



# TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.5936

EKONOMI. Pajak Penghasilan. Kontrak Investasi. Real Estat. Pengalihan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 200).

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 40 TAHUN 2016

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL ESTAT

DALAM SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU

## I. UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) 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, penghasilan yang diterima atau diperoleh dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan merupakan objek Pajak Penghasilan yang dapat dikenai pajak bersifat final yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Dalam rangka mendukung pendalaman pasar bagi sektor keuangan serta mendorong pertumbuhan investasi di bidang Real Estat, Pemerintah perlu memberikan dukungan berupa perlakuan Pajak Penghasilan khusus atas penghasilan dari pengalihan hak atas Real Estat dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas Real Estat kepada *Special Purpose Company* (SPC) atau Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dalam skema KIK tertentu dikenai Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan tarif yang lebih rendah dibandingkan tarif Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang berlaku umum sebagaimana diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak orang pribadi atau badan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu, baik dalam kegiatan usahanya maupun luar usahanya, wajib dibayar Pajak Penghasilan pada saat terjadinya transaksi tersebut. Pengalihan yang dimaksud pada ayat ini adalah semua pengalihan hak atas Real Estat dalam skema KIK tertentu yang dapat dilakukan dengan cara penjualan, tukar-menukar termasuk *ruislag*, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Dalam hal pengalihan Real Estat dari Wajib Pajak kepada KIK atau SPC dipengaruhi oleh hubungan istimewa, jumlah bruto nilai pengalihan adalah seluruh jumlah yang seharusnya diterima berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen. Adanya hubungan istimewa antara Wajib Pajak dan KIK atau SPC dapat menyebabkan harga pengalihan menjadi lebih besar atau lebih kecil dibandingkan dengan jika pengalihan tersebut tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa. Oleh karena itu dalam ketentuan ini diatur bahwa nilai pengalihan Real Estat adalah jumlah yang seharusnya diterima. Sedangkan dalam hal Wajib Pajak tidak memiliki hubungan istimewa dengan KIK atau SPC, nilai pengalihan adalah seluruh jumlah yang sesungguhnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak.

Yang dimaksud dengan “hubungan istimewa” adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

#### **Pasal 4**

##### **Ayat (1)**

Cukup jelas.

##### **Ayat (2)**

Termasuk pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, atau pejabat lain 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.

##### **Ayat (3)**

Cukup jelas.

##### **Ayat (4)**

Cukup jelas.

##### **Ayat (5)**

Dalam rangka pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban Wajib Pajak sehubungan dengan pengalihan real estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK Tertentu, Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan wajib menyampaikan laporan kepada Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan setiap menerbitkan akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Direktur Jenderal Pajak Kementerian Keuangan.

#### **Pasal 5**

Cukup jelas.

#### **Pasal 6**

Cukup jelas.