

LITERATUR REVIEW : ANALISIS PERLAKUAN PROPERTI INVESTASI MENURUT STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN DAN PERATURAN PAJAK ATAS PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN

Dedi Sumartanto¹, Cris Kuntadi²

¹Mahasiswa Fakultas Pasca Sarjana, Institut Keuangan Perbankan Dan Informatika Asia Perbanas,

²Dosen Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Correspondence		
Email: dedi.suma1274@gmail.com. cris.kuntadi@dsn.ubharajaya.ac.id.		No. Telp:
Submitted 24 Ferbruari 2024	Accepted 27 Februari 2024	Published 5 Maret 2024

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlakuan properti investasi menurut standar akuntansi keuangan dan peraturan pajak berpengaruh atas pembayaran pajak. Riset terdahulu atau riset yang relevan sangat penting dalam suatu riset atau artikel ilmiah. Riset terdahulu atau riset yang relevan berfungsi untuk memperkuat teori dan fenomena hubungan atau pengaruh antar variable. Artikel ini mereview faktor-faktor yang mempengaruhi Pajak Penghasilan, yaitu Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Pajak, suatu studi literatur akuntansi perpajakan. Tujuan penulisan artikel ini guna membangun hipotesis pengaruh antar variabel untuk digunakan pada riset selanjutnya. Hasil artikel literature review ini adalah: 1) Properti Investasi berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan; 2) Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan; dan 3) Peraturan Pajak berpengaruh terhadap

Keyword: Pajak Penghasilan, Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Pajak

LATAR BELAKANG

Penelitian ini membahas analisis perlakuan properti investasi menurut Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dan Peraturan Pajak atas Pembayaran Pajak Penghasilan. Properti investasi merupakan salah satu komponen penting dalam laporan keuangan perusahaan, dan sangat relevan dalam konteks pengakuan, pengukuran, dan pelaporan keuangan.

Dalam konteks akuntansi, SAK merupakan kerangka kerja yang digunakan untuk mengatur penyusunan laporan keuangan. SAK memberikan pedoman tentang pengakuan, pengukuran, dan pelaporan properti investasi. Namun, dalam realitas praktiknya, SAK tidak selalu sejalan dengan peraturan pajak yang berlaku.

Peraturan Pajak atas Pembayaran Pajak Penghasilan merupakan peraturan yang ditetapkan oleh otoritas pajak dalam suatu negara. Peraturan pajak ini mengatur mengenai perlakuan properti investasi dalam konteks pembayaran pajak penghasilan. Adanya perbedaan antara SAK dan peraturan pajak dapat memiliki dampak signifikan terhadap informasi keuangan perusahaan dan jumlah pajak yang harus dibayarkan.

Properti investasi merupakan aset penting bagi banyak perusahaan, baik perusahaan yang bergerak di bidang properti maupun perusahaan yang memiliki properti untuk mendukung kegiatan operasionalnya. Perlakuan akuntansi dan pajaknya memiliki implikasi signifikan terhadap laporan keuangan dan kewajiban pajak perusahaan.

Berdasarkan pengalaman empirik banyak mahasiswa dan author yang kesulitan dalam mencari artikel pendukung untuk karya ilmiahnya sebagai penelitian terdahulu atau sebagai penelitian yang relevan. Artikel yang relevan di perlukan untuk memperkuat teori yang diteliti, untuk melihat hubungan atau pengaruh antar variabel dan membangun hipotesis. Artikel ini membahas pengaruh Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan, dan

Peraturan Pajak terhadap Pajak Penghasilan, suatu studi literature review dalam bidang Perpajakan.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas guna membangun hipotesis untuk riset selanjutnya yaitu:

1. Apakah Properti Investasi berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan?
2. Apakah Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan?
3. Apakah Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan?

KAJIAN TEORI

Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan adalah pungutan wajib yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, yang dibebankan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilannya, yang terutang dan harus dibayar kepada negara, yang dapat dipakai untuk membiayai pengeluaran negara untuk mencapai tujuan bersama. (Mardjono, D.S, 2018).

Definisi lain bahwa pajak penghasilan meliputi :

- Pungutan wajib yakni pajak penghasilan bukan merupakan sumbangan atau pinjaman, melainkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak.
- Bersifat memaksa yakni wajib pajak diwajibkan untuk membayar pajak penghasilan, dan jika tidak, dapat dikenakan sanksi.
- Berdasarkan undang-undang yakni pajak penghasilan diatur dalam UU No. 36 Tahun 2008 tentang pajak penghasilan dan peraturan pelaksanaannya.
- Dibebankan kepada orang pribadi atau badan yakni baik individu maupun badan usaha dapat menjadi wajib pajak penghasilan.
- Atas penghasilannya yakni pajak penghasilan dikenakan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh wajib pajak.
- Yang terutang dan harus dibayar kepada negara yakni wajib pajak memiliki kewajiban untuk membayar pajak penghasilan kepada negara.
- Yang dapat dipakai untuk membiayai pengeluaran negara untuk mencapai tujuan bersama yakni pajak penghasilan digunakan untuk untuk membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik.

Dimensi atau indikator pajak penghasilan adalah untuk mengukur efektivitas dan keadilan sistem perpajakan (OECD, 2018). Berikut beberapa indikator dan dimensinya:

1. Efisiensi yaitu :

- Rasio pajak terhadap produk domestik bruto yaitu persentase produk domestik bruto (PDB) yang dihimpun melalui Pajak penghasilan..
- Biaya kepatuhan yaitu Biaya yang dikeluarkan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajaknya.
- Waktu penyelesaian sengketa pajak yaitu rata-rata waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sengketa pajak di pengadilan pajak.
- Tingkat kepatuhan yaitu persentase wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajaknya dengan benar dan tepat waktu.

2. Keadilan yaitu :

- Progresivitas tarif pajak yaitu seberapa besar tarif pajak meningkat seiring dengan kenaikan penghasilan.
- Distribusi beban pajak yaitu persentase pendapatan yang dibayarkan sebagai pajak oleh kelompok pendapatan yang berbeda.

- Efektivitas pemungutan pajak yaitu seberapa besar pajak yang seharusnya dibayarkan dibandingkan dengan yang dipungut.
- 3. Kesederhanaan yaitu :
 - Tingkat kepuasan wajib pajak yaitu: seberapa puas wajib pajak dengan pelayanan pajak yang diberikan pemerintah.
 - Tingkat korupsi yaitu: Seberapa besar tingkat korupsi dalam sistem perpajakan.
 - Efektivitas administrasi pajak yaitu: seberapa efektif administrasi pajak dalam mengelola dan memungut pajak.

Pajak penghasilan ini sudah banyak di teliti oleh peneliti sebelumnya di antaranya adalah (S.P Riyadi et all, 2023), (W,Wahyudi et all, 2022), dan (TMS Dasuki, 2022).

Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik untuk mendapatkan pendapatan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif ataupun untuk dijual dalam kegiatan sehari-hari. Dalam artikel mereka, tidak terdapat indikator spesifik yang disebutkan untuk mengukur properti investasi. Namun, dapat dibayangkan bahwa indikator yang umum digunakan untuk mengukur properti investasi termasuk pendapatan sewa, kenaikan nilai properti, dan beberapa indikator sektor saham seperti *Price to Book Value (PBV)*, *Price to Earning Ratio (PER)*, *Return on Asset (ROA)*, *Earning per Share (EPS)*, *Asset dan Liability*, *Return on Equity (ROE)*, dan Dividen. (Kahing,K.K., Morasa, J., & Runtu, T.2017).

Pengertian properti investasi adalah “*Property (land or a bangunan, atau bagian dari suatu bangunan, atau kedua-duanya), dimiliki (oleh pemilik oleh penyewa berdasarkan sewa pembiayaan), untuk memperoleh sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, yang dianggap dimiliki sebagai properti yang digunakan oleh pemilik dan properti yang dimiliki untuk dijual dalam kegiatan usaha biasa.*” (Mackenzie, Coetsee 2012;236).

International Accounting Standards (IAS 40) mendefinisikan properti investasi sebagai suatu investasi yang dimiliki untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau untuk keduanya. Properti investasi diukur dengan biaya perolehan pada awal kepemilikan dan juga biaya transaksi juga harus dimasukkan dalam pilihan awal. Properti investasi diakui sebagai aset ketika kemungkinan besar manfaat ekonomis di masa yang akan datang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas dan biaya properti investasi dapat diukur dengan andal

Properti investasi adalah tanah atau bangunan, atau kedua-duanya, yang dimiliki oleh suatu entitas untuk menghasilkan sewa dan/atau untuk modalnya apresiasi penting. Properti investasi menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki berdasarkan entitas.” (*Institute of Chartered Accountants* 2010:134).

Menurut (PSAK 13, revisi 2015) Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai (oleh pemilik atau lesse melalui sewa pembiayaan) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya dan tidak untuk : digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Untuk dapat mengklasifikasikan suatu properti sebagai properti investasi, harus memenuhi kedua kriteria berikut:

- Tujuan penggunaan (rental dan/atau kenaikan nilai), dan
- Jenis kepemilikan (dimiliki sendiri atau melalui sewa pembiayaan).

Contoh Properti Investasi :

- Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau

akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, maka tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai.)

- Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.

Properti Investasi sudah banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya di antaranya adalah (MRP Geno, A.Firmansyah, 2022), (S.Angelo, N.Nuryani, 2021), dan (A.Damayanti et al, 2018).

Standar Akuntansi Keuangan

Standar Akuntansi Keuangan (SAK) adalah seperangkat aturan yang mengatur bagaimana transaksi keuangan dicatat dan dilaporkan dalam laporan keuangan. Standar Akuntansi Keuangan (SAK) dirumuskan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dan berlaku bagi semua entitas yang menyusun laporan keuangan untuk tujuan umum. (IAI SAK, 2023).

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) adalah organisasi profesi akuntan di Indonesia yang selama ini telah berkontribusi dalam penguatan transparansi dan akuntabilitas pelaporan keuangan melalui penyusunan Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Melalui Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK), Ikatan Akuntan Indonesia telah menyusun dan mengembangkan berbagai standar akuntansi yang dapat memperkuat stabilitas ekosistem perekonomian di Indonesia.

Sebagai tindak lanjut dari salah satu butir kesepakatan Anggota G-20 pada tahun 2009, Ikatan Akuntan Indonesia telah mencanangkan dilaksanakannya program konvergensi Standar Akuntansi Keuangan ke *International Financial Reporting Standards* (IFRS Accounting Standards). Hingga saat ini, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia berhasil menjaga komitmen *gap* 1 tahun, yaitu Standar Akuntansi Keuangan efektif per 1 Januari 2023 secara substansial konvergen dengan *IFRS Accounting Standards* efektif per 1 Januari 2022. Menjaga *gap* 1 tahun merupakan komitmen Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia untuk mendukung penerapan standar akuntansi berbasis internasional di Indonesia.

Efektif per 1 Januari 2023, terdapat 43 Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan 20 Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang harus diterapkan oleh entitas yang menyusun laporan keuangan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan hasil konvergensi *IFRS Accounting Standards* tersebut. Berbeda dengan Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2022, terdapat 3 perubahan yaitu Amendemen Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 1) : penyajian laporan keuangan tentang pengungkapan kebijakan akuntansi, Amendemen PSAK 16 : aset tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan, dan amendemen Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 25) : kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi dan kesalahan tentang definisi estimasi akuntansi.

Standar Akuntansi Keuangan sudah banyak diteliti oleh peneliti sebelumnya di antaranya adalah (MA.Firmansyah, 2019), (B.Widiastiawati, D Hambali, 2020), dan (IFP Harahap, T. Anggraeni, 2023).

Peraturan Pajak

Peraturan pajak adalah seperangkat aturan yang mengatur tentang pengenaan pajak, mulai dari subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, penghitungan pajak, tata cara pemungutan pajak, hingga sanksi atas pelanggaran pajak. (DJP Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023).

Peraturan pajak di Indonesia diatur dalam beberapa undang-undang dan peraturan pemerintah, antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP). Undang-undang ketentuan umum perpajakan (UU KUP) merupakan peraturan dasar perpajakan di Indonesia yang mengatur tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan, seperti subjek pajak, objek pajak, tarif pajak, penghitungan pajak, dan tata cara pemungutan pajak.
2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (UU PPh). Undang-undang pajak penghasilan (UU PPh) mengatur tentang pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan orang pribadi dan badan.
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang pajak pertambahan nilai barang dan jasa dan pajak penjualan atas barang mewah (UU PPN dan PPnBM). Undang-undang pajak pertambahan nilai barang dan jasa dan pajak pertambahan nilai atas barang mewah (UU PPN dan PPnBM) mengatur tentang pajak pertambahan nilai yang dikenakan atas peredaran barang dan jasa dan pajak penjualan atas barang mewah yang dikenakan atas konsumsi barang mewah.
4. Peraturan pemerintah nomor 23 tahun 2018 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh wajib pajak yang berbentuk badan (PP 23/2018). PP 23/2018 mengatur tentang tata cara penghitungan, penyetoran, dan pelaporan pajak penghasilan atas penghasilan dari usaha yang diterima atau diperoleh wajib pajak yang berbentuk badan.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/2020 tentang tata cara pemungutan pajak penghasilan atas penghasilan wajib pajak orang pribadi yang berupa penghasilan dari pekerjaan, usaha, dan/atau kegiatan bebas (PMK 130/2020).

Peraturan Pajak sudah banyak di teliti oleh peneliti sebelumnya di antaranya adalah (E Pudjisaputro, 2020), (R.Tan et all, 2021), dan (R.Adawiyah, Y Rahmawati, 2023).

Penelitian Terdahulu

Pada tabel dibawah ini terangkum beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian Properti Investasi (X1), Standar Akuntansi Keuangan (X2), Peraturan Pajak (X3), dan Pajak Penghasilan (Y1), yaitu:

Tabel 1
Penelitian terdahulu yang relevan

No	Author (tahun)	Hasil Riset terdahulu	Persamaan dengan artikel ini	Perbedaan dengan artikel ini
1	MRP. Geno, A.Firmasnsyah (2022)	Peran Tata Kelola Perusahaan Dalam Respon Investor Atas Penerapan Nilai Wajar Properti Investasi Dan Aset Tetap di Indonesia	Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Pajak atas Pembayaran Pajak Penghasilan	Penerapan nilai wajar properti investasi berpengaruh terhadap penilaian nilai wajar.
2	G.Z Ainiyah, K.D Permatasari (2022)	Pengaruh Variabel PSAK 13 (Properti Investasi), PSAK	Properti Investasi & Peraturan Pajak berpegaruh terhadap Pajak	Penerapan PSAK 13 berpengaruh adanya perbedaan penghitungan

		16(Aset Tetap), PSAK 46(Pajak Penghasilan) terhadap Penghindaran Pajak	Penghasilan	properti Investasi
3	Falsiana, N.Galang (2018)	Tinjauan atas pengukuran, pengakuan, penyajian, dan Pengungkapan Properti Investasi	Properti Investasi , Standar Akuntansi Keuangan & Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan	Perlakuan propeti investasi telah sesuai dengan standar akuntansi Indonesia
4	M.Adella, N.S Dewi, Ahalik (2021)	Penerapan Pengakuan Pendapatan PSAK72 dan Dampak terhadap Pajak Penghasilan Final dan Manajemen Laba	Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan	Penerapan PSAK 72 tidak berdampak pada kontrak kontruksi karena kontrak real estate dalam PSAK 72 dan pajak penghasilan terdapat perbedaan pengakuan pendapatan.
5	AP Harum, S Syamsudin (2021)	Penerapan Pajak Penghasilan dalam laporan keuangan terhadap perbedaan temporer dan perbedaan tetap	-	Adanya penerapan Pajak penghasilan (PSAK 46) berpengaruh posisiitf terhadap laporan keuangan
6	Arifiyanto, D., & DwiYanti, E(2020)	Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan pajak berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pajak Penghasilan	Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan	Standar Akuntansi Keuangan, Peraturan Pajak berpengaruh posisiitf terhadap Pajak Penghasilan dapat meningkatkan transparansi dan Akuntabilitas
7	DwiYanti, E., & Sukarna , I.G.M (2019)	Penerapan Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan Perpajakan	Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan	Standar Akuntansi Keuangan, Peraturan Pajak berpengaruh posisiitf terhadap Pajak

		terhadap Penghindaran Pajak Penghasilan Badan		Penghasilan dapat meningkatkan kepatuhan pajak dan efisiensi administrasi pajak
--	--	---	--	---

*minimal 6 artikel = 3 hipotesis x 2 artikel, rata kiri

METODE PENULISAN

Metode penulisan artikel ilmiah ini adalah dengan metode kualitatif dan kajian pustaka (*library research*). Mengkaji teori dan hubungan atau pengaruh antar variabel dari buku-buku dan jurnal baik secara *off line* di perpustakaan dan secara *online* yang bersumber dari Mendeley, Scholar Google dan media online lainnya.

Dalam penelitian kualitatif, kajian pustaka harus digunakan secara konsisten dengan asumsi-asumsi metodologis. Artinya harus digunakan secara induktif sehingga tidak mengarahkan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Salah satu alasan utama untuk melakukan penelitian kualitatif yaitu bahwa penelitian tersebut bersifat eksploratif, (Ali & Limakrisna, 2013).

PEMBAHASAN

Berdasarkan Kajian teori dan penelitian terdahulu yang relevan maka pembahasan artikel *literature review* ini dalam konsentrasi Properti Investasi, Standar Akuntansi Akuntansi, Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pembayaran Pajak Penghasilan adalah :

1. Pengaruh Properti Investasi terhadap Pajak Penghasilan

Properti investasi, seperti tanah, bangunan, dan apartemen, dapat memberikan pengaruh signifikan terhadap Pajak Penghasilan (PPh) Wajib Pajak (WP). Berikut adalah beberapa pengaruhnya:

- Penghasilan Kena Pajak (PKP), penjelasan sebagai berikut :
 - PPh final sebesar 20% (Pasal 4 ayat 2 UU PPh).
 - Penjualan adalah Keuntungan dari penjualan properti investasi merupakan PKP yang dikenakan PPh atas penghasilan netto (Pasal 4 ayat 1 UU PPh).
- Biaya Pengurang Penghasilan, penjelasan sebagai berikut :
 - Biaya Pemeliharaan : Biaya pemeliharaan dan perbaikan properti investasi dapat dikurangkan dari PKP sewa (Pasal 6 ayat 1 huruf (a) UU PPh).
 - Penyusutan : Biaya penyusutan properti investasi dapat dikurangkan dari PKP selama masa manfaat aset (Pasal 11 ayat 1 UU PPh).
- Pajak Penghasilan atas Penjualan Properti, penjelasan sebagai berikut :
 - PPh Final : Jika Wajib Pajak menjual properti kurang dari 5 tahun setelah dibeli, PPh atas keuntungan penjualan dihitung final sebesar 5% (Pasal 4 ayat 2 UU PPh).
 - PPh Progresif : Jika Wajib Pajak menjual properti 5 tahun atau lebih setelah dibeli, PPh atas keuntungan penjualan dihitung dengan tarif progresif (Pasal 17 UU PPh).

Properti Investasi berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan, di mana dimensi atau indikator Properti Investasi, berikut adalah beberapa dimensi atau indikator properti investasi yang dapat mempengaruhi Pajak Penghasilan (PPh), yaitu :

1. Jenis properti :

- Tanah yaitu PPh atas penjualan tanah umumnya lebih rendah dibandingkan dengan properti lainnya.

- Bangunan yaitu PPh atas sewa bangunan dikenakan tarif final 20%.
 - Apartemen yaitu PPh atas penjualan apartemen dikenakan tarif progresif.
2. Lokasi properti :
- Pusat Kota yaitu : Nilai PBB di pusat kota umumnya lebih tinggi.
 - Pinggiran kota yaitu : Biaya pemeliharaan properti di pinggiran kota umumnya lebih rendah.
 - Kawasan industri: Tarif PPh atas sewa properti di kawasan industri dapat berbeda dengan kawasan lainnya.
3. Nilai Properti :
- Nilai Pasar yaitu : PKP atas penjualan properti berdasarkan nilai pasar.
 - Nilai Buku yaitu : Penyusutan properti dihitung berdasarkan nilai buku.
4. Status Kepemilikan :
- Individu yaitu : Tarif PPh atas sewa properti untuk individu umumnya lebih rendah dibandingkan dengan badan usaha.
 - Badan usaha yaitu : PPh atas penjualan properti untuk badan usaha umumnya dikenakan tarif final.
5. Cara Pembiayaan :
- Tunai yaitu : Tidak ada biaya bunga yang dapat dikurangkan dari PKP.
 - Kredit: Biaya bunga pinjaman untuk pembelian properti dapat dikurangkan dari PKP sewa properti.
6. Masa Manfaat Properti :
- Jangka pendek yaitu: Properti dengan masa manfaat jangka pendek umumnya memiliki nilai penyusutan yang lebih tinggi.
 - Jangka panjang yaitu: Properti dengan masa manfaat jangka panjang umumnya memiliki nilai penyusutan yang lebih rendah.
7. Penggunaan Properti :
- Sewa yaitu : PPh atas sewa properti dikenakan tarif final 20%.
 - Penjualan yaitu : PPh atas penjualan properti dikenakan tarif progresif atau final tergantung pada kondisi.
8. Frekuensi Transaksi :
- Jarang yaitu : Transaksi properti yang jarang dilakukan umumnya memiliki dampak pajak yang lebih kecil.
 - Sering yaitu : Transaksi properti yang sering dilakukan umumnya memiliki dampak pajak yang lebih besar.
9. Keuntungan dan Kerugian :
- Keuntungan yaitu : Keuntungan dari penjualan properti merupakan PKP yang dikenakan PPh.
 - Kerugian yaitu : Kerugian dari penjualan properti dapat dikurangkan dari PKP di masa depan.
10. Fluktuasi Nilai Properti :
- Nilai naik yaitu : PPh atas penjualan properti dengan nilai yang naik akan lebih tinggi.
 - Nilai turun yaitu : Kerugian dari penjualan properti dengan nilai yang turun dapat.

Darmawan (2022) menemukan bahwa terdapat beberapa perbedaan signifikan dalam perlakuan properti investasi menurut SAK dan peraturan pajak. Perbedaan utama terletak pada metode penilaian, penyusutan, dan pengakuan pendapatan dan beban.

Harahap dan Siregar (2023) menunjukkan bahwa perbedaan perlakuan properti investasi menurut SAK dan peraturan pajak dapat mengakibatkan perbedaan yang signifikan dalam jumlah PPh yang harus dibayarkan oleh perusahaan.

2. Pengaruh Standar Akuntansi Keuangan terhadap Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan merupakan salah satu jenis pajak yang diberlakukan di Indonesia. Menurut Supranoto dan Theresia (2005:20), Pajak penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. (Artha et al., 2016)

Standar Akuntansi Keuangan atau sering disebut SAK adalah standar praktis akuntansi yang telah digunakan di Indonesia yang dibentuk oleh Ikatan Akuntan Indonesia atau IAI. Setiap periode di Indonesia setiap selalu terdapat ketidaksesuaian pada laporan keuangan di suatu perusahaan. Ini bisa dikatakan bahwa Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia selalu terdapat perbedaan dengan perpajakan sering disebut dengan book tax differences (BTD). Book tax differences bisa diartikan sebagai ketidaksesuaian antara perhitungan laba akuntansi dan laba fiskal yang disebabkan oleh perbedaan perhitungan laba menurut komersial dan perpajakan (Brolin & Rohman, 2014).

Pengertian PSAK 46 yang dikeluarkan secara resmi oleh Ikatan Akuntan Indonesia menggunakan konsep akrual dalam mengakui beban, aset, dan kewajiban perpajakan. Akrual adalah cara dalam pembukuan yang menganggap biaya dan pendapatan bukan jumlah yang dibayarkan atau diterima saja. Sehingga setiap penghasilan menurut akuntansi, harus tetap memperhitungkan dampak pajak yang harus dibayar di masa mendatang maupun yang telah dibayar pada masa sekarang. Karena itu, timbul istilah aset dan pajak tangguhan.

Dengan kata kata lain, prinsip dasar akuntansi pajak penghasilan yang diatur dalam PSAK 46 mengharuskan entitas mengakui pajak penghasilan yang kurang bayar dan pajak penghasilan yang lebih bayar dalam tahun berjalan.

PSAK 46 mengatur perlakuan akuntansi untuk pajak penghasilan tentang bagaimana konsekuensi pajak kini dan masa depan untuk hal-hal berikut ini:

- Pemulihan atau penyelesaian masa depan jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan perusahaan (entitas).
- Pemulihan atau penyelesaian masa depan jumlah tercatat aset (liabilitas) yang diakui dalam laporan posisi keuangan perusahaan (entitas).

Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan, dimana dimensi atau indikator Properti Investasi, antara lain :

Standar akuntansi keuangan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pajak penghasilan. Beberapa dimensi atau indikator yang perlu dipertimbangkan adalah :

- Pengakuan Properti Investasi yakni : Standar akuntansi keuangan menetapkan prosedur pengakuan properti investasi, termasuk pengukuran pada saat pengakuan awal dan setelahnya.
- Perlakuan Properti Investasi yakni : Perlakuan properti investasi menurut standar akuntansi keuangan dapat berbeda dengan perlakuan properti investasi menurut peraturan pajak, yang kemudian berdampak pada pajak penghasilan.

Pengaruh Standar Akuntansi terhadap Pajak Penghasilan properti investasi sebagai berikut :

a. Penghasilan Kena Pajak (PKP)

SAK mengatur pengakuan dan pengukuran pendapatan dan beban, yang mempengaruhi PKP sewa dan penjualan properti.

Contoh: SAK 48 mengatur pengakuan pendapatan sewa secara proporsional sesuai masa sewa.

b. Biaya Pengurang Penghasilan

SAK mengatur pengakuan dan pengukuran biaya, seperti biaya pemeliharaan dan penyusutan, yang dapat dikurangkan dari PKP.

Contoh: SAK 16 mengatur penyusutan aset tetap berdasarkan metode tertentu.

c. Penilaian Aset

SAK mengatur penilaian aset, seperti properti, yang dapat mempengaruhi PKP atas penjualan properti.

Contoh: SAK 16 mengatur penilaian aset tetap berdasarkan nilai wajar.

d. Penyajian Laporan Keuangan

SAK mengatur penyajian laporan keuangan, seperti informasi tentang properti investasi, yang dapat membantu otoritas pajak dalam melakukan pemeriksaan.

(IAI,(2015).Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan(PSAK) No. 46 Pajak Penghasilan.

3. Pengaruh Peraturan Pajak terhadap Pajak Penghasilan

Pajak adalah iuran kepada negara yang dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut (Widodo, 2010, hal. 55) “*Self-assessment system* bukanlah sebuah *voluntary system* (sistem perpajakan yang mengandalkan wajib pajak untuk melaporkan pendapatan mereka secara bebas dan sukarela, menghitung kewajiban pajak mereka dengan benar, dan melakukan pengajuan pengembalian pajak tepat waktu), dimana diasumsikan bahwa warga negara akan dengan sukarela mematuhiinya walaupun hal itu secara ekonomis merugikan. Negara Indonesia mulai memberlakukan pajak dengan *self assessment system* atau kepercayaan untuk melakukan penghitungan pajak terutang, melunasi kekurangan pajak, menghitung pajak yang telah dibayarkan, dan melaporkan sendiri ke Dirjen Pajak.

Menurut [Undang-Undang No. 28 Tahun 2007](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan jika pajak merupakan kontribusi yang harus dilaksanakan wajib pajak. Namun, siapakah wajib pajak itu? Pasal 1 angka 2 UU KUP menjelaskan bahwa wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Fungsi Pajak secara umum ada 4, yakni :

1. Fungsi anggaran (*budgetair*); sebagai sumber dana bagi pemerintah, untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (*regulerend*); sebagai alat pengatur atau melaksanakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi.
3. Stabilitas; pajak sebagai penerimaan negara dapat digunakan untuk menjalankan kebijakan-kebijakan pemerintah.
4. Redistribusi Pendapatan; penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan, antara lain :

- Tarif PPh, yaitu :
 - Peraturan pajak menentukan tarif PPh yang berbeda-beda untuk jenis penghasilan, subjek pajak, dan PKP yang berbeda.
 - Contoh : Tarif PPh 21 untuk karyawan berbeda dengan tarif PPh 25 untuk badan usaha.
- PKP, yaitu :
 - Peraturan pajak menentukan aturan mengenai pengakuan dan pengukuran penghasilan dan beban, yang mempengaruhi PKP.
 - Contoh : Biaya-biaya tertentu yang terkait dengan penghasilan dapat dikurangkan dari penghasilan bruto untuk mendapatkan PKP.
- Potongan dan Kredit Pajak, yaitu :
 - Peraturan pajak menentukan potongan dan kredit pajak yang dapat mengurangi PPh yang terutang.
 - Contoh: Potongan pajak untuk karyawan dan kredit pajak untuk kegiatan penelitian dan pengembangan.
- Ketentuan lain, yaitu :
 - Peraturan pajak juga mengatur ketentuan lain terkait PPh, seperti pelaporan SPT Masa PPh dan PPh Final.

Peraturan Pajak pengaruh terhadap pajak penghasilan terdapat dimensi atau indikator pajak penghasilan yakni :

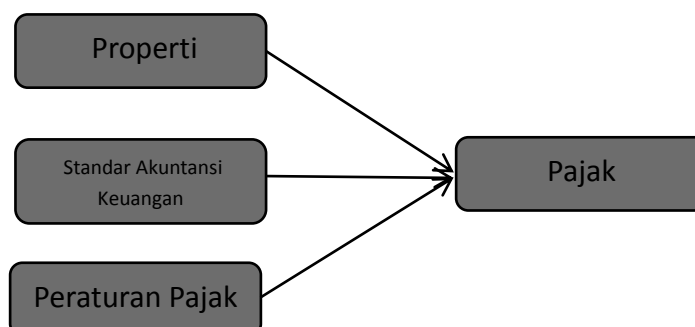
- Jenis Pajak penghasilan, baik penghasilan dari pekerjaan, usaha sendiri, modal dan lainnya.
- Subjek Pajak, baik orang pribadi dan badan usaha.
- Tarif Pajak, yakni tarif progresif dan tarif final.
- Penghasilan Kena Pajak (PKP) yakni penghasilan bruto dikurangi dengan biaya-biaya yang dapat dikurangkan.
- Potongan dan Kredit Pajak yakni potongan dan kredit pajak yang dapat mengurangi PPh yang terutang. (Mulyani, S., & Arifin, N. 2017).

Pajak Penghasilan Terutang adalah pajak yang dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Ini mengandung pengertian bahwa subjek pajak baru dikenakan pajak penghasilan apabila menerima atau memperoleh penghasilan. (Kuncoro dalam Wikardojo dan Mukoffi, 2021).

Dimensi Pajak Penghasilan Terutang menurut Kuncoro dalam Wikardojo dan Mukoffi (2021) adalah menteri keuangan menetapkan tanggal pembayaran dan penyetoran pajak, yang sebagian ditetapkan sebelum akhir tahun pajak dan batas waktu penyampaian surat pemberitahuan.

Kerangka Konseptual

Berdasarkan rumusan masalah, kajian teori, penelitian terdahulu yang relevan dan pembahasan pengaruh antar variabel, maka di peroleh rerangka berfikir artikel ini seperti di bawah ini.



Gambar 1 Kerangka Konseptual

Berdasarkan gambar *conceptual framework* di atas, Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan, dan Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan. Selain dari tiga variabel eksogen ini yang memengaruhi Pajak Penghasilan, masih banyak variabel lain yang mempengaruhinya diantaranya adalah:

- a) Keputusan Investasi Properti pada Investor : (Destyana, R., & Yuniarti, T. 2020).
- b) Keputusan Penjualan Properti : (Haryanto, B., & Sukadana, I.G.M. 2019).
- c) Penerimaan Pajak Penghasilan : ((SP.Riyadi, B.Setiawan, D.Alfaroga, 2021).
- d) PPh terutang Wajib Pajak terhadap penerimaan Pajak Penghasilan : (M.R Zaki, H.B Yandi, 2022).
- e) Pengakuan Pendapatan PSAK 72 : (M.Adella, N.S Dewi, Ahalik, 2021).
- f) Perbedaan temporer dan perbedaan tetap: (AP Harum, S Syamsudin (2021).
- g) Faktor-faktor yang mempengaruhi Pajak Penghasilan Badan : (D.Valensy, C.Kuntadi 2023).

KESIMPULAN

Berdasarkan teori, artikel yang relevan dan pembahasan maka dapat dirumuskan hipotesis untuk riset selanjutnya:

1. Properti Investasi berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan.
2. Standar Akuntansi Keuangan berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan.
3. Peraturan Pajak berpengaruh terhadap Pajak Penghasilan.

SARAN

Berdasarkan Kesimpulan di atas, maka saran pada artikel ini adalah bahwa masih banyak faktor lain yang mempengaruhi Pajak Penghasilan, selain dari Properti Investasi, Standar Akuntansi Keuangan, dan Peraturan Pajak pada semua tipe dan level organisasi atau perusahaan, oleh karena itu masih di perlukan kajian yang lebih lanjut untuk mencari faktor-faktor lain apa saja yang dapat mempengaruhi Pajak Penghasilan selain yang variabel yang di teliti pada artikel ini.

Faktor-faktor lainnya yang dapat mempengaruhi pajak penghasilan, yakni :

- Pengaruh PPh terhadap jenis properti dan investor berbeda, pemerintah perlu mempertimbangkan untuk merevisi kebijakan PPh atas penjualan properti agar lebih ramah investor.
- Pengaruh pajak dan NJOP terhadap jenis properti dan penjual yang berbeda, Penjual perlu di edukasi mengenai strategi penjualan properti yang efisien pajak.
- Pengaruh kepatuhan wajib pajak berpengaruh signifikan dengan pendapatan pajak penghasilan, semakin tinggi tingkat kepatuhan wajib pajak maka akan semakin tinggi pula pendapatan pajak.
- Meningkatkan tingkat kepatuhan, efektivitas pemeriksaan, dan kualitas peraturan terkait PPh terutang merupakan kunci untuk meningkatkan penerimaan PPh.
- Meneliti dampak PSAK72 dengan pajak penghasilan final dan manajemen laba.
- PSAK No. 46 tentang Akuntansi Pajak Penghasilan (PPh) mengatur tentang pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan akuntansi pajak penghasilan badan.
- Faktor lainnya seperti Rasio Likuiditas, Manajemen Laba, Perencanaan Pajak dan Earning Per Share

DAFTAR PUSTAKA

- Artha, D., Putra, C., Susilawati, R.A.E., Sari, A.R., Kanjuruhan, U., Tangguhan, P., Waktu, B., & Belakang, L., (2016). Analisis Penerapan Pajak Penghasilan PSAK No. 46 terhadap Laporan Keuangan PT. MNC Sky Vision KPP Malang. 46, 1-7.
- Brolin, A.R., Rohman, A. (2014). Pengaruh Beda Laba Akuntansi dan Laba Fiskal Terhadap Laba. Jurnal Akuntansi Universitas Diponegoro, 03, 1-13.
- Bruce Mackenzie dan Danie Coetsee. 2012. Interpretation and Application of International Financial Reporting Standards. Canada: John Wiley & Sons, Inc.
- Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). Peraturan Pajak. Jakarta: Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Darmawan, S. (2022). Analisis Perbedaan Perlakuan Akuntansi dan Pajak atas Properti Investasi. Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis, 24(2), 231-244.
- Destyana, R., & Yuniarti, T. (2020). Pengaruh Pajak Penghasilan atas Penjualan Properti terhadap Keputusan Investasi Properti pada Investor Properti di Kota Semarang. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Semarang, 18(2), 141-150.
- D.Falensy, C.Kuntadi. (2023). Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pajak Penghasilan Terutang.
- Harahap, S. F., & Siregar, M. R. (2023). Dampak Perbedaan Perlakuan Akuntansi dan Pajak atas Properti Investasi terhadap Laporan Keuangan dan Pajak Penghasilan Perusahaan. Jurnal Akuntansi dan Keuangan, 25(1), 1-15.
- Haryanto, B., & Sukarna, I. G. M. (2019). Pengaruh Pajak Penghasilan dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Keputusan Penjualan Properti Perumahan di Kota Denpasar. Jurnal Ilmiah Akuntansi Universitas Udayana, 13(2), 317-332.
- Hasibuan, M. S. P. (2011). Manajemen Sumber Daya Manusia. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 13: Properti Investasi. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2023). Standar Akuntansi Keuangan (SAK). Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 46 Pajak Penghasilan. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia.
- Kahiking, K. N., Morasa, J., & Runtu, T. (2017). Analisis Penerapan PSAK 13 tentang Properti Investasi pada PT Ciputra Development Tbk. Jurnal EMBA, 5(2), 1697-1708. ISSN 2303-1174.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Mardjono, D. S. (2020). Hukum Pajak Penghasilan: Teori dan Praktik. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Mulyani, Sri M. (2019). Membangun Negeri: Menata Pajak untuk Keadilan dan Kesejahteraan. Jakarta: Kompas Gramedia.
- Mulyani, S., & Arifin, N. (2018). Pengaruh Tarif Pajak Penghasilan dan Ketaatan Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan di Indonesia. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik, 7(1), 39-52.
- MR Zaki, HB Yandi, (2022). Pengaruh tingkat kepatuhan, pemeriksaan dan peraturan terkait PPh terutang wajib pajak terhadap penerimaan pajak penghasilan.
- M Adella, NS Dewi, A.Ahalik.,(2021). Analisis Penerapan Pengakuan Pendapatan PSAK 72 dan Dampak terhadap Pajak Penghasilan Final dan Manajemen Laba pada Perusahaan Konstruksi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2019.
- OECD. (2018). Revenue Statistics 2018. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.
- Pajakku,(2024). Pengetahuan Umum Perpajakan.
- Rahmahyanti, N. (2020). Makalah Properti Investasi. Jambi.

- Sari, R. P. (2018). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Properti Investasi yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia. Tesis. Jakarta: Sekolah Tinggi Elektro dan Informatika.
- Widodo, Widi dkk. (2010). Moralitas, Budaya dan Kepatuhan Pajak. Bandung: ALFABETA.
- Wijaya, A. (2019). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Properti Investasi di Indonesia. Jurnal Ekonomi dan Bisnis, 22(1), 1-12. ISSN 1412-3126.

&&&