



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,