



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 40 TAHUN 2016
TENTANG
PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL ESTAT
DALAM SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mendukung pendalaman pasar bagi sektor keuangan serta mendorong pertumbuhan investasi di bidang real estat, perlu memberikan pengaturan khusus terhadap pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan real estat dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf d dan Pasal 17 ayat (7) 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, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat Dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu;
- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3263) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);

MEMUTUSKAN: . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Menetapkan: MEMUTUSKAN:
PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PAJAK PENGHASILAN
ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN REAL ESTAT DALAM
SKEMA KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TERTENTU.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah 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) Tarif Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan Real Estat.
- (2) Jumlah bruto nilai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. seluruh . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

- 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, sebelum akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pejabat yang diberi wewenang untuk menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (3) 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 bersangkutan terdaftar mengenai adanya pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

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 atas penghasilan dari pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK tertentu; dan
- b. mendapatkan surat keterangan fiskal dari kepala kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak bersangkutan terdaftar.
- (4) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan atas pengalihan Real Estat apabila kepadanya telah dibuktikan bahwa:
- a. Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dibayar dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya; dan
 - b. kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah dipenuhi, dengan menyerahkan fotokopi surat dan/atau dokumen bersangkutan serta fotokopi tanda bukti penerimaan surat dari kantor pelayanan pajak tempat Wajib Pajak bersangkutan.
- (5) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, atau kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib menyampaikan laporan mengenai penerbitan 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

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), penyampaian surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 6

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 17 Oktober 2016

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 17 Oktober 2016

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 200

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Asisten Deputi Bidang Perekonomian,
Deputi Bidang Hukum dan
Perundang-undangan,




Yasonna Djaman



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

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 Pajak Penghasilan

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

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 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.