



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.374, 2017

KEMENKEU. Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat. Pembayaran dan Pelaporan. Pencabutan.

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 37/PMK.03/2017

TENTANG

TATA CARA PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PAJAK PENGHASILAN ATAS
PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL ESTAT DALAM SKEMA
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu;

Mengingat : Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 200, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5936);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG TATA CARA PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL ESTAT DALAM SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini, yang dimaksud dengan:

1. Kontrak Investasi Kolektif yang selanjutnya disingkat KIK adalah Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pasar Modal.
2. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
3. Dana Investasi Real Estat yang selanjutnya disebut dengan DIRE adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, aset yang berkaitan dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas.
4. *Special Purpose Company* yang selanjutnya disebut dengan SPC adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh DIRE berbentuk KIK paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor yang dibentuk semata-mata untuk kepentingan DIRE berbentuk KIK.

Pasal 2

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- (2) Skema KIK tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan suatu skema investasi dalam bentuk KIK dengan wadah DIRE dengan atau tanpa menggunakan SPC.

Pasal 3

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) adalah sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan Real Estat.
- (2) Jumlah bruto nilai pengalihan Real Estat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. seluruh jumlah yang sesungguhnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari SPC atau KIK atas pengalihan Real Estat dalam skema KIK tertentu, dalam hal Wajib Pajak tidak memiliki hubungan istimewa dengan SPC atau KIK; atau
 - b. seluruh jumlah yang seharusnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari SPC atau KIK atas pengalihan Real Estat dalam skema KIK tertentu dalam hal Wajib Pajak memiliki hubungan istimewa dengan SPC atau KIK.

Pasal 4

- (1) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat ke Kas Negara sebelum akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu.
- (3) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya, sehubungan dengan pengalihan Real Estat tersebut.

- (4) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh Wajib Pajak yang bersangkutan ke bank/pos persepsi paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
- (5) Pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan melalui:
- a. layanan pada loket/*teller* (*over the counter*); dan/atau
 - b. layanan dengan menggunakan sistem elektronik lainnya,
- pada bank/pos persepsi.

Pasal 5

Wajib Pajak yang melakukan pengalihan Real Estat dan dikenai Pajak Penghasilan dengan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) wajib:

- a. menyampaikan surat pemberitahuan kepada kepala kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak terdaftar mengenai adanya pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini, yang dilengkapi dengan dokumen:
 1. fotokopi surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran DIRE berbentuk KIK yang diterbitkan dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 2. keterangan dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat bertransaksi dengan SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu;
 3. surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa Wajib Pajak melakukan pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu; dan
 4. fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSP atas penghasilan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu; dan

- b. mendapatkan surat keterangan fiskal sesuai dengan ketentuan perpajakan yang mengatur tentang pemberian surat keterangan fiskal dari kepala kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak bersangkutan terdaftar.

Pasal 6

Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, kecuali orang pribadi yang penghasilannya di bawah batasan Penghasilan Tidak Kena Pajak atau subjek pajak luar negeri tidak termasuk bentuk usaha tetap.

Pasal 7

- (1) Bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan Real Estat, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), terutang di lokasi Real Estat berada.
- (2) Bagi Wajib Pajak selain Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) terutang di tempat terdaftar Wajib Pajak, dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak yang bersangkutan diadministrasikan.

Pasal 8

- (1) Wajib Pajak yang wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), wajib melaporkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dan Pajak Penghasilan yang telah dibayar dalam suatu Masa Pajak ke:
 - a. Kantor pelayanan pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi Real Estat yang bersangkutan, bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan Real Estat; atau
 - b. Kantor pelayanan pajak yang mengadministrasikan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak, bagi

- Wajib Pajak selain Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan Real Estat,
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2); dan
 - b. surat pemberitahuan mengenai adanya pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a,paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir.
 - (3) Bagi orang pribadi yang penghasilannya di bawah batasan Penghasilan Tidak Kena Pajak atau Subjek Pajak Luar Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap telah dilakukan apabila telah melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan telah dilakukan penelitian.

Pasal 9

- (1) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) merupakan pejabat yang diberi wewenang untuk menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat apabila kepadanya telah dibuktikan bahwa:
 - a. Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (1) telah dibayar dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan Surat Setoran Pajak bersangkutan yang

- telah dilakukan penelitian oleh kantor pelayanan pajak, dengan menunjukkan aslinya; dan
- b. kewajiban sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 telah dipenuhi, dengan menyerahkan fotokopi surat dan/atau dokumen bersangkutan serta fotokopi tanda bukti penerimaan surat dari kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak bersangkutan.
- (3) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan Real Estat, paling lambat 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan Real Estat dimaksud ke Kantor Pelayanan Pajak tempat pejabat yang bersangkutan terdaftar.
 - (4) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 10

Tata cara penelitian Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Real Estat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dan Pasal 9 ayat (2) huruf a, sesuai dengan ketentuan di bidang perpajakan yang mengatur tentang tata cara penelitian Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan Surat Setoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

Pasal 11

- (1) Pada saat berlakunya Peraturan Menteri ini, terhadap Wajib Pajak yang melakukan pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu, apabila:
 - a. melakukan pengalihan Real Estat dari tanggal 10 November 2015 sampai dengan tanggal 16 Oktober 2016 dan atas pengalihan Real Estat tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian atau kesepakatan oleh pejabat yang berwenang; dan
 - b. penghasilan atas pengalihan Real Estat sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi, pengenaan pajaknya dihitung berdasarkan tarif umum sesuai ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- (2) Atas penghasilan dari pengalihan Real Estat yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu yang dibuktikan dengan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- (3) Tata cara pemberian surat keterangan bebas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan di bidang perpajakan yang mengatur mengenai pemberian surat keterangan bebas dari

Pajak Penghasilan bersifat final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 12

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 200/PMK.03/2015 tentang Perlakuan Perpajakan bagi Wajib Pajak dan Pengusaha Kena Pajak yang Menggunakan Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu dalam Rangka Pendalaman Sektor Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1692), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 13

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Maret 2017

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 Maret 2017

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN
 PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 37/PMK.03/2017
 TENTANG
 TATA CARA PEMBAYARAN DAN PELAPORAN PAJAK
 PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL
 ESTAT DALAM SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF
 TERTENTU

A. FORMAT PENYAMPAIAN SURAT PEMBERITAHUAN MENGENAI ADANYA
 PENGALIHAN REAL ESTAT KEPADA SPC DAN KIK DALAM SKEMA KIK
 TERTENTU

Nomor : (1)
 Lampiran : (2)
 Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Real Estat kepada SPC
 atau KIK dalam skema KIK tertentu

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak
 (3)

Dengan ini kami selaku pengurus/kuasa *) dari :

Nama Wajib Pajak : (4)
 NPWP : (5)
 Alamat : (6)

menyampaikan pemberitahuan telah terjadi pengalihan Real Estat kepada SPC
 atau KIK dalam skema KIK tertentu atas tanah dan/atau bangunan dengan nomor
 SPPT(7) pada Tanggal, Bulan, Tahun, berdasarkan Peraturan Menteri
 Keuangan Nomor /PMK.03/20...

Adapun rincian transaksi pengalihan Real Estat adalah:

1. Nama pihak yang menerima pengalihan : (8)
2. Alamat objek pengalihan : (9)
3. Nomor Objek Pajak : (10)
4. Luas tanah : (11)
5. Luas bangunan : (12)
6. Nilai transaksi pengalihan : (13)

Sebagai kelengkapan pemberitahuan, bersama ini kami lampirkan:

- a. fotokopi surat pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran DIRE berbentuk KIK yang diterbitkan dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- b. fotokopi surat keterangan dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat bertransaksi dengan SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;
- c. surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa Wajib Pajak mengalihkan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu; dan
- d. fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSP atas penghasilan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu.
- e. fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun Pajak (14)

Demikian pemberitahuan kami sampaikan untuk dapat dipertimbangkan.

.....,..... (15)
 (16)
 (17)

PETUNJUK PENGISIAN

- Nomor (1) : Diisi dengan nomor surat permohonan Wajib Pajak.
- Nomor (2) : Diisi dengan jumlah lampiran surat Wajib Pajak.
- Nomor (3) : Diisi dengan nama dan alamat KPP tempat Wajib Pajak terdaftar.
- Nomor (4) : Diisi dengan nama Wajib Pajak.
- Nomor (5) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak.
- Nomor (6) : Diisi dengan alamat Wajib Pajak.
- Nomor (7) : Diisi dengan nomor surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) Pajak Bumi dan/atau Bangunan yang dialihkan.
- Nomor (8) : Diisi dengan nama SPC atau KIK yang menerima pengalihan dalam skema KIK tertentu.
- Nomor (9) : Diisi dengan alamat Real Estat yang dialihkan.
- Nomor (10) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak Real Estat yang dialihkan.
- Nomor (11) : Diisi dengan luas tanah yang dialihkan.
- Nomor (12) : Diisi dengan luas bangunan yang dialihkan.
- Nomor (13) : Diisi dengan nilai transaksi pengalihan Real Estat.
- Nomor (14) : Diisi dengan Tahun Pajak SPPT.
- Nomor (15) : Diisi dengan tempat dan tanggal ditandatanganinya surat.
- Nomor (16) dan (17) : Diisi dengan nama dan jabatan penandatangan surat pemberitahuan.

A. FORMAT LAPORAN BULANAN MENGENAI PENERBITAN AKTA, KEPUTUSAN, KESEPAKATAN, ATAU RISALAH LELANG ATAS PENGALIHAN REAL ESTAT

Nama PPAT : (2)
 Alamat PPAT : (3)
 NPWP : (4)
 Wilayah Kerja : (5)

Kepada
 Yth. Kepala KPP ...(1)

LAPORAN PENGALIHAN REAL ESTAT
 DALAM SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU

BULAN(6) TAHUN(7)

No.	Akta		Jenis Pengalihan	Nama, Alamat, & NPWP/NIK/lainnya Pihak yang Mengalihkan	Nama, Alamat, & NPWP Pihak yang Menerima	Letak Real Estat	Luas (m ²)		NOP	NLOP (Rp)		Nilai Pengalihan	Bukti Penyetoran		Keterangan
	No.	Tgl.					Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan		NTPN	Tgl. & Jumlah	
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)

..... (24)

..... (25)

PETUNJUK PENGISIAN

- Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat PPAT yang bersangkutan terdaftar.
- Nomor (2) : Diisi dengan nama PPAT yang bersangkutan.
- Nomor (3) : Diisi dengan alamat tempat tinggal/kantor PPAT yang bersangkutan.
- Nomor (4) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PPAT yang bersangkutan.
- Nomor (5) : Diisi dengan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.
- Nomor (6) : Diisi dengan bulan yang dilaporkan.
- Nomor (7) : Diisi dengan tahun yang dilaporkan.
- Nomor (8) : Diisi dengan nomor urut.
- Nomor (9) : Diisi dengan nomor akta pengalihan real estat.
- Nomor (10) : Diisi dengan tanggal akta pengalihan real estat.
- Nomor (11) : Diisi dengan jenis pengalihan real estat.
- Nomor (12) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal tidak wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK), atau nomor identitas lain pihak yang mengalihkan real estat.
- Nomor (13) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP pihak yang menerima real estat.
- Nomor (14) : Diisi dengan letak tanah dan/atau bangunan.
- Nomor (15) : Diisi dengan luas tanah.
- Nomor (16) : Diisi dengan luas bangunan.
- Nomor (17) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
- Nomor (18) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
- Nomor (19) : Diisi dengan NJOP bangunan pada pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
- Nomor (20) : Diisi dengan nilai pengalihan.
- Nomor (21) : Diisi dengan nomor transaksi penerimaan negara/NTPN (diisi “-” bila tidak ada pembayaran).
- Nomor (22) : Diisi dengan tanggal pembayaran dan jumlah PPh yang dibayar (diisi “-” bila tidak ada pembayaran).
- Nomor (23) : Diisi dengan keterangan lain yang diperlukan.

- Nomor (24) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
Nomor (25) : Diisi dengan nama PPAT yang membuat laporan.
-

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SRI MULYANI INDRAWATI