



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.5916

EKONOMI. Pajak Penghasilan. Perjanjian Pengikatan. Pengalihan Hak. Tanah. Bangunan. Pencabutan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 34 TAHUN 2016

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

I. UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah 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 penjualan atau pengalihan harta merupakan objek Pajak Penghasilan.

Dalam hal orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-Undang tersebut. Namun ketentuan yang bersifat lebih khusus atas jenis penghasilan dimaksud diatur berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi diperlukan percepatan pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk kepentingan umum, sehingga dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai kebijakan Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan harta berupa

tanah dan/atau bangunan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Untuk lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan perubahannya, pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dimaksud yang semula bersifat tidak final menjadi bersifat final bagi orang pribadi atau badan sebagai pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan memberikan kenyamanan dalam pembayaran Pajak Penghasilan, orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan, Pajak Penghasilan terutang pada saat atas diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Ayat (1)

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta penghasilan yang timbul dari perjanjian pengikatan jual beli beserta perubahannya, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi dan pengenaan Pajak Penghasilan tersebut bersifat final.

Ayat (2)

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan kepada Pemerintah atau kepada pihak lain selain Pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pada umumnya dalam penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan, nilai penjualan bagi pihak penjual adalah nilai yang sesungguhnya diterima atau nilai berdasarkan transaksi yang sebenarnya.

Dalam hal penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan dipengaruhi oleh hubungan istimewa, nilai penjualan bagi pihak penjual adalah nilai yang seharusnya diterima berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen. Adanya hubungan istimewa antara pembeli dan penjual dapat menyebabkan harga penjualan menjadi lebih besar atau lebih kecil dibandingkan dengan jika penjualan tersebut tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa.

Oleh karena itu dalam ketentuan ini diatur bahwa nilai penjualan harta berupa tanah dan/atau bangunan bagi penjual adalah jumlah yang seharusnya diterima.

Yang dimaksud dengan "hubungan istimewa" adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (3)

Nilai yang diterima atau diperoleh pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya adalah nilai yang sesungguhnya berdasarkan transaksi yang sebenarnya.

Dalam hal dipengaruhi oleh hubungan istimewa, nilai pengalihan adalah nilai yang seharusnya diterima berdasarkan harga pasar yang wajar atau berdasarkan penilaian oleh penilai independen. Adanya hubungan istimewa antara para pihak yang bertransaksi dapat menyebabkan harga menjadi lebih besar atau lebih kecil dibandingkan jika transaksi tersebut tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa. Oleh karena itu dalam ketentuan ini diatur bahwa nilai yang diterima atau diperoleh pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya adalah jumlah yang seharusnya diterima.

Yang dimaksud dengan “hubungan istimewa” adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai Pajak Penghasilan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan kepada pihak lain selain pemerintah, wajib dilakukan sendiri oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan sebelum akta, keputusan, kesepakatan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan dalam hal penjualan lelang, Pajak Penghasilan yang terutang disetorkan oleh Pejabat Lelang atas nama orang pribadi atau badan yang hartanya dilelang.

Ayat (2)

Sebagai ilustrasi, PT Bangun Property menjual 1 (satu) unit apartemen seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Tuan Adi membayar uang muka sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2017 dan sisanya diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan. Meskipun belum dilakukan penandatanganan akta jual beli antara PT

Bangun Property dengan Tuan Adi, atas transaksi tersebut telah terutang Pajak Penghasilan yaitu pada saat diterimanya uang muka sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan saat diterimanya angsuran sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya.

Ayat (3)

Dengan menggunakan ilustrasi pada ayat (2), dalam hal PT Bangun Property mengenakan tambahan biaya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai kompensasi pembayaran melalui angsuran selain pokok angsuran setiap bulan yang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut, maka dasar pengenaan Pajak Penghasilan setiap bulannya adalah sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah).

Ayat (4)

Dengan menggunakan ilustrasi pada ayat (2), maka PT Bangun Property wajib membayarkan Pajak Penghasilan yang terutang atas pembayaran uang muka, yaitu sebesar 2,5% dari Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) atau sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan Maret 2017.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “Kantor Pelayanan Pajak” adalah Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan penelitian atas fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak dimana tanah dan/atau bangunan yang dialihkan tersebut berada.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh yang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah,

dilakukan melalui pemungutan Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau yang menyetujui tukar menukar.

Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan tersebut dilakukan dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Penyetoran Pajak Penghasilan yang dipungut dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar, bukan atas nama bendahara pemerintah atau pejabat pemungut. Penyetoran Pajak Penghasilan melalui bank/pos persepsi dilakukan sebelum pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dilaksanakan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk memberikan kepastian hukum kapan perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya ditandatangani oleh pihak penjual, diatur mengenai ketentuan bahwa perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya hanya ditandatangani apabila Pajak Penghasilan yang terutang telah disetor ke kas Negara.

Yang dimaksud dengan “pihak penjual” adalah pihak yang namanya tercantum sebagai penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sejenis lainnya.

Yang dimaksud dengan “Kantor Pelayanan Pajak” adalah Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan penelitian atas fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang

disamakan dengan Surat Setoran Pajak dimana tanah dan/atau bangunan yang dialihkan tersebut berada.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 6

Mengingat Pengenaan Pajak Penghasilan dalam Peraturan Pemerintah ini dihitung berdasarkan nilai bruto pengalihan tanah dan/atau bangunan, untuk memberikan kepastian hukum, perlu diatur pengecualian dari kewajiban membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini atas transaksi pengalihan tanah dan/atau bangunan yang penghasilannya dikecualikan dari objek pajak atau tidak terdapat kewajiban Pajak Penghasilan berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Apabila orang pribadi melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4 Undang-Undang Pajak Penghasilan, keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan objek pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Yang dimaksud dengan “hibah” termasuk wakaf.

Huruf c

Apabila badan melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungan

dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4 Undang-Undang Pajak Penghasilan, keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan objek pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Yang dimaksud dengan “hibah” termasuk wakaf.

Huruf d

Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan, bukan merupakan objek pajak.

Pada prinsipnya yang dikenai Pajak Penghasilan adalah pihak yang melakukan pengalihan. Dalam hal waris, pihak yang melakukan pengalihan (pewaris) sudah meninggal dunia, sehingga dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini. Pengecualian tersebut diberikan karena kewajiban subjektif dari pewaris sudah berakhir sejak pewaris meninggal dunia.

Huruf e

Pada dasarnya nilai perolehan atau pengalihan harta yang dialihkan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha adalah jumlah yang seharusnya dikeluarkan atau diterima berdasarkan harga pasar, kecuali ditetapkan lain oleh Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Pajak Penghasilan yaitu atas dasar nilai sisa buku (*pooling of interest*).

Apabila badan melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha, sepanjang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku, maka pengalihan tersebut dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.

Huruf f

Perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan adalah merupakan perjanjian pemanfaatan tanah, yaitu bentuk perjanjian yang menyatakan bahwa pemegang

hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian dan investor akan mengalihkan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa pemanfaatan berakhir.

Perjanjian kerja sama dimaksud dapat dilakukan antara swasta dengan swasta atau swasta dengan Pemerintah. Termasuk swasta adalah badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah.

Huruf g

Orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Pajak Penghasilan dan unit tertentu dari badan Pemerintah yang dikecualikan dari subjek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b Undang-Undang Pajak Penghasilan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, dikecualikan dari kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan.

Pasal 7

Terhadap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikecualikan dari pengenaan Pajak Penghasilan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak perlu meminta kelengkapan berupa Surat Setoran Pajak atau hasil cetak sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak. Namun demikian, untuk pengecualian atas pengenaan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional harus dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Bebas yang diterbitkan Direktorat Jenderal Pajak.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.