaruhi laba rugi fiskal (Lestari et al., 2022)

Ketentuan hukum pajak materiil dan formal apabila telah terpenuhi oleh wajib pajak maka dianggap telah memenuhi kewajiban pajaknya Ketentuan formal pajak diatur melalui UU KUP. Pemerintah Indonesia saat ini masih membahas perubahan UU KUP, dengan adanya keinginan dapat meningkatkan kepatuhan sukarela wajib pajak dan pendapatan negara, sambil tetap menjaga aspek keadilan (AZZAHRA, 2022)

Dalam menentukan lokasi investasi properti, para investor investasi properti biasanya melakukan evaluasi pada berbagai tahapan.

Tahap utama merupakan memilih daerah berlandaskan banyaknya pemasaran, akses dalam membangun seperti kebutuhan bahan baku, dan tersedinya tenaga kerja. Apabila kriteria ini terpenuhi, tahapan kedua merupakan evaluasi biaya pajak, adanya tawaran mengenai berbagai fasilitas dan jaminan. Dalam tahap tersebut, pemerintah dalam negara lebih mudah mengubah fasilitas dalam perpajakan dibandingkan adanya kesulitan dari faktor yang lain dan memakan waktu untuk diubah. Investasi yang ada dapat menarik penggunaan insentif pajak pada negara berkembang seperti penurunan pada pemberian pembebasan pajak sementara, tarif pajak penghasilan badan atau pengurangan kewajiban perpajakan melalui tunjangan investasi ataupun kredit pajak (Azwar & Fitrijanti, 2024).

Sewa operasi yang terdapat pada properti dapat diklasifikasikan menjadi properti investasi dengan syarat-syarat berikut: [IAS 40.6] Properti memenuhi kriteria definisi properti investasi; Sewa operasi diperlakukan seperti sewa pembiayaan sesuai dengan IAS 17 Sewa; Penyewa menerapkan model nilai wajar yang diatur dalam Standar ini untuk aset yang diakui. Klasifikasi di atas dapat dilakukan entitas secara individual untuk setiap properti. Jika sebagian properti digunakan oleh pemilik untuk keperluan sendiri dan sebagian lagi untuk mendapatkan pendapatan sewa atau peningkatan nilai, maka bagian tersebut bisa diperjualkan atau dipersewakan dengan cara terpisah, sehingga bagian yang disewakan diklasifikasikan menjadi properti investasi. Apabila tidak dapat dipisahkan maka bagian tersebut dapat untuk dijual atau disewakan, properti tersebut hanya akan dianggap sebagai properti investasi jika bagian yang ditempati pemilik tidak signifikan. [IAS 40.10]

Jika perusahaan memberikan layanan tambahan untuk pengguna properti yang dimilikinya, kelayakan properti tersebut menjadi properti investasi ditentukan oleh seberapa signifikan layanan yang diberikan. Jika layanan tersebut tidak terlalu signifikan (misalnya, pemilik gedung memberikan layanan keamanan dan pemeliharaan), properti tersebut masih dapat

dianggap sebagai properti investasi. Namun, apabila layanan tersedia lebih meningkat (seperti pada hotel dengan dioperasikan oleh pemilik), properti tersebut harus diklasifikasikan sebagai properti yang ditempati oleh pemilik. [IAS 40.13]

Untuk sewa antarperusahaan, properti yang disewakan kepada induk perusahaan, anak perusahaan, atau perusahaan afiliasi lainnya tidak dikategorikan sebagai properti investasi dalam laporan keuangan konsolidasi yang mencakup lessor dan lessee, karena properti tersebut dianggap ditempati oleh pemilik dalam konteks grup. Namun, properti tersebut dalam laporan keuangan dapat mengklasifikasikan menjadi properti investasi secara terpisah lessor, jika memenuhi definisi properti investasi. [IAS 40.15]

Berdasarkan penelitian yang dilakukan (Dewanto, 2022) memperlihatkan hasil tentang tidak signifikannya kebijakan insentif mengenai investasi pada perusahaan investasi asing di industri tekstil yang terdapat di Indonesia. Sedangkan berdasarkan hasil penelitian (Irawan, 2022) menunjukkan hasil adanya akses pasar yang terlihat menunjukkan hasil yang signifikan mengenai investor asing di industri tekstil terdapat Indonesia.

Fasilitas pajak di bidang properti dapat menjadi bagian dari kebijakan pemerintah untuk mendorong investasi di sektor properti. Fasilitas ini juga mewujudkan program pemerintah dalam rangka mewujudkan perumahan terjangkau, meningkatkan daya beli masyarakat, serta mencapai tujuan-tujuan lainnya. Fasilitas ini dapat berupa pembebasan pajak tertentu atau pengurangan tarif pajak untuk pemilik properti atau pengembang.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, sehingga dapat memperoleh data berupa kata dan gambar, tidak memperoleh angka, untuk dapat digunakan sebagai bahan analisis penelitian (Sugiono, 2022). Metode penelitian yang dipakai merupakan pendekatan yuridis

normatif, sehingga penelitian dapat dilakukan dengan cara memanfaatkan bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan tersebut memiliki fungsi sebagai kerangka pemikiran pada peneliti dalam memberikan penjelasan maksud dari isi atau substansi jurnal. Peneliti menggunakan berbagai pendekatan seperti pendekatan konseptual, perundang-undangan, pendekatan perbandingan dan sejarah hukum (Sutedi, 2022). Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis, dengan tujuan dapat mengumpulkan informasi yang bersifat aktual secara terperinci tentang adanya fenomena yang dimiliki, untuk dapat kemudian disusun, dijelaskan, dan dianalisis.

Hasil dan Pembahasan

1. Konsep Perpajakan dan Hukum Pajak

Berdasarkan UU No 6 Tahun 1983 mengenai Ketentuan dan Tata Cara Perpajakan, pada pasal 1 ayat 1 menyatakan bahwa pajak merupakan iuran wajib pribadi ataupun badan yang harus dibayar kepada negara berlandaskan undang-undang. Pajak memiliki sifat terikat maupun memaksa dan tidak diberikan balasan langsung kepada pembayar, namun dipergunakan pada kepentingan negara demi kemakmuran masyarakat (Sartono & Zulkifli, 2023). Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran dari masyarakat yang dipaksakan untuk negara berlandaskan undang-undang, dengan tidak adanya balasan langsung apat dipertunjukkan dan dipergunakan dalam menutupi pengeluaran umum (Sartono & Zulkifli, 2023). S.I. Djajadiningrat mendefinisikan pajak sebagai kewajiban untuk menyerahkan sebagian kekayaan kepada negara akibat suatu keadaan, kejadian, atau tindakan, bukan sebagai hukuman, dan bersifat memaksa tanpa ada imbalan langsung dari negara, bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan umum (Samosir, 2024) Hukum pajak disebut hukum fiskal, membahas aturan mengenai pungutan pajak di mana masyarakat menjadi wajib pajak, dan

negara atau pemerintah bertindak sebagai pemungut pajak. Pemungutan pajak akan digunakan untuk kesejahteraan bersama. Terdapat dua Hukum pajak antara lain hukum pajak materil dan hukum pajak formal. Hukum Pajak Materil berisi aturan ketentuan tentang objek pajak (hal-hal yang dikenai pajak), subjek pajak (pihak yang wajib membayar pajak), tarif pajak, serta ketentuan tentang bagaimana utang pajak muncul dan dihapuskan, termasuk korelasi bagi pemerintah dan wajib pajak. Hukum Pajak Formal, di sisi lain, mengatur tata cara pelaksanaan hukum pajak materil untuk dapat dilaksanakan. Contoh hukum pajak formal adalah Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

2. Hukum Perpajakan Bagi Investor

(Agatha & Sona, 2024) pada penelitiannya memberikan beberapa wawasan penting bagi para pembuat kebijakan. Mereka mengemukakan secara umum adanya modal asing terhadap elastisitas tarif pajak, tetapi hasil penelitian berbeda secara signifikan. Perbedaan ini terdapat pada adanya perbedaan dalam segi karakteristik. Seperti, penelitian yang memakai data dari berbagai lokasi asing menunjukkan penggunaan data modal asing lebih tinggi apabila dibandingkan dengan elastisitasnya. Berikut juga mengenai adanya kesamaan data terkait merger dan akuisisi dibandingkan pada data gabungan tentang FDI. Sebaliknya, data tentang pembukaan pabrik baru dan perluasan pabrik menunjukkan elastisitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan data FDI. Penelitian yang menggunakan data tentang properti, pabrik, dan peralatan tidak secara konsisten menunjukkan elastisitas yang lebih tinggi atau lebih rendah dibandingkan studi yang menggunakan data FDI, meskipun elastisitas pada penelitian pertama menunjukkan hasil signifikan. Hasil penelitian lainnya menunjukkan mengenai adanya perbedaan bagi negara yang menggunakan sistem kredit pajak serta pembebasan pajak tidak mempengaruhi elastisitas, yang

mendukung mengenai adanya peningkatan pada kredit pajak asing dan adanya tanggungan pajak yang menggunakan kedua sistem tersebut sehingga terdapat perbedaan.

Sementara itu, (Sukmariningsih et al., 2022) menyajikan mengenai bukti efektifitas tax holiday serta tunjangan investasi dalam menarik investor asing dengan penggunaan data pada periode 1985-2004 pada 47 negara berkembang. Pada beberapa kasus ditemukan adanya tax holiday yang dapat membuat adanya ketertarikan pada FDI, sedangkan tunjangan investasi tidak efektif. Sementara tax holiday sendiri pada negara berkembang lebih sering ditawarkan dibandingkan dengan tunjangan investasi. Investasi modal asing terhadap pemberian insentif pajak penghasilan tidak menunjukkan pengaruh signifikan. Sehingga, faktor utama pada keputusan investasi tidak hanya pada insentif pajak penghasilan. Terdapat faktor lainnya yang menjadi pertimbangan investor dengan adanya ukuran pasar domestik, kemudahan perizinan, infrastruktur, akses ke pasar internasional, kondisi sosial dan keamanan dengan adanya ketersediaan sumber daya manusia.

Teori Jorgenson adalah sumber dari teori investasi neo-klasik modern, yang memandang investasi adanya proses penyesuaian terhadap persediaan modal (*capital stock*). Menurut Jorgenson, investor dengan rasional dan berorientasi pada keuntungan dapat memperhitungkan nilai sekarang (*present value*) dari hasil investasi serta menyamakan keuntungan marjinal pada biaya marjinal pada investasi terencana. Jorgenson berasumsi mengenai penyesuaian *capital stock* dapat beroperasi pada entitas yang berada di pasar persaingan sempurna secara instan tanpa biaya penyesuaian antara modal optimal saat ini dan masa lalu. Selain itu, ekspektasi masa depan tidak diperlukan karena investor dapat merespons perubahan dengan cepat tanpa biaya tambahan (Irawan, 2022).

Model investasi makro yang dikembangkan Jorgenson didasarkan pada prinsip-prinsip mikroekonomi yang menggambarkan perilaku perusahaan yang memaksimalkan keuntungan,

dengan asumsi ekspektasi statis, penyesuaian modal yang instan, dan tidak terdapatnya biaya penyesuaian. Asumsi-asumsi restriktif yang mendasari teori tersebut mencakup penyesuaian modal yang cepat, ekspektasi statis, tidak adanya biaya penyesuaian, serta keputusan investasi dengan dapat dibalikkan (Sutedi, 2022)

Dalam teori neoklasik, keuntungan perusahaan harus dimaksimalkan secara berkala untuk mencapai modal optimal. Argumen utamanya adalah bahwa perusahaan akan terus mengakumulasi modal selama manfaat yang diperoleh lebih besar dari biayanya. Investasi akan dilakukan hingga biaya investasi memiliki persamaan dengan arus kas berasal dari nilai bersih sekarang. Pajak pra-investasi proyek marginal merupakan persediaan modal (*capital stock*). Untuk memahami dampak pajak terhadap investasi, penting untuk mengevaluasi pengaruh pajak terhadap *capital stock*. Apabila terjadi perubahan penurunan pajak terhadap *capital stock*, hal tersebut mendapat asumsi akan memengaruhi keputusan investasi. Dalam literatur ekonomi, hal ini menghasilkan penghitungan tarif pajak marjinal yang berlaku. Tarif ini digunakan untuk menilai dampak berbagai parameter pajak, antara lain tarif pajak resmi, tunjangan investasi, kredit pajak, serta lainnya terhadap *capital stock*.

Penelitian yang menggunakan kerangka teori ekonomi mikro (Ilhamiwati et al., 2024) dilanjutkan oleh mendapatkan hasil penelitian mengenai terdampaknya keputusan investasi terhadap perubahan sistem pajak melalui perhitungan tingkat pajak marjinal efektif atau *Marginal Effective Tax Rate (METR)*. Pendekatan ini bersifat deterministik dan dikenal sebagai pendekatan METR, yang menghitung pajak efektif pada margin investasi.

(Anta & Simanungkalit, 2022) meneliti mengenai adanya kebijakan insentif pajak yang berubah serta CFA Franc Zone selama periode 1994-2006 memiliki variabel iklim investasi lainnya di 12 negara anggota tersebut. Dengan mata uang yang sama (CFA Franc) serta bahasa yang sama (Prancis), negara tersebut

menyediakan perbandingan kebijakan dengan dasar yang baik. Adanya pemakaian data panel ekonometrik tersebut pada kontrol efek negara serta tahun tetap akan mendapatkan kemungkinan bahwa peneliti dapat mengisolasi terdampaknya perubahan pada kebijakan investasi yang sama dengan analisis perbedaan didalam perbedaan. (Anta & Simanungkalit, 2022) menunjukkan dalam penelitiannya bahwa tidak terdapatnya korelasi positif signifikan pada tax holiday terhadap investasi pada zona CFA Franc, sedangkan peningkatan kepastian hukum terhadap investor asing serta pengurangan kompleksitas sistem perpajakan akan membuat tertariknya investasi yang masuk (Sartono, 2023).

Karakteristik negara berkembang menyebabkan pajak yang mengalami perubahan terhadap capital stock menjadi lebih kompleks. Terdapat faktornya seperti pemakaian luas tax holiday pada negara-negara berkembang. (Lusiana et al., 2022) menunjukkan bahwa dampak tax holiday terhadap capital stock bersifat ambigu, bergantung dengan perubahan pendapatan, durasi investasi, serta pengurangan terhadap modal yang di investasi. Beberapa penelitian melakukan pengujian prediksi teori investasi neoklasik dengan perkiraan persamaan berasal langsung pada model tersebut. Peneliti menunjukan dua tahap: pertama, menilai dampak pajak perusahaan terhadap capital stock; kedua, perkiraan terdampaknya capital stock terhadap investasi. Di negara berkembang, penerapan dilakukan pada tahap yang pertama yakni perhitungan METR sebelum serta sesudah perubahan kebijakan pajak.

Perhitungan METR bernilai berguna dikarenakan menunjukkan bagaimana perpanjangan insentif pajak, termasuk tax holiday, dapat mengurangi capital stock. Perhitungan ini telah dilakukan di berbagai negara. Akan tetapi, kelemahan utamanya yaitu penelitian ini tidak melakukan tahapan yang kedua dalam pengukuran dampak perubahan capital stock terhadap investasi. Sesuai pada

teori investasi neoklasik, asumsi yang digunakan adalah menunjukkan insentif pajak penurunan biaya modal, investasi akan meningkat dengan sistematis. Dampaknya, penelitian ini bukti hasil investasi sesungguhnya tidak dapat diberikan.

(Nurmawan & Nuritomo, 2022) melakukan penelitian dampak tingkat pajak terhadap investasi dari perusahaan di pasar saham. Mereka memperlihatkan hasil adanya hubungan negatif yang signifikan bagi perubahan individu pada capital gain dan METR (Azwar & Fitrijanti, 2024).

(Sari, Dewi, 2021) membahas dampak kebijakan pada pelaksanaan tax holiday berdasarkan sudut pandang investasi asing dan penerimaan pajak di Indonesia. Penelitian tersebut mereka memperlihatkan hasil mengenai tax holiday berkontribusi pada meningkatnya aktivitas investasi di Indonesia dan tidak menimbulkan efek negatif berupa menurunnya penerimaan pajak. Kebijakan ini dinilai memberikan dampak positif pada investasi di Indonesia, meskipun negara masih perlu memprioritaskan perbaikan infrastruktur dan birokrasi.

Ada beberapa alasan mengenai adanya korelasi terhadap tax holiday dan investasi tidak selalu meningkat. Pertama, mungkin teori investasi neoklasik kurang relevan. Menurut teori ini, jika tax holiday mengalami penurunan capital stock, maka investasi dapat meningkat. (Anta & Simanungkalit, 2022) melakukan perhitungan terhadap terdampaknya perubahan kebijakan pajak pada perilaku investasi dalam tiga revisi besar pasca Perang Dunia II: (1) pelaksanaan metode percepatan dalam penyusutan di Internal Revenue Code 1954; (2) mengurangi masa manfaat dalam menghitung penyusutan terhadap peralatan dan mesin tahun 1962; dan (3) kredit pajak investasi untuk peralatan dan mesin dalam Undang-Undang Pendapatan tahun 1962. Efek dari percepatan penyusutan ini sangat besar, terutama pada investasi dalam infrastruktur. Panduan penyusutan 1962 juga memiliki dampak signifikan, meskipun terbatas

pada investasi peralatan. Kredit pajak investasi 1962 memberikan dampak dramatis, menunjukkan efektivitas kebijakan pajak dalam mempengaruhi perilaku investasi (Safitri & Oktaviani, 2024) penjelasan lain yang mungkin mengapa hubungan neoklasik pada biaya modal serta investasi tidak ditemukan menunjukkan hasil mengenai biaya modal yang terdapat pada negara berkembang tidaklah hanya dipengaruhi oleh sistem pajak, melainkan juga oleh faktor lain yang tidak terjangkau oleh efektivitas kebijakan pajak itu sendiri.

3. Investasi Properti

Properti investasi merujuk pada properti berupa bangunan, tanah, ataupun gabungan keduanya berasal dari pemilik ataupun disewa melalui sewa pembiayaan dengan tujuan menghasilkan pendapatan sewa, peningkatan nilai properti, atau kedua-duanya.

Contoh properti investasi meliputi:

1. Peningkatan nilai jangka panjang dengan memiliki tanah.
2. Masa yang akan datang penggunaan tanah belum terpikirkan.
3. Sewa operasi dapat menyewakan bangunan.
4. Bangunan kosong yang disewakan melalui sewa operasi.
5. Pada masa depan properti yang sedang pada tahap pengembangan dan pembangunan untuk digunakan.

Beberapa properti tidak termasuk dalam kategori properti investasi, sehingga tidak diatur oleh IAS 40, seperti:

- a. Properti Dapat dipergunakan dalam produksi barang ataupun jasa untuk keperluan administratif.
- b. Properti yang disimpan dapat dijual sebagai bagian dari kegiatan bisnis rutin atau dalam tahap pembangunan untuk dijual (diatur dalam IAS 2 Persediaan).
- c. Properti yang sedang dibangun atau dikembangkan untuk pihak ketiga (diatur dalam IAS 11 Kontrak Konstruksi).
- d. Properti yang ditempati pemilik (diatur dalam IAS 16 Properti, Pabrik, dan Peralatan), termasuk properti untuk penggunaan masa

depan oleh pemilik, properti yang ditempati karyawan, atau properti yang ditempati pemilik yang sedang dalam proses penjualan.

e. Sewa pembiayaan menyewakan properti kepada perusahaan lain.

Pada Mei 2008, cakupan IAS 40 diperluas oleh IASB yang sebelumnya diatur pada IAS 16 untuk mencakup properti dalam proses pembangunan ataupun pengembangan agar dipergunakan pada masa yang akan datang sebagai properti investasi.

Pengakuan Properti Investasi

Properti investasi mendapat pengakuan menjadi aset ketika terdapat kemungkinan tinggi bahwa kegunaan ekonomi pada masa yang akan datang dari properti tersebut dapat diperoleh oleh perusahaan, dan biaya dari properti tersebut dapat diukur.

Pengukuran Awal

Pada saat pertama kali diakui, properti investasi dicatat berdasarkan biaya perolehan, masuk juga biaya transaksi terkait. Namun, biaya awal, pemborosan tidak perlu, atau kerugian operasional yang muncul tidak dimasukkan dalam biaya perolehan sebelum properti mencapai tingkat hunian yang di rencanakan.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Setelah pengakuan awal, entitas bisa menentukan antara model nilai wajar atau model biaya. Satu metode harus digunakan secara konsisten untuk semua properti investasi yang dimiliki oleh entitas. Perubahan metode hanya diperbolehkan jika dapat memberikan penyajian yang lebih akurat, namun sangat jarang terjadi perubahan dari model nilai wajar ke model biaya.

1. Model Nilai Wajar: Properti diukur ulang pada nilai wajar yang merupakan harga yang dapat diterima pada penjualan aset dalam pengalihan kewajiban dalam transaksi pasar yang teratur. Laporan laba rugi dapat diakui selisih akibat adanya perubahan pada nilai wajar.

2. Model Biaya: Properti dapat pengukuran pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai sesuai IAS 16. Transfer antar kategori hanya terjadi jika ada perubahan dalam penggunaan properti, dan

penghapusan properti dari laporan keuangan dilakukan ketika properti dijual atau tidak lagi memberikan manfaat ekonomi.

Pembuangan Properti Investasi

Pengakuan properti investasi dihentikan ketika properti tersebut dilepaskan ataupun apabila properti tidak dipergunakan lagi dan tidak diharapkan memberikan manfaat ekonomi di masa yang akan datang. Keuntungan ataupun kerugian dari pelepasan dihitung sebagai selisih antara hasil bersih penjualan dan nilai tercatat properti tersebut, dan harus dicatat menjadi pendapatan ataupun beban pada laporan laba rugi. Kompensasi dari pihak ketiga diakui ketika hak untuk menerimanya sudah pasti.

Pengungkapan

Baik pada model nilai wajar maupun model biaya, perusahaan harus mengungkapkan:

- a. Model pengukuran yang digunakan (nilai wajar atau biaya).
- b. Pada menggunakan model nilai wajar, pengklasifikasian properti investasi seperti properti yang dimiliki berdasarkan sewa operasi.
- c. Apabila terdapat kesulitan klasifikasi, properti investasi memiliki kriteria yang digunakan pada properti yang ditempati oleh pemilik atau properti untuk dijual.
- d. Apakah nilai wajar berdasarkan penilaian penilai independen; apabila tidak, hal tersebut perlu diungkapkan.
- e. Jumlah diakui pada laporan laba rugi terkait pendapatan sewa dan biaya operasional dari properti investasi, baik yang menghasilkan maupun yang tidak menghasilkan pendapatan sewa.
- f. Setiap pembatasan terhadap realisasi properti investasi atau penggunaan hasil penjualannya, serta kewajiban kontraktual terkait perbaikan, pembangunan, atau pengembangan properti investasi.

Pengungkapan Tambahan untuk Model Nilai Wajar

Entitas wajib menyajikan rekonsiliasi nilai tercatat properti investasi di awal dan akhir periode, termasuk informasi tentang

penambahan, pelepasan, perubahan nilai wajar, perbedaan nilai tukar, serta transfer properti. Jika ada penyesuaian signifikan dari penilaian pihak luar, hal tersebut harus diungkapkan. Jika menggunakan model biaya untuk item tertentu dalam properti investasi, pengungkapan tambahan diperlukan.

Pengungkapan Tambahan untuk Model Biaya Entitas harus mengungkapkan metode penyusutan, masa manfaat, jumlah bruto tercatat, serta akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Selain itu, nilai wajar properti investasi harus diungkapkan. Apabila nilai wajar secara andal tidak dapat terukur, estimasi kisaran nilai wajar harus disajikan.

Kesimpulan

Berlandaskan pada UU No 6 pada tahun 1983 yang terdapat dalam pasal 1 ayat 1 membahas mengenai Pajak yang dalam definisinya sebagai iuran yang harus dibayarkan bersifat mutlak atau wajib memiliki nilai terikat melekat pada pribadi atau badan dengan adanya sifat memaksa yang harus di bayarkan kepada negara berlandaskan undang-undang, dimana tidak mendapatkan *feedback* langsung kepada pribadi atau badan saat membayar melainkan hal tersebut dipergunakan oleh pemerintah demi terciptanya kesejahteraan masyarakat di negara. Hukum pajak biasa disebut sebagai hukum fiskal merupakan berbagai aturan untuk mengatur mengenai pemungutan pajak, sehingga rakyat dapat berperan menjadi pihak wajib pajak dan negara berperan menjadi pemungut pajak. Pajak akan dibayarkan dari wajib pajak pribadi atau badan yang akan kembali pada masyarakat namun dalam bentuk kemakmuran masyarakat. IAS 40 memiliki pengertian mengenai 'properti investasi' berperan sebagai properti (tanah dan/atau bangunan) dipunyai dalam memperoleh penghasilan sewa. Apabila penyewa memiliki properti berlandaskan dengan adanya sewa operasi maka akan diklasifikasikan dan dapat catatan menjadi investasi properti dan apabila properti terpenuhi definisinya maka penyewa

dapat memakai model nilai wajar untuk aset diakui.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agatha, A., & Sona, R. S. (2024). Analisis Hukum Fasilitas Penanaman Modal Bagi Investor Di Kawasan Ekonomi Khusus. *Media Hukum Indonesia (Mhi)*, 2(3).
- [2] Anta, I. G. K. C. B., & Simanungkalit, Y. T. S. (2022). Implementasi Insentif Pajak Menurut Model G Edward Iii. *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (Pkn)*, 3(2), 236–248.
- [3] Azwar, M. C. A., & Fitrijanti, T. (2024). Pengaruh Intensitas Aset Tetap, Profitabilitas, Dan Kepemilikan Institusional Terhadap Penghindaran Pajak Pada Perusahaan Sektor Property Dan Real Estate. *Jurnal Penelitian Inovatif*, 4(3), 1539–1556.
- [4] Azzahra, N. Y. (2022). *Analisis Kondisi Pasar Properti Residensial Di Kota Administrasi Jakarta Selatan Sebelum Dan Selama Pandemi Covid-19 Serta Proyeksinya*. Politeknik Keuangan Negara Stan.
- [5] Dewanto, S. E. P. (2022). *Analisis Perencanaan Pajak, Corporate Governance Dan Kinerja Keuangan Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Empiris Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Real Estate Dan Property Yang Terdaftar Di Bei Periode Tahun 2018-2020)*. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
- [6] Faridah, N. A. (2024). Pengaruh Sales Growth, Tax Avoidance Dan Intellectual Capital Pada Sektor Property Dan Real Estate Yang Terdaftar Di Bei Periode 2019-2023. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 4(2), 895–906.
- [7] Ilhamiwati, M., Bambang, B., & Rafik, Z. (2024). Pengaruh Prinsip Ekonomi Syariah, Kepercayaan Masyarakat, Dan Inovasi Produk Keuangan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Mikro Di Aceh. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen West Science*, 3(02), 178–189.
- [8] Irawan, T. P. (2022). *Analisis Manajemen Properti Pada Bangunan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sukabumi*. Politeknik Keuangan Negara Stan.
- [9] Kabinga, M. (2016). Principle Of Taxation, Paper 5 Of The Introduction To The Project Tax Justice & Poverty. Diunduh Dari <https://Pdfs.Semanticscholar.Org/D350/83fc0fbee8244e4f095a8d6-Fc446507d52eb.Pdf>.
- [10] Lestari, T. Y., Khasanah, U., & Kuntadi, C. (2022). Literature Review Pengaruh Pengetahuan, Modernisasi Sistem Administrasi Dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi. *Jurnal Manajemen Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, 3(2), 670–681.
- [11] Lusiana, V. A., Aisah, H. T., & Wijayanti, M. (2022). Dampak Pemberian Insentif Pajak Dan Tax Allowance Atas Investasi Dan Rasio Pajak Di Indonesia. *Media Riset Akuntansi*, 11(2), 139–154.
- [12] Muslim, A. B., & Fuadi, A. (2023). Analisis Penghindaran Pajak Pada Perusahaan Property Dan Real Estate. *Jesya (Jurnal Ekonomi Dan Ekonomi Syariah)*, 6(1), 824–840.
- [13] Nurmawan, M., & Nuritomo, N. (2022). Pengaruh Struktur Kepemilikan Terhadap Penghindaran Pajak. *Proceeding Of National Conference On Accounting & Finance*, 5–11.
- [14] Safitri, B., & Oktaviani, A. A. (2024). Pengaruh Perencanaan Pajak, Penghindaran Pajak, Dan Prudence Accounting Terhadap Nilai Perusahaan. *Sketsa Bisnis*, 11(1), 106–122.
- [15] Samosir, V. B. (2024). *Mampukah Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Mengurangi Perilaku Penghindaran Pajak Pada Perusahaan Properti & Real Estate Tahun 2018-2022?* Universitas Hayam Wuruk Perbanas.
- [16] Sari, Dewi, S. R. S. (2021). Regional Economic Growth Based On Tourism,

- Tax Policy, And Budget Aspects. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 24(2), 211–236.
- [17] Sartono, S. (2023). Perkembangan Hukum Perpajakan Di Indonesia. *Journal On Education*, 5(3), 8937–8946.
- [18] Sartono, S., & Zulkifli, Z. (2023). Efektifitas Dan Efisiensi Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Daerah: Literatur Review. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(2), 44–55.
- [19] Sitompul, R. K. (2024). Hukum Perpajakan Bagi Para Investor. *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara*, 1(2), 2387–2400.
- [20] Sugiono. (2022). Uji Validitas Dan Reliabilitas Alat Ukur Sg Posture Evaluation. *Jurnal Keterampilan Fisik*, 5(1), 55–61.
- [21] Sukmariningsih, R. M., Nurudin, A., & Nursanty, E. (2022). Pengenaan Hukum Pajak Pada Cryptocurrency Dan Nft Di Indonesia. *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 6(2), 1644–1654.
- [22] Sutedi, A. (2022). *Hukum Pajak*. Sinar Grafika.