

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Tentang Pajak

##### 1. Definisi Pajak

Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani, “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”<sup>1</sup>

Selain definisi diatas terdapat beberapa definisi lain tentang pajak, antara lain sebagai berikut:

a. Menurut Leroy Beaulieu

“Pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang, untuk menutupi belanja pemerintah.”

b. Menurut Deutsche Reichs Abgaben Ordnung:

“Pajak adalah bantuan uang secara insidental atau secara periodik (dengan tidak ada kontraprestasinya), yang dipungut oleh badan yang bersifat umum (negara), untuk memperoleh pendapatan, dimana terjadi suatu *tatbestand* (sasaran pemajakan), yang karena undang-undang telah menimbulkan utang pajak.”

c. Menurut Mr. Dr. N.J. Feldmann:

---

<sup>1</sup> Santoso Brotodihardjo, **Pengantar Ilmu Hukum Pajak**, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 2

“Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.”

d. Menurut Prof. Dr. M.J.H. Smeets:

“Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.”

e. Menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja:

“Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”

f. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H.:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa-jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”

## 2. Teori Pemungutan Pajak

a. Teori Asuransi

Menurut teori ini pemungutan pajak diibaratkan sebagai pembayaran premi asuransi, dimana rakyat membayar pajak sebagai premi dan Negara memberikan perlindungan kepada rakyat sebagai pertanggung jawabannya.

b. Teori Kepentingan

Menurut teori ini pemungutan pajak didasarkan pada kepentingan rakyat untuk melindungi jiwa dan harta bendanya. Sehingga menurut teori ini pemungutan pajak diperlukan untuk membiayai pengeluaran negara yang digunakan untuk melindungi kepentingan rakyatnya tersebut.

c. Teori Gaya Pikul

Teori ini tidak jauh berbeda dengan teori kepentingan. Namun teori ini melihat dari sudut pandang kewajiban rakyat, bahwa rakyat harus memikul beban biaya yang dikeluarkan oleh negara agar dapat memberikan perlindungan kepada rakyatnya.

d. Teori Kewajiban Mutlak atau Teori Bakti

Berlawanan dengan ketiga teori diatas, teori ini berdasarkan atas paham *Organische Staatsleer*. Teori ini menganggap bahwa tidak akan ada rakyat bila tidak ada negara, oleh karena itu pembayaran pajak merupakan kewajiban bagi setiap rakyat untuk membuktikan tanda baktinya terhadap negara.

e. Teori Asas Gaya Beli

Teori ini melihat pemungutan pajak dari keberlangsungan penyelenggaraan kepentingan masyarakat, bukan lagi berdasarkan pada kepentingan individu maupun kepentingan negara. Menurut teori ini pemungutan pajak adalah pengambilan gaya beli rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, yang kemudian akan disalurkan kembali ke masyarakat untuk memelihara hidup masyarakat dan membawanya kearah tertentu.

### 3. Pajak Penghasilan

Pengertian pajak penghasilan menurut Rimsky K. Judisseno adalah sebagai berikut: pajak penghasilan adalah suatu pungutan resmi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan atau atas penghasilan yang diterima atau di perolehnya dalam tahun pajak untuk kepentingan negara dan masyarakat dalam hidup berbangsa dan bernegara sebagai suatu kewajiban yang harus dilaksanakannya.

Penghasilan (*income*) meliputi baik pendapatan (*revenue*) maupun keuntungan (*gain*). Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari aktifitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penjualan jasa, bunga, deviden, royalty dan sewa. Tujuan pernyataan ini adalah untuk mengatur perlakuan akuntansi untuk pendapatan yang timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi tertentu.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, pajak penghasilan terdiri dari beberapa jenis pajak, yaitu:

1. PPh Pasal 4 ayat 2

PPh Pasal 4 lebih dikenal sebagai Pajak Final. Pajak Final dapat diartikan sebagai pajak yang harus diselesaikan atau dibayar pada masa pajak yang sama saat diterima dan tidak perlu dilaporkan lagi pada akhir tahun pajak.

2. PPh Pasal 15

PPh Pasal 15 adalah pajak penghasilan yang dikenakan kepada jenis industri usaha tertentu yang memerlukan perhitungan khusus untuk mengetahui laba bersih guna menentukan Penghasilan Kena Pajak (PKP).

### 3. PPh Pasal 21

PPh Pasal 21 adalah pajak atas penghasilan berupa gaji, upah, honorarium, tunjangan, dan pembayaran lain dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan pekerjaan atau jabatan, jasa, dan kegiatan yang dilakukan oleh orang pribadi subyek pajak dalam negeri.<sup>2</sup>

### 4. PPh Pasal 22

PPh Pasal 22 adalah bentuk pemotongan atau pemungutan pajak yang dilakukan satu pihak terhadap Wajib Pajak dan berkaitan dengan kegiatan perdagangan barang. Mengingat sangat bervariasinya obyek, pemungut, dan bahkan tarifnya, ketentuan PPh Pasal 22 relatif lebih rumit dibandingkan dengan PPh lainnya, seperti PPh 21 atau pun 23. Pada umumnya, PPh Pasal 22 dikenakan terhadap perdagangan barang yang dianggap menguntungkan, sehingga baik penjual maupun pembelinya dapat menerima keuntungan dari perdagangan tersebut. Karena itulah PPh Pasal 22 dapat dikenakan baik saat penjualan maupun pembelian.<sup>3</sup>

### 5. PPh Pasal 23

PPh Pasal 23 adalah pajak yang dikenakan dari penghasilan atas modal, penyerahan jasa, hadiah atau penghargaan selain yang telah dipotong oleh PPh Pasal 21.<sup>4</sup>

### 6. PPh Pasal 24

PPh Pasal 24 adalah pengenaan pajak di luar negeri yang dapat digunakan untuk mengurangi nilai pajak terhutang di Indonesia. Nilai pajak terhutang di

<sup>2</sup> Peraturan Direktur Jendral Pajak Nomor PER-32/PJ/2015

<sup>3</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pph-pajak-penghasilan-pasal-22> (diakses pada tanggal 2 Juni 2016)

<sup>4</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pph-pajak-penghasilan-pasal-23> (diakses pada tanggal 2 Juni 2016)

Indonesia ini dapat dikurangi dengan nilai pajak yang telah dibayar diluar negeri, asalkan nilai pajak tersebut tidak melebihi nilai pajak yang ada di Indonesia.

#### 7. PPh Pasal 26

PPh Pasal 26 adalah pajak penghasilan yang dikenakan terhadap wajib pajak luar negeri dari Indonesia selain bentuk usaha tetap di Indonesia.

Selain pajak penghasilan diatas terdapat pula pajak penghasilan khusus atau perlakuan khusus dalam pemungutan pajak, salah satunya adalah perlakuan khusus pajak yang diterima oleh DIRE-KIK melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 200/PMK.03/2015. Pada peraturan menteri keuangan tersebut pemungutan pajak penghasilan pada DIRE-KIK mengesampingkan nilai-nilai yang ada pada Undang-Undang Pajak Penghasilan, asalkan syarat-syarat untuk mendapatkan perlakuan khusus tersebut telah dipenuhi oleh DIRE-KIK.

#### 4. Pajak Pertambahan Nilai

Ditinjau dari ilmu perpajakan PPN termasuk dalam kategori: (1) pajak objektif, (2) pajak atas konsumsi umum dalam negeri, dan (3) pajak tidak langsung.

Menurut pakar PPN, Untung Sukardji, pajak objektif adalah suatu jenis pajak yang saat timbulnya kewajiban pajak ditentukan oleh faktor objektif, yang disebut *taatbestand*. Istilah tersebut mengacu kepada keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang dapat dikenakan pajak yang juga disebut dengan objek pajak. PPN sebagai pajak objektif dapat diartikan sebagai kewajiban membayar pajak oleh konsumen yang terdiri atas orang pribadi atau badan, dan tidak berkorelasi dengan tingkat penghasilan tertentu. Siapapun yang mengonsumsi

barang atau jasa yang termasuk objek PPN, akan diperlakukan sama dan wajib membayar PPN atas konsumsi barang atau jasa tersebut.<sup>5</sup>

Di samping sebagai pajak objektif, PPN di Indonesia termasuk dalam kategori pajak atas konsumsi. Ditinjau dari hukum perpajakan, pajak atas konsumsi adalah pajak yang timbul akibat suatu peristiwa hukum yang menjadi beban konsumen baik secara yuridis maupun ekonomis. Maksudnya, yang dikenai pajak adalah barang-barang atau jasa yang dikonsumsi, bukan barang-barang dalam proses produksi, dan ditujukan pada konsumen akhir. Selama barang-barang itu masih dalam siklus produksi atau distribusi, pengenaan PPN pada area itu bersifat sementara yang dapat dibebankan kepada pembeli berikutnya, melalui mekanisme pengkreditan pajak masukan. Dalam penjelasan atas Undang-undang PPN, ditegaskan bahwa PPN adalah pajak atas konsumsi barang dan jasa di dalam daerah pabean yang dikenakan secara bertingkat pada setiap jalur produksi dan distribusi.<sup>6</sup>

Selain itu PPN merupakan jenis pajak tidak langsung untuk disetor oleh pihak lain (pedagang) yang bukan merupakan penanggung pajak (konsumen akhir). Prinsip dasarnya adalah suatu pajak yang harus dikenakan pada setiap proses produksi dan distribusi akan tetapi jumlah pajak yang terutang dibebankan kepada konsumen akhir yang memakai produk tersebut.<sup>7</sup>

Objek-objek Pajak yang dapat dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)<sup>8</sup> :

1. Penyerahan Barang Kena Pajak (BPK) dan Jasa Kena Pajak (JKP) di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha

<sup>5</sup> <http://www.pajak.go.id/content/mengenal-lebih-dekat-pajak-pertambahan-nilai> (diakses tanggal 15 Januari 2016)

<sup>6</sup> <http://www.pajak.go.id/content/mengenal-lebih-dekat-pajak-pertambahan-nilai> (diakses tanggal 15 Januari 2016)

<sup>7</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pajak-pertambahan-nilai-ppn> (diakses tanggal 11 Januari 2016)

<sup>8</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pajak-pertambahan-nilai-ppn> (diakses tanggal 11 Januari 2016)

2. Impor Barang Kena Pajak
3. Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
4. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
5. Ekspor Barang Kena Pajak berwujud atau tidak berwujud dan Ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP)

Tarif PPN menurut ketentuan Undang-Undang Dasar No.42 tahun 2009 pasal 7 :

1. Tarif Pajak Pertambahan Nilai adalah 10% (sepuluh persen).
2. Tarif Pajak Pertambahan Nilai sebesar 0% (nol persen) diterapkan atas:
  - a. Ekspor Barang Kena Pajak Berwujud
  - b. Ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud
  - c. Ekspor Jasa Kena Pajak
3. Tarif Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berubah menjadi paling rendah 5% (lima persen) dan paling tinggi sebesar 15% (lima belas persen) sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah.

PPN memiliki peranan strategis dan signifikan dalam posisi penerimaan negara dari sektor perpajakan. Oleh karena itu para pengusaha di Indonesia wajib melaporkan usahanya agar segera dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP). Kewajiban melaporkan usaha tersebut harus dilakukan paling lama akhir bulan berikutnya setelah bulan terjadinya jumlah penjualan barang atau jasa kena pajak melebihi Rp. 4.8 M sesuai dengan ketentuan PMK



No.197/PMK.03/2013. Jika pengusaha tidak dapat mencapai Rp. 4.8 M maka pengusaha dapat langsung mencabut permohonan pengukuhan sebagai PKP.<sup>9</sup>

Dengan menjadi PKP pengusaha wajib memungut, menyetor, dan melaporkan PPN yang terutang. Dalam perhitungan PPN yang wajib disetor oleh PKP, disebut dengan pajak keluaran dan pajak masukan. Pajak keluaran ialah PPN yang dipungut ketika PKP menjual produknya, sedangkan pajak masukan ialah PPN yang dibayar ketika PKP membeli, memperoleh maupun membuat produknya.<sup>10</sup>

## 5. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Peraturan terkait lainnya antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d. 114 tahun 2000,
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,
3. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea

<sup>9</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pajak-pertambahan-nilai-ppn> (diakses tanggal 11 Januari 2016)

<sup>10</sup> <http://www.online-pajak.com/id/berita-dan-tips/pajak-pertambahan-nilai-ppn> (diakses tanggal 11 Januari 2016)

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan mapupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru Perolehan hak tersebut meliputi;

A. Pemindahan hak

1. Jual beli,
2. Tukar menukar,
3. Hibah yaitu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu,
4. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia,
5. Waris yaitu pengalihan hak yang dilakukan terhadap tanah dan atau bangunan dalam garis keturunan lurus,

6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepada badan hukum lainnya,
7. Pemisahan yang menyebabkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,
8. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,
9. Penunjukkan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,
10. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung,
11. Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut,
12. Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu usaha menjadi dua usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa likuidasi badan usaha yang lama,
13. Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

## B. Pemberian hak baru.

1. Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak,
2. Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.

Yang bukan merupakan objek yang dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan,
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
5. Karena wakaf atau warisan,
6. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

## 6. Pajak atas Sewa

Pajak atas sewa adalah pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari Persewaan tanah dan atau bangunan berupa tanah, rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Atas penghasilan dari persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan PPh final sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan.

Yang dimaksud dengan jumlah bruto nilai persewaan adalah semua jumlah yang dibayarkan atau terutang oleh penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan yang disewakan termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya fasilitas lainnya dan “service charge” baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.<sup>11</sup>

Pemotong PPh atas penghasilan yang diterima dari persewaan tanah dan/atau bangunan adalah :

1. Apabila penyewa adalah badan pemerintah, Subjek Pajak badan, dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerjasama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya dan orang pribadi yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dipotong oleh penyewa dan penyewa wajib memberikan bukti potong kepada yang menyewakan atau yang menerima penghasilan;
2. Apabila penyewa adalah orang pribadi atau bukan Subjek Pajak Penghasilan selain yang tersebut pada butir 1 di atas, maka Pajak Penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh pihak yang menyewakan.

## **7. Asas-Asas Menurut Falsafah Hukum**

### **a. Asas Keadlilan**

<sup>11</sup> <http://www.pajak.go.id/content/seri-pph-pajak-penghasilan-atas-penghasilan-dari-persewaan-tanah-danatau-bangunan> (diakses tanggal 13 Januari 2016)

Inti dari asas keadilan ini adalah pembagian tekanan pajak diantara subjek pajak harus seimbang dan sesuai kemampuan. Menurut asas ini negara tidak diperbolehkan mengadakan diskriminasi diantara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula.

b. Asas Yuridis

Inti dari asas ini adalah pengenaan pajak harus berdasarkan undang-undang. Hukum pajak harus dapat memberi jaminan hukum memberikan keadilan yang tegas baik untuk negara maupun rakyatnya.

c. Asas Ekonomis

Inti dari asas ini adalah keseimbangan dalam kehidupan ekonomi tidak boleh terganggu karena pemungutan pajak, bahkan harus tetap dipupuk olehnya, sesuai dengan fungsi kedua dari pemungutan pajak yaitu fungsi mengatur.

d. Asas Finansial

Sesuai dengan fungsi *budgeternya*, maka biaya-biaya untuk digunakan dalam melakukan pungutan harus sekecil-kecilnya, terutama bila dibandingkan dengan pendapatan pajaknya.

## B. Kajian Tentang Investasi

Terdapat berbagai pengertian tentang investasi atau penanaman modal, antara lain sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Dalam Kamus Istilah Keuangan dan Investasi digunakan istilah *investment* (investasi) yang mempunyai arti: “Penggunaan modal untuk menciptakan uang, baik melalui sarana yang menghasilkan pendapatan maupun melalui ventura yang lebih berorientasi ke risiko yang dirancang untuk

<sup>12</sup> H. Budi Untung, Hukum Investasi, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 1

mendapatkan modal. Investasi dapat pula menunjuk ke suatu investasi keuangan (dimana investor menempatkan uang kedalam suatu rencana) atau menunjuk ke investasi suatu usaha atau waktu seseorang yang ingin memetik keuntungan dari keberhasilan usahanya.

2. Dalam Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan, dijelaskan istilah *Investment* atau investasi, penanaman modal digunakan untuk: “Penggunaan atau pemakaian sumber-sumber ekonomi untuk produksi barang-barang produsen atau barang-barang konsumen. Dalam arti yang semata-mata bercorak keuangan, *Investment* mungkin berarti penempatan dana-dana kapital dalam suatu perusahaan selama jangka waktu yang relatif panjang, supaya memperoleh hasil yang teratur dengan maksimum keamanan”.
3. Dalam Kamus Ekonomi dikemukakan, investasi memiliki dua makna yakni: “*Pertama*, Investasi berarti pembelian saham, obligasi dan benda-benda tidak bergerak, setelah dilakukan analisa akan menjamin modal yang dilekatkan dan memberikan hasil yang memuaskan. Faktor-faktor tersebut yang membedakan investasi dengan spekulasi. *Kedua*, dalam teori ekonomi investasi berarti pembelian alat produksi (termasuk didalamnya benda-benda untuk dijual) dengan modal berupa uang.
4. Dalam Kamus Hukum Ekonomi digunakan terminologi, *Investment*, penanaman modal, investasi yang berarti penanaman modal yang biasanya dilakukan untuk jangka panjang misalnya berupa pengadaan aktiva tetap perusahaan atau membeli sekuritas dengan maksud untuk memperoleh keuntungan.

5. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan, investasi berarti, *Pertama*, penanaman uang atau modal disuatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan; *kedua*, jumlah uang atau modal yang ditanam.
6. Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dikemukakan, penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dari berbagai pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang mendasar antara investasi dan penanaman modal. Arti dari penanaman modal atau investasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menyisihkan sebagian pendapatannya supaya dapat digunakan untuk melakukan kegiatan usaha dengan harapan akan mendapatkan keuntungan dalam waktu tertentu.

### C. Kajian Tentang Dana Investasi Real Estate

DIRE didefinisikan sebagai kumpulan uang pemodal yang oleh perusahaan investasi atau manajer investasi diinvestasikan ke dalam aset properti baik secara langsung ( dengan membeli gedung/apartemen di mana sewa dan hasil penjualan dari aset properti tersebut dikembalikan ke pemodal sebagai dividen) maupun tidak langsung ( dengan membeli saham/obligasi yang diterbitkan perusahaan properti).<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Wawan Hendrayana - Research & Technical Analyst PT Infovesta Utama



Diluar negeri umumnya DIRE menganut bentuk hukum *trust*. Bentuk hukum *trust* tidak dikenal di Indonesia, oleh karenanya DIRE di Indonesia memiliki payung hukum Kontrak Investasi Kolektif (KIK). Meskipun memiliki bentuk hukum KIK dan strukturnya mirip dengan reksadana, namun DIRE bukanlah reksadana. Hal ini karena DIRE memiliki beberapa karakteristik khusus yang tidak sesuai dengan batasan reksadana saat ini, contohnya reksadana tidak diperbolehkan meminjam dana dari pihak lain untuk berinvestasi, sedangkan DIRE diperbolehkan untuk meminjam uang saat membeli aset real estat dengan syarat pinjaman tersebut tidak melebihi 30% dari nilai aset tersebut.

Menurut peraturan yang berlaku pada DIRE seperti juga reksadana dapat memiliki 2 bentuk yaitu terbuka dan tertutup. Pada DIRE terbuka investor dapat membeli / menjual unit kepemilikan DIRE nya ke manajer investasi yang bersangkutan sementara pada DIRE tertutup unit kepemilikannya hanya bisa diperjualbelikan melalui mekanisme bursa.<sup>14</sup>

Investasi DIRE dibatasi menjadi 3 yaitu Aset real estat (misalnya membeli gedung perkantoran/apartemen dan menyewakanya), Aset yang berkaitan dengan real estat (membeli saham/ obligasi perusahaan properti), dan juga dalam bentuk kas atau setara kas.

DIRE diwajibkan menginvestasikan minimum 80% dari dana kelolaanya ke aset yang berhubungan dengan real estat dan minimum 50% dari dana kelolaan DIRE harus berbentuk aset real estat( perkantoran, perumahan, apartemen yang disewakan dan tingkat huniannya harus mencapai minimal 60%). Dalam membeli aset real estat terdapat beberapa aturan khusus misalnya DIRE dilarang membeli tanah kosong atau properti yang sedang dalam pembangunan, Dalam membeli

---

<sup>14</sup> Binainsan.com, DIRE wahana alternatif baru berinvestasi, diakses pada 2 Mei 2015 13.19

saham yang berhubungan dengan real estat DIRE juga dilarang melakukan transaksi margin maupun short sale. DIRE juga dilarang memperjual belikan aset real estatnya secara aktif dalam jangka waktu yang singkat. Setiap tahun DIRE juga wajib membagikan dividen minimal 90% dari pendapatan kena pajak.

#### **D. Kajian Tentang Kontrak Investasi Kolektif**

Pengertian Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 18 ayat (1) huruf b UUPM. Kontrak investasi kolektif adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif.<sup>15</sup>

Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif menghimpun dana dengan menerbitkan Unit Penyertaan kepada masyarakat pemodal dan selanjutnya dana tersebut diinvestasikan pada berbagai jenis Efek yang diperdagangkan di Pasar Modal dan di pasar uang.

Berbeda dengan reksa dana perseroan, dana yang telah disetorkan oleh investor akan terbagi dalam unit-unit penyertaan yang memiliki nominal tertentu per lembarnya.

Reksa Dana KIK selanjutnya diatur dalam Peraturan No. IV.B.1 - Keputusan Bapepam-LK No. KEP-552/BL/2010 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Reksa Dana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (“Peraturan IV.B.1”) serta dalam Peraturan No. IV.B.2 - Keputusan Bapepam-LK No. KEP-553/BL/2010 Tahun 2010 tentang Pedoman Kontrak Reksa Dana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (“Peraturan IV.B.2”).

---

<sup>15</sup> Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Pasar Modal

Apabila investor ingin menarik dana investasinya, maka ia dapat menjual kembali unit penyertaan kepada Agen Penjual Efek Reksa Dana yang ditunjuk oleh manajer investasi (Peraturan IV.B.1 angka 2).

Karakteristik utama reksa dana KIK adalah bukan merupakan suatu badan tetapi merupakan suatu hubungan kontrak antara manajer investasi dan bank kustodian yang juga mengikat investor sebagai pemegang unit penyertaan. Oleh karena itu investor harus memiliki kepercayaan terhadap manajer investasi untuk mengelola dana.

### E. Kajian Tentang S-REITs

S-REITs (Singapore REITs) pada dasarnya diatur melalui *Securities and Future Act (CAP. 289)*, *Code on Collective Investment Schemes* yang dikeluarkan oleh *Monetary Authority of Singapore (MAS)*, *Property Fund Guidelines*, dan *Income Tax Act*.

*Property Fund Guidelines* berlaku untuk skema investasi kolektif yang berinvestasi atau bertujuan untuk berinvestasi pada real estat dan aset yang terkait dengan real estat baik yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar pada Bursa Efek Singapura.

Pedoman peraturan pertama tentang dana properti dikeluarkan oleh Otoritas Moneter Singapura pada bulan Mei tahun 1999. Sedangkan REITs yang pertama terdaftar di Bursa Efek Singapura pada bulan Juli tahun 2002. Hingga tahun 2015 sudah 34 REITs yang tercatat di Bursa Efek Singapura dengan kapitalisasi pasar sebesar 67 Milyar Dolar Singapura.<sup>16</sup>

REITs yang sudah terdaftar pada Bursa Efek Singapura dapat memperoleh perlakuan khusus pajak. Untuk dapat terdaftar pada Bursa Efek Singapura, REITs

---

<sup>16</sup> The Straits Times, Singapore REITs, July 11 2015

harus mematuhi peraturan dan pedoman *Securities and Future Act (CAP. 289)*, *Code on Collective Investment Schemes*, *Property Fund Guidelines*, dan *Singapore Exchange Listing Manual*. Beberapa syarat perlakuan khusus perpajakan sudah termasuk dalam permohonan pendaftaran, namun terdapat syarat formal yang harus diajukan kepada *Singapore Tax Authorities* atau kepada *Singapore Ministry of Finance*.

REITs yang berada di Singapura harus berbentuk hukum *Trust*. *Trust* itu sendiri menurut pandangan sistem hukum *common law* adalah “*trusts is created the absolute owner of property (the settlor) passes the legal title in that property to a person (the trustee) to hold that property on trust for the benefit of another person (the beneficiary) in accordance with terms set out by the settlor*”<sup>17</sup>. Berdasarkan konsep tersebut *trust* dapat diartikan sebagai hubungan yang diakui oleh ekuitas yang timbul dimana properti dipegang oleh *trustee* (wali amanat), yang diwajibkan untuk menahan properti tersebut untuk kepentingan *beneficiaries* (penerima manfaat).

Mengacu pada *Property Fund Guidelines*, S-REITs dapat berinvestasi pada hal-hal berikut:

- a. Real Estat;
- b. Aset yang terkait dengan Real Estat;
- c. Efek hutang yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar dan saham yang diterbitkan oleh perusahaan non-properti;
- d. Efek milik pemerintah dan efek yang diterbitkan oleh agensi supra-nasional atau perundang-undangan Singapura;
- e. Kas atau yang setara dengan kas.

<sup>17</sup> Gunawan Widjaja, **Transplantasi Trust dalam KUH Perdata, KUD, dan Undang-Undang Pasar Modal Indonesia**, Raja Gafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 30.

S-REITs juga memiliki batasan-batasan dalam melaksanakan kegiatan investasinya seperti:

- a. Setidaknya 75% dari kepemilikan properti harus merupakan properti yang menghasilkan keuntungan;
- b. Tidak mengambil alih properti yang sedang dibangun, baik secara pribadi, bersama-sama, maupun dengan berinvestasi diperusahaan properti yang tidak terdaftar, kecuali REITs berkeinginan untuk menunggu selesainya pembangunan;
- c. Tidak berinvestasi di tanah kosong atau hipotek;
- d. Nilai total kontrak pada kegiatan pengembangan properti dan investasi pada pengembangan properti tidak boleh melebihi 10% dari total investasi REITs;
- e. Tidak lebih dari 5% aset properti REITs yang diperbolehkan untuk kegiatan (2), (3), (4) diatas jika diterbitkan hanya oleh satu pihak;
- f. REITs tidak boleh menerima lebih dari 10% pendapatannya dari sumber selain pembayaran sewa yang diselenggarakan oleh REITs, bunga, dividen, dan pembayaran sejenis lainnya dari Special Purpose Vehicles dan investasi yang diijinkan lainnya dari REITs.