



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.6118 EKONOMI. Pajak Penghasilan. Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Pencabutan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 4)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 34 TAHUN 2017

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN

DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

I. UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf d 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, diatur bahwa penghasilan atas persewaan tanah dan/atau Bangunan dapat dikenai pajak bersifat final yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (2) huruf d 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, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

Untuk lebih memberikan kejelasan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan dan memberikan kepastian hukum mengenai cakupan Bangunan, serta pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh pemegang hak atas tanah dari Investor terkait perjanjian Bangun Guna Serah maka dipandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan mengenai Pajak Penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “sebagian dari Bangunan” adalah areal baik di dalam Bangunan maupun di luar Bangunan yang merupakan bagian dari Bangunan tersebut, seperti teras Bangunan, kamar di dalam sebuah rumah, paviliun, kolam renang, dan sebagainya.

Ayat (2)

Contoh:

PT A sebagai pemilik tanah melakukan perjanjian Bangun Guna Serah dengan PT B untuk membangun gedung perkantoran. Setelah proses pembangunan selesai, PT B mempunyai hak untuk menggunakan Bangunan tersebut selama 20 (dua puluh) tahun. Setiap bulan sepanjang 20 (dua puluh) tahun tersebut PT B akan membayarkan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada PT A dan di akhir masa Bangun Guna Serah PT B menyerahkan Bangunan perkantoran tersebut kepada PT A. PT

B di tahun kedua dikenai denda Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkannya kepada PT A dikarenakan tidak melaksanakan salah satu butir dalam kontrak yang telah disepakati.

Penghasilan PT A yang harus dipotong Pajak Penghasilan atas sewa tanah dan/atau Bangunan oleh PT B adalah penghasilan yang diterima rutin setiap bulan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), penghasilan berupa jumlah bruto nilai Bangunan yang diterima pada saat Bangun Guna Serah berakhir, dan denda pelanggaran kontrak sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “jasa pelayanan penginapan” antara lain kamar, asrama untuk mahasiswa/pelajar, asrama atau pondok pekerja, dan rumah kos.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “biaya layanan” adalah biaya yang biasa disebut dengan *service charge*.

Yang dimaksud dengan “perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan” adalah perjanjian atas pembayaran biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya fasilitas lainnya, dan biaya layanan yang perjanjiannya dibuat secara terpisah atau disatukan dengan perjanjian persewaan tanah dan/atau Bangunan.

Contoh:

PT X merupakan pemilik gedung perkantoran Menara. Menara merupakan perkantoran yang disewakan untuk umum. Untuk mengelola Menara, PT X mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Y. PT Y berkewajiban untuk mengelola keamanan, kebersihan, dan melakukan perawatan di Menara. PT Y