

Pengaruh Financial Lease dan Tunneling Incentive terhadap Tax Avoidance pada Perusahaan Sektor Properti dan Real Estate Tahun 2020-2024

¹ Nirma Awalia Faridhatul Jannah

² Intan Kurnia Permatasari

^{1, 2} Universitas Negeri Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

¹ nirma.22148@mhs.unesa.ac.id; ² intanpermatasari@unesa.ac.id

Abstract

This study aims to examine the effects of financial leases and tunneling incentives on tax avoidance among companies in the property and real estate sectors listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX) from 2020 to 2024. This study employs a quantitative method using secondary data obtained from annual reports and company financial statements. The sample selection technique used is purposive sampling, resulting in 31 companies with a total of 155 observations. Data analysis was conducted using panel data regression with EViews 12. The results indicate that financial leases and tunneling incentives do not affect tax avoidance. These findings suggest that financial leases and tunneling incentives in the property and real estate sector may not necessarily curb tax avoidance practices.

Keywords: Tax Avoidance; Financial Lease; Tunneling Incentive; Lease Liability.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh *financial lease* dan *tunneling incentive* terhadap *tax avoidance* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2020-2024. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan tahunan (*annual report*) dan laporan keuangan perusahaan. Teknik pemilihan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* sehingga diperoleh 31 perusahaan dengan total 155 observasi. Analisis data dilakukan menggunakan regresi data panel menggunakan EViews 12. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *financial lease* dan *tunneling incentive* tidak berpengaruh terhadap *tax avoidance*. Temuan penelitian ini mengindikasikan bahwa *financial lease* dan *tunneling incentive* pada perusahaan sektor properti dan real estate belum tentu mampu menekan praktik *tax avoidance*.

Kata Kunci: Tax Avoidance; Financial Lease; Tunneling Incentive; Lease Liability.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan kontribusi wajib dari orang pribadi atau badan kepada negara yang memiliki peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi (Ayatilla & Permatasari, 2024). Penerimaan pajak juga menjadi sumber pendanaan utama dalam struktur APBN yang mendukung keberlangsungan fiskal dan stabilitas pendapatan negara (Putra & Rahayu, 2023). Kondisi ini sejalan dengan data Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai total penerimaan dalam negeri dengan kontribusi penerimaan pajak dalam negeri yang paling besar pada periode 2020–2024 yang mengalami peningkatan signifikan, sebagaimana terlihat dalam realisasi pendapatan negara berikut:

Tabel 1. Realisasi Penerimaan Negara

Sumber Penerimaan Keuangan	Realisasi Pendapatan Negara (Milyar Rupiah)				
	2020	2021	2022	2023	2024
I. Penerimaan Dalam Negeri	1.628.951	3.021.987	2.630.147	2.634.149	2.801.863
1. Penerimaan Perpajakan	1.285.136	1.547.841	2.034.553	2.118.348	2.309.860

2. Penerimaan Bukan Pajak	343.814	1.474.146	595.595	515.801	492.003
II. Hibah	18.833	696.677	5.696	3.100	431
Penerimaan dari sektor perpajakan	79%	51%	77%	80%	82%

Sumber: Diolah dari data Badan Pusat Statistik (2024).

Data pada Tabel 1 mengenai realisasi pendapatan negara tahun 2020-2024, menunjukkan bahwa sektor perpajakan menjadi penyumbang pendapatan terbesar bagi negara. Pada tahun 2020, kontribusi penerimaan pajak terhadap total pendapatan dalam negeri mencapai 79% dan mengalami sedikit penurunan menjadi 51% pada tahun 2021 akibat kebijakan insentif fiskal untuk pemulihan ekonomi pasca COVID-19 yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020. Namun, tiga tahun berikutnya penerimaan dari sektor perpajakan kembali menunjukkan peningkatan bertahap hingga mencapai 82% pada tahun 2024. Peningkatan realisasi penerimaan pajak tersebut menjadi tantangan bagi Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dalam mencapai target penerimaan negara karena kurangnya respon positif perusahaan atau badan terhadap pelaksanaan pemungutan pajak (Putra & Rahayu, 2023). Bagi perusahaan, pajak cenderung dianggap sebagai beban pengurang laba karena sebagian pendapatan harus dialokasikan untuk pembayaran pajak yang dapat mengurangi ketersediaan arus kas (*cash outflow*). Perbedaan kepentingan tersebut mendorong perusahaan melakukan praktik perencanaan pajak untuk meminimalkan pembayaran pajak. Menurut Aulia et al. (2020), perusahaan cenderung melakukan penghindaran pajak dengan memanfaatkan celah peraturan untuk mengurangi jumlah pajak terutang tanpa melanggar peraturan perpajakan yang disebut *tax avoidance*. Dalam hal ini, pihak manajemen bertanggung jawab dalam perencanaan pajak dengan menekan laba fiskal di laporan keuangan agar tingkat beban pajak dapat berkurang.

Salah satu sektor yang memiliki potensi melakukan praktik *tax avoidance* adalah sektor properti dan real estate yang memiliki efek berantai (*multiplier effect*) dan keterkaitan ke sektor ekonomi lainnya (*backward linkage*). Idealnya, besaran skala aktivitas ekonomi dan keterlibatan berbagai lini bisnis tersebut berbanding lurus dengan kontribusi pajak yang signifikan bagi negara. Namun pada kenyataannya, data Kementerian Keuangan (2024) menunjukkan kontribusi sektor properti terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sekitar 2,35% tetapi hanya mencatatkan *tax ratio* sebesar 0,9%. Rendahnya *tax ratio* tersebut mencerminkan adanya potensi penghindaran pajak yang signifikan baik melalui pemanfaatan celah regulasi (*loopholes*) maupun penghindaran pajak yang agresif. Indikasi kasus penghindaran pajak pada sektor properti dan real estate salah satunya dilakukan oleh PT Bhakti Agung Propertindo Tbk. (BAPI) yang diduga sengaja menyampaikan SPT Masa PPh 4 Ayat (2) tidak lengkap selama masa Agustus 2018 s.d Desember 2019 menyebabkan kerugian pendapatan negara. Menanggapi hal ini, pihak manajemen PT BAPI mengeluarkan surat penjelasan (22/BAPI/III/2024) yang menyatakan bahwa kekurangan setor dan lapor pajak bersifat administratif dan masih tercatat dalam laporan keuangan sebagai utang pajak. Kasus ini menunjukkan adanya upaya perusahaan dalam meminimalkan beban pajak agar tidak berdampak pada penurunan laba bersih (*net income*).

Manajemen perusahaan berperan aktif dalam upaya mengoptimalkan manfaat *tax shield* melalui pemilihan strategi pendanaan aset yang tepat, salah satunya menggunakan *financial lease* untuk perusahaan properti dengan karakteristik padat aset. *Financial lease* merupakan kegiatan sewa guna dengan hak opsi yang dimiliki pihak *lessee* pada akhir masa kontrak untuk membeli aset sesuai nilai sisa yang disepakati. Melalui *leasing*, perusahaan dapat memperoleh aset melalui angsuran sewa beli kepada pihak *lessor* sehingga lebih sedikit biaya yang dikeluarkan dibanding biaya pembelian secara tunai (Stevy & Robin, 2022). Sejalan dengan *positive accounting theory*, manajer akan memilih kebijakan akuntansi yang menguntungkan. Manajer cenderung memilih skema pembiayaan sewa dengan hak opsi (*financial lease*) daripada pembelian langsung karena dapat mengurangi laba kena pajak. Berdasarkan PSAK 73, *financial lease* diakui sebagai aset hak guna usaha dan liabilitas sewa. Pengakuan liabilitas sewa tersebut menimbulkan beban bunga yang dapat menurunkan laba kena pajak perusahaan. Menurut penelitian Mulyaningsih et al. (2023), *financial lease* menjadi salah satu sarana praktik *tax avoidance* yang digunakan perusahaan untuk

menunda pengakuan beban pajak melalui pengaturan kepemilikan aset dan pembayaran bunga. Hasil penelitian Wicaksana & Putra (2024), menunjukkan bahwa *financial lease* berpengaruh positif terhadap *tax avoidance*, sedangkan penelitian Permatasari & Muniroh (2024) menemukan bahwa *financial lease* berpengaruh negatif terhadap *tax avoidance* karena perlakuan akuntansi dan pajak atas transaksi sewa pembiayaan sudah diatur oleh peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

Selain faktor pendanaan, struktur kepemilikan perusahaan juga berpengaruh terhadap kebijakan perpajakan melalui praktik *tunneling incentive* yang dilakukan pemegang saham mayoritas bersama pihak berelasi agar mendapat keuntungan pribadi. Menurut Hertanto et al. (2023), *tunneling incentive* merupakan insentif pemegang saham mayoritas untuk melakukan transfer sumber daya perusahaan yang bebannya juga ditanggung oleh pemegang saham minoritas. Sejalan dengan *agency theory*, perbedaan kepentingan antara pemegang saham mayoritas dan pemegang saham minoritas dapat mendorong pemegang saham mayoritas untuk melakukan tindakan yang menguntungkan dirinya sendiri. Pemegang saham mayoritas dapat mempengaruhi keputusan manajer untuk melakukan pemindahan laba atau aset perusahaan ke perusahaan yang masih dalam pengendaliannya. Tindakan tersebut dapat menurunkan laba atau aset yang dilaporkan perusahaan sehingga dasar pengenaan pajak menjadi lebih kecil dan pada akhirnya mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan perusahaan (Nurulita & Yulianto, 2023). Menurut penelitian Rohmani dan Amin (2022) menunjukkan bahwa *tunneling incentive* berpengaruh terhadap *tax avoidance* karena terjadi penurunan laba bersih perusahaan akibat transfer aset dan laba sehingga beban pajak dapat berkurang. Hasil ini sejalan dengan penelitian Fadilla (2023) dan Opravita (2023), yang menunjukkan bahwa praktik *tax avoidance* dipengaruhi oleh *tunneling incentive* karena terdapat pengaruh besar pemegang saham mayoritas terhadap pengambilan keputusan perencanaan meminimalkan beban pajak. Namun, penelitian Nurulita dan Yulianto (2023), yang menjelaskan bahwa tidak semua upaya pengalihan aset oleh pemegang saham pengendali dilakukan melalui skema pengurangan beban pajak secara agresif.

Berdasarkan penjelasan dan permasalahan di atas, masih terdapat inkonsistensi hasil penelitian terdahulu terkait pengaruh *financial lease* dan *tunneling incentive* terhadap *tax avoidance*. Selain itu, penelitian mengenai *financial lease* terhadap *tax avoidance* yang berfokus pada pengukuran tingkat liabilitas sewa masih relatif terbatas. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih banyak menggunakan pendekatan umum terkait pembiayaan perusahaan dengan pengukuran dummy, padahal liabilitas sewa menimbulkan beban bunga yang dapat mengurangi laba kena pajak sehingga berpotensi memengaruhi praktik *tax avoidance* (Heryana et al., 2023). Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk memperoleh bukti empiris yang lebih relevan mengenai pengaruh *financial lease* dan *tunneling incentive* terhadap *tax avoidance* pada perusahaan sektor properti dan real estate karena memiliki karakteristik padat aset serta rentan terhadap konflik kepentingan. Penelitian ini akan menguji kembali pengaruh *financial lease* dan *tunneling incentive* terhadap *tax avoidance* pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2020–2024.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif dengan analisis regresi data panel. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa laporan tahunan (*annual report*) yang diperoleh dengan teknik dokumentasi melalui website BEI di www.idx.co.id. Populasi penelitian ini adalah perusahaan properti dan real estate terdaftar di BEI pada tahun 2020 sampai 2024. Proses pemilihan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* berdasarkan kriteria yang sudah ditentukan, yaitu perusahaan properti dan real estate yang terdaftar di BEI, melaporkan laporan tahunan (*annual report*), serta memiliki data yang lengkap terkait variabel penelitian pada tahun 2020–2024. Berdasarkan kriteria tersebut, dari populasi awal sebanyak 77 perusahaan diperoleh 31 perusahaan, sehingga dengan periode pengamatan selama lima tahun terdapat 155 data observasi yang digunakan dalam analisis. Dari total data observasi tersebut dilakukan identifikasi outlier,

terdapat 38 data ekstrem yang harus dieliminasi, sehingga jumlah akhir data yang akan dianalisis adalah 117 data obsservasi.

Penelitian ini terdiri dari satu variabel independen, dua variabel independen, dan satu variabel kontrol. Variabel independen dalam penelitian ini adalah *Tax Avoidance* yang diukur dengan *Book Tax Difference* (BTD) yang dapat menggambarkan perbedaan antara perhitungan laba menurut perusahaan dan laba menurut standar akuntansi maupun peraturan perpajakan, dengan formula:

$$\text{BTD} = \frac{\text{Laba Sebelum Kena Pajak} - \frac{\text{Beban Pajak Kini}}{\text{Tarif Pajak}}}{\text{Total Aset}}$$

Variabel independen yaitu *financial lease* dan *tunneling incentive*. *Financial lease* diukur dengan *Lease Liability* (LL) untuk menunjukkan tingkat penggunaan *financial lease* dalam struktur pendanaan perusahaan, dengan formula:

$$\text{LL} = \frac{\text{Liabilitas Sewa}}{\text{Total Liabilitas}}$$

Tunneling Incentive diukur dengan *Tunneling Incentive* (TUN) merepresentasikan peluang terjadinya tindakan *tunneling*, dengan formula:

$$\text{TUN} = \frac{\text{Jumlah Kepemilikan Saham Terbesar}}{\text{Jumlah Saham Beredar}}$$

Variabel kontrol yang digunakan dalam penelitian ini adalah *leverage* yang dikur dengan *Debt of Equity* (DER) untuk menggambarkan kemampuan perusahaan dalam melunasi utang, dengan formula:

$$\text{DER} = \frac{\text{Total Liabilitas}}{\text{Total Ekuitas}}$$

Pengolahan data dalam analisis data kuantitatif dilakukan terhadap data berbentuk angka/numerik menggunakan program EViews 12 (*Econometric Views* 12) dan *Microsoft Excel* dengan analisis regresi data panel. Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini, yaitu uji statistik deskriptif, uji pemilihan data panel, uji asumsi klasik, analisis regresi data panel, dan uji hipotesis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Stastistik Deskriptif

Tabel 2. Hasil Statistik Deskriptif

	BTD	LL	TUN	DER
Mean	0.0151	0.0019	0.4562	1.0753
Maximum	0.1230	0.0161	0.8499	5.0274
Minimum	-0.0811	0.0000	0.0012	0.0859
Std. Dev.	0.0439	0.0036	0.2450	1.1151
Observations	117	117	117	117

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 2. tersebut, variabel *Financial Lease* (X1) yang diukur dengan liabilitas sewa dibagi total liabilitas menghasilkan nilai minimum 0,0000, nilai maksimum sebesar 0,0161,

nilai rata-rata sebesar 0,0019, dan nilai standar deviasi sebesar 0,0036. Variabel *Tunneling Incentive* (X2) yang diukur dengan jumlah kepemilikan saham terbesar dibagi jumlah saham beredar menghasilkan nilai minimum sebesar 0,0012, nilai maksimum sebesar 0,8499, nilai rata-rata 0,4562, dan nilai standar deviasi sebesar 0,2450. Variabel *Tax Avoidance* (Y) yang diukur dengan proksi *Book Tax Difference (BTD)* menghasilkan nilai minimum sebesar -0,0811, nilai maksimum sebesar 0,1230, nilai rata-rata 0,0151, dan nilai standar deviasi sebesar 0,0439. Variabel *Leverage* (C) yang diukur dengan total liabilitas dibagi total ekuitas menghasilkan nilai minimum sebesar 0,0859, nilai maksimum sebesar 5,0274, nilai rata-rata 1,0753, dan nilai standar deviasi sebesar 1,1151.

Uji Pemilihan Model Regresi Data Panel Uji Chow

Tabel 3. Hasil Uji Chow

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	9.503	(27,86)	0.0000
Cross-section Chi-square	161.715	27	0.0000

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 3 di atas, dapat dilihat hasil Prob.*Cross-section F* sebesar $0,0000 < 0,05$, maka yang terpilih *Fixed-effect Model*.

Uji Hausman

Tabel 4. Hasil Uji Hausman

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	0.957	3	0.8114

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 4 tersebut, dapat dilihat hasil probabilitas *Cross-section random* sebesar $0,8114 > 0,05$, maka model yang digunakan *Random-effect Model (REM)*.

Uji Langrange Multiplier

Tabel 5. Hasil Uji Lagrange Multiplier (LM)

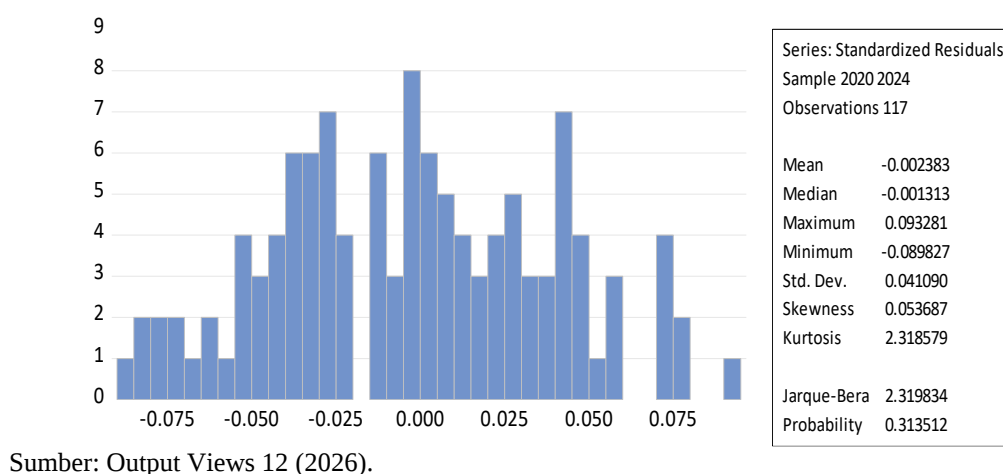
	Test Hypothesis		
	Cross-section	Time	Both
Breusch-Pagan	61.297 (0.0000)	0.513 (0.4741)	61.809 (0.0000)

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 5 tersebut, hasil Prob. *Cross-section Breusch-Pagan* sebesar $0,000 < 0,05$, maka model yang digunakan *Random-effect Model (REM)*.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas



Gambar 1. Hasil Uji Normalitas Kedua

Berdasarkan Gambar 1. tersebut, nilai Prob. Jarque-Bera sebesar $0,3135 > \text{nilai Sig. } 0,05$ yang menunjukkan bahwa data berdistribusi normal setelah data ekstrem dieliminasi.

Uji Multikoleniaritas

Tabel 6. Hasil Uji Multikoleniaritas

Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
C	0.000183	3.646023	NA
LL	0.993350	1.123269	1.037090
TUN	0.000564	3.419931	1.028219
DER	1.60E-05	1.389245	1.012737

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan hasil uji multikoleniaritas tersebut, nilai *centered* VIF variabel *financial lease* (X1) sebesar 1,037, *tunneling incentive* (X2) sebesar 1,028, dan *leverage* (C) sebesar 1,012. Semua variabel memiliki nilai *centered* VIF lebih kecil dari 10, maka tidak menunjukkan adanya gejala multikoleniaritas atau korelasi satu sama lain.

Uji Heteroskedastisitas

Tabel 7. Hasil Uji Heteroskedastisitas

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.037	0.007	5.125	0.0000
LL	-0.592	0.679	-0.870	0.3860
TUN	0.005	0.013	0.423	0.6730
DER	-0.003	0.002	-1.195	0.2346

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 7. tersebut, nilai Prob. variabel *financial lease* (X1) sebesar 0,3860, *tunneling incentive* (X2) sebesar 0.6730, dan *leverage* (C) sebesar 0.2346. Semua variabel memiliki

nilai Prob. lebih besar dari nilai signifikansi 0,05, sehingga tidak menunjukkan adanya gejala heterokedastisitas yang berarti jarak data konstan.

Analisis Regresi Data Panel

Tabel 8. Hasil Uji Regresi Data Panel

Variable	Coefficient	Std. Error
C	0.010633	0.013532
LL	-1.657595	0.996669
TUN	0.044798	0.023747
DER	-0.009678	0.004001

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 8. tersebut, persamaan regresi yang dibentuk adalah sebagai berikut:

$$\text{BTD} = 0.01063 - 1.6576 \cdot \text{LL} + 0.0448 \cdot \text{TUN} + 0.0097 \cdot \text{DER} + e$$

Hasil persamaan regresi data panel diatas, menunjukkan bahwa nilai konstanta 0.0106, artinya jika *Financial Lease* (X1), *Tunneling Incentive* (X2), dan *Leverage* (C) bernilai 0 (nol), sehingga nilai *Tax Avoidance* adalah 0.0106 atau meningkat sebesar 10,6%. Nilai koefisien beta variabel *Financial Lease* (X1) sebesar -1.657 menunjukkan nilai negatif, artinya apabila *Financial Lease* meningkat dan nilai variabel lain tetap, maka nilai *Tax Avoidance* mengalami penurunan sebesar -1.657 atau 165,7%. Nilai koefisien beta variabel *Tunneling Incentive* (X2) sebesar 0.0448 menunjukkan nilai positif, artinya apabila *Tunneling Incentive* meningkat dan nilai variabel lain tetap, maka nilai *Tax Avoidance* mengalami peningkatan sebesar 0.0448 atau 44,8%. Nilai koefisien beta variabel *Leverage* (C) sebesar 0.0097 menunjukkan nilai positif, artinya apabila *Leverage* meningkat dan nilai variabel lain tetap, maka nilai *Tax Avoidance* mengalami peningkatan sebesar 0.0097 atau 0,97%.

Uji Hipotesis

Tabel 9. Hasil Uji Parsial (T)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.011	0.014	0.786	0.4337
LL	-1.658	0.997	-1.663	0.0991
TUN	0.045	0.028	1.886	0.0618
DER	-0.009	0.004	-2.419	0.0172

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 9. tersebut, menunjukkan bahwa *financial lease* (X1) memiliki nilai Prob. 0,0991 > 0,05, maka variabel *Financial Lease* tidak memiliki pengaruh terhadap *tax avoidance* dan H1 ditolak. *Tunneling incentive* (X2) memiliki nilai Prob. 0,0618 > 0,05, maka variabel *tunneling incentive* tidak memiliki pengaruh terhadap *Tax Avoidance* dan H2 ditolak. Sedangkan, *leverage* (C) memiliki nilai Prob. 0,0172 < 0,05, maka variabel kontrol *leverage* memiliki pengaruh terhadap *tax avoidance*.

Uji Simultan

Tabel 10. Hasil Uji Simultan (F)

F-statistic	3.3842
Prob(F-statistic)	0.0207

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 10. tersebut, menunjukkan nilai Prob. (F-Statistic) $0,0207 < 0,05$ yang berarti *Financial Lease* (X1) dan *Tunneling Incentive* (X2) serta *Leverage* (C) secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap *Tax Avoidance*.

Uji Koefisien Determinasi

Tabel 11. Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

R-squared	0.0824
Adjusted R-squared	0.0580

Sumber: Output Views 12 (2026).

Berdasarkan Tabel 11. tersebut, menunjukkan nilai *Adjusted R-squared* untuk variabel independen sebesar 0,0580. Hal ini berarti bahwa kontribusi variabel *Financial Lease* dan *Tunneling Incentive* dalam menjelaskan *Tax Avoidance* sebesar 5,8%. Sedangkan, sisa 94,2% variasi variabel *Tax Avoidance* dijelaskan variabel lain yang tidak dianalisis dalam penelitian ini.

Pengaruh *Financial Lease* terhadap *Tax Avoidance*

Hasil perhitungan uji hipotesis menunjukkan bahwa variabel *financial lease* memiliki tingkat signifikansi $0,099 > 0,05$ dan nilai koefisien sebesar -1,657. Hal ini menunjukkan bahwa *financial lease* tidak memiliki pengaruh terhadap *tax avoidance*, sehingga H1 ditolak. Hal ini mengindikasikan mengindikasikan bahwa perusahaan properti cenderung belum menjadikan *financial lease* sebagai sumber pembiayaan utama dalam kegiatan operasionalnya. Kondisi tersebut menyebabkan manfaat *financial lease* dalam mengurangi beban pajak perusahaan belum dimanfaatkan secara optimal. Sejalan dengan *positive accounting theory*, manajemen dapat memilih liabilitas sewa dalam struktur pendanaannya yang dapat memberikan keuntungan bagi perusahaan. Meskipun, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 *financial lease* dapat memberikan manfaat pengurangan beban pajak melalui pengakuan biaya bunga atas liabilitas sewa. Namun, penerapan PSAK 73 yang mewajibkan pengakuan aset hak guna dengan hak opsi dan liabilitas sewa dalam laporan keuangan membuat penggunaan *financial lease* menjadi lebih transparan sehingga peluang perusahaan melakukan penghindaran pajak melalui skema tersebut menjadi lebih terbatas. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Nabella (2024) yang menyatakan *financial lease* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *tax avoidance*.

Pengaruh *Tunneling Incentive* terhadap *Tax Avoidance*

Hasil perhitungan uji hipotesis menunjukkan bahwa variabel *tunneling incentive* memiliki tingkat signifikansi $0,062 > 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwa *tunneling incentive* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *tax avoidance*, sehingga H2 ditolak. Hal ini mengindikasikan bahwa pada perusahaan sektor properti *tunneling incentive* tidak berpengaruh terhadap perilaku penghindaran pajak. Kondisi ini menunjukkan bahwa tingginya kepemilikan saham mayoritas belum tentu mendorong perusahaan melakukan *tax avoidance*. Sejalan dengan *agency theory*, konflik kepentingan antara pemegang saham mayoritas dan pemegang saham minoritas memang dapat mendorong tindakan oportunistik perusahaan. Akan tetapi, terdapat banyak perusahaan properti dengan tingkat kepemilikan terkonsentrasi yang dapat meningkatkan mekanisme pengawasan perusahaan seperti dewan direksi, komite audit, dewan komisaris, maupun auditor eksternal yang mampu membatasi perilaku oportunistik manajemen maupun pemegang saham mayoritas dalam melakukan penghindaran pajak melalui *tunneling incentive*. Selain itu, perusahaan dengan tingkat kepemilikan saham yang tinggi cenderung lebih patuh terhadap peraturan perpajakan sehingga cenderung menghindari praktik penghindaran pajak yang berisiko tinggi terhadap keberlangsungan perusahaan (Rahayu & Handayani, 2023). Hasil penelitian ini mendukung studi terdahulu dari Nadya & Marita (2026).

Pengaruh *Leverage* sebagai Variabel Kontrol terhadap *Tax Avoidance*

Leverage memiliki nilai Prob. 0,0172 yang lebih kecil dari nilai Sig. 0,05, maka variabel kontrol *Leverage* memiliki pengaruh terhadap *Tax Avoidance*. Hasil pada penelitian menunjukkan bahwa peningkatan *leverage* mempengaruhi perilaku perusahaan dalam melakukan praktik penghindaran pajak. Hasil ini sejalan dengan *positive accounting theory*, manajemen dalam

pendaannya memanfaatkan kebijakan penggunaan utang karena adanya beban bunga yang dapat menghemat pajak (*deductible expense*) (Fadhila & Andayani, 2022).

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh *financial lease* dan *tunneling incentive* terhadap *tax avoidance* pada perusahaan sektor properti dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2020–2024, dapat disimpulkan bahwa *financial lease* tidak berpengaruh signifikan terhadap *tax avoidance*, sehingga hipotesis pertama (H1) ditolak. Hasil tersebut menunjukkan bahwa tingkat penggunaan *financial lease* oleh perusahaan tidak memengaruhi praktik *tax avoidance* yang mengindikasikan bahwa pemanfaatan *financial lease* lebih ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan aset dan mendukung kegiatan operasional perusahaan dibandingkan sebagai strategi untuk mengurangi beban pajak. Selain itu, *tunneling incentive* juga tidak berpengaruh signifikan terhadap *tax avoidance*, sehingga hipotesis kedua (H2) ditolak. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa besarnya kepemilikan saham oleh pemegang saham pengendali tidak secara langsung mendorong perusahaan untuk melakukan praktik *tax avoidance* yang diduga disebabkan oleh adanya mekanisme pengawasan perusahaan, penerapan tata kelola perusahaan yang baik, serta regulasi perpajakan yang membatasi tindakan oportunistik pemegang saham mayoritas dalam memanfaatkan kebijakan perpajakan. Sementara itu, *leverage* sebagai variabel kontrol terbukti berpengaruh signifikan terhadap *tax avoidance*. Hasil tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat leverage perusahaan, semakin besar kecenderungan perusahaan melakukan praktik *tax avoidance* melalui pemanfaatan beban bunga utang yang bersifat *deductible expense* sebagai pengurang penghasilan kena pajak.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu menjadi perhatian. Penelitian hanya dilakukan pada perusahaan sektor properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2020–2024 sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasikan pada sektor lain. Selain itu, data penelitian hanya bersumber dari laporan tahunan dan laporan keuangan perusahaan sehingga sangat bergantung pada kelengkapan informasi yang dipublikasikan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek penelitian pada sektor yang lebih banyak memanfaatkan liabilitas sewa, seperti sektor manufaktur, pertambangan, atau energi, menggunakan proksi lain dalam mengukur *tax avoidance* maupun *financial lease*, serta menambahkan variabel lain seperti profitabilitas, ukuran perusahaan, intensitas aset tetap, dan *corporate governance* agar diperoleh hasil penelitian yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

- Aulia, I., Mahpudin, E., & Singaperbangsa, U. (2020). Pengaruh profitabilitas, leverage, dan ukuran perusahaan terhadap *tax avoidance*. 17(2), 289–300.
- Ayatilla, N., & Permatasari, I. K. (2024). How Profitability, Thin Capitalization, and Company Size Affect Tax Avoidance. *Jurnal Bisnis Mahasiswa*, 4(4), 518–530. <https://doi.org/10.60036/jbm.v4i4.art6>
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Realisasi pendapatan negara - Tabel Statistik*. Badan Pusat Statistik Indonesia. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTA3MCMY/realisasi-pendapatan-negara.html>
- Direktorat Jenderal Pajak. (2024, April 29). *Kejati Banten nyatakan Berkas tindak pidana perpajakan PT BAPI lengkap*. Direktorat Jenderal Pajak. <https://pajak.go.id/id/siaran-pers/kejati-banten-nyatakan-berkas-tindak-pidana-perpajakan-pt-bapi-lengkap>
- Fadhila, N., & Andayani, S. (2022). Pengaruh Financial Distress, Profitabilitas, dan Leverage terhadap Tax Avoidance. *Owner: Riset Dan Jurnal Akuntansi*, 6(4), 3489–3500. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i4.121>
- Fadilla, R. M., Nuryati, T., Rossa, E., Faeni, P. D., & Manrejo, S. (2023). Pengaruh Intangible Asset dan Tunneling Incentive terhadap Tax Avoidance dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi. *SINOMIKA JOURNAL: Publikasi Ilmiah Bidang Ekonomi Dan Akuntansi*, 2(4), 747–758. <https://doi.org/10.54443/sinomika.v2i4.1578>
- Hertanto, A. D., Marundha, A., Eprianto, I., & Kuntadi, C. (2023). Pengaruh Effective Tax Rate, Mekanisme Bonus, dan Tunneling Incentive Terhadap Transfer Pricing (Studi Empiris pada

- Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2017- 2021). *JURNAL ECONOMINA*, 2(2), 503–522. <https://doi.org/10.55681/economina.v2i2.328>
- Heryana, D., Dewi, S., & Firmansyah, A. (2023). Dampak penerapan PSAK 73 terhadap nilai perusahaan di Indonesia: Aset hak guna dan utang sewa. *Jurnalku*, 3(2), 128-136.
- Mulyaningsih, N., Soerono, N. A., & Mukhtar, M. (2023). Effect of Hedging, Financial Lease, Sales Growth, and Earning Management on Tax Aggressiveness. *Journal of Applied Business, Taxation and Economics Research*, 2(4), 434–450. <https://doi.org/10.54408/jabter.v2i4.192>
- Nabella, E. P. (2024). Pengaruh financial lease, manajemen laba, dan intensitas modal terhadap penghindaran pajak (Studi empiris pada perusahaan energi yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018–2022) (Bachelor's thesis, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa).
- Nurulita, N. A., & Yulianto, A. (2023). Pengaruh Profitabilitas, Institutional Ownership, Corporate Social Responsibility, dan Tunneling Incentive terhadap Tax Avoidance. *JPNM (Jurnal Pustaka Nusantara Multidisiplin)*(1), 1-10.
- OpraVita, N. (2023). Pengaruh Kepemilikan Asing dan Tunneling Incentive terhadap Tax Avoidance dengan Profitabilitas sebagai Variabel Moderasi. *Digital Bisnis: Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen dan E-Commerce*, 2(3). <https://doi.org/10.30640/digital.v2i3.1332>
- Permatasari, D. A. D., & Muniroh, H. (2024). DETERMINANTS OF TAX AVOIDANCE IN MANUFACTURING COMPANIES. *Jurnal Aplikasi Akuntansi*, 8(2), 315–323. <https://doi.org/10.29303/jaa.v8i2.336>
- Putra, E. D., & Rahayu, N. (2023). Praktik-Praktik Tax Avoidance Serta Penerapan Kebijakan Anti-Tax Avoidance Di Indonesia. *Jurnal Darma Agung*, 31(3), 524.
- Rohmani, R., & Amin, A. (2022). The Effect of Profitability, Company Size, and Tunneling Incentive on Tax Avoidance with Transfer Pricing as a Moderating Variable. *Wiga: Jurnal Penelitian Ilmu Ekonomi*, 12(3), 217–226. <https://doi.org/10.30741/wiga.v12i3.856>
- Stefvy, S., & Robin, R. (2022). Pengaruh Transaksi Leasing Terhadap Perhitungan Pajak Penghasilan Badan pada PT Rodes Chemindo. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*, 1(11), 3183–3190. <https://doi.org/10.53625/jcijurnalcakrawalailmiah.v1i11.3084>
- Wicaksana, W., & Putra, Y. M. (2024). The Influence of Financial Derivatives, Financial Leases and Institutional Ownership on Tax Avoidance. *Economics & Islamic Finance Journal (ECIF)*, 1(1). <https://ejournal.bacadulu.net/index.php/ecif/article/view/1>
- Yonathan, A. Z. (2024, 2 Oktober). Sektor penyumbang penerimaan pajak terbesar 2024. *Goodstats*. <https://goodstats.id/article/sektor-penyumbang-pajak-terbesar-2024-ZeGe9>