

Peraturan Dirjen Pajak**PER-18/PJ/2017 tgl 2 Nopember 2017**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAKPERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR PER-18/PJ/2017

TENTANG

TATA CARA PENELITIAN BUKTI PEMENUHAN KEWAJIBAN PENYETORAN
PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang :	a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 16 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan Beserta Perubahannya;
	b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37/PMK.03/2017 tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu;
	c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan Beserta Perubahannya;
Mengingat :	1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/ atau Bangunan Beserta Perubahannya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 29);
	2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 37/PMK.03/2017 tentang Tata Cara Pembayaran dan Pelaporan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Real Estat dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 374);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :	PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG TATA CARA PENELITIAN BUKTI PEMENUHAN KEWAJIBAN PENYETORAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA.
--------------	---

Pasal 1

Orang pribadi atau badan yang telah memenuhi kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari:

- pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan

harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Pasal 2

- Penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 meliputi penelitian formal dan material.
- Penelitian formal dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan.
- Penelitian material dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak:

Peraturan Dirjen Pajak**PER-18/PJ/2017 tgl 2 Nopember 2017**

a. tempat Wajib Pajak terdaftar, dimana:

- 1) Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak diadministrasikan; atau
 - 2) kegiatan usaha dilakukan, dalam hal Wajib Pajak merupakan Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- atau

b. yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal, untuk orang pribadi yang belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak.

Pasal 3

(1) Untuk keperluan penelitian formal, orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 atau kuasanya harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan secara:

a. manual; atau

b. elektronik, dalam hal sistem informasi sudah tersedia,

ke Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan surat permohonan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan dilampiri:

a. Surat Setoran Pajak yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara dan Nomor Transaksi Bank/Nomor Transaksi Pos/Nomor Penerimaan Potongan atau sarana administrasi lainnya yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak;

b. surat pernyataan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan beserta perubahannya yang telah diisi secara lengkap dan dibubuhi meterai dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini;

c. fotokopi seluruh faktur/bukti penjualan, bukti transfer dan/ atau fotokopi bukti penerimaan uang secara tunai yang telah ditandatangani pihak yang mengalihkan tanah dan/ atau bangunan di atas meterai;

d. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan atau bukti penagihan Pajak Bumi dan Bangunan lainnya untuk tahun terakhir;

e. fotokopi Kartu Tanda Penduduk bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Indonesia;

f. fotokopi Paspor bagi pembeli dan penjual yang berstatus Warga Negara Asing;

g. surat kuasa dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang diberi kuasa untuk menyampaikan dan/ atau mengambil dokumen dalam hal penyampaian permohonan penelitian dikuasakan;

h. fotokopi brosur, *price list*, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan dilakukan oleh pengembang; dan

i. surat pernyataan tidak wajib menggunakan Nomor Pokok Wajib Pajak sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dalam hal penyetoran Pajak Penghasilan tanpa menggunakan Nomor Pokok Wajib Pajak.

(3) Dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan kepada *Special Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan Real Estat dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu, lampiran permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), juga harus dilengkapi dengan dokumen:

a. fotokopi pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diterbitkan dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan;

b. keterangan dari Otoritas Jasa Keuangan bahwa Wajib Pajak yang mengalihkan Real Estat bertransaksi dengan *Special Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu; dan

Peraturan Dirjen Pajak**PER-18/PJ/2017 tgl 2 Nopember 2017**

- c. surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa Wajib Pajak melakukan pengalihan Real Estat kepada *Spesial Purpose Company* atau Kontrak Investasi Kolektif dalam skema Kontrak Investasi Kolektif tertentu.

Pasal 4

- (1) Penelitian formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dilakukan dengan cara:

- a. mengecek kelengkapan surat permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan; dan
- b. memastikan kesesuaian:
 - 1) identitas Wajib Pajak dalam bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dengan data di Direktorat Jenderal Pajak dan/ atau fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau Paspor;
 - 2) jumlah Pajak Penghasilan yang telah disetor oleh Wajib Pajak dengan Pajak Penghasilan yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b; dan
 - 3) kode akun pajak, kode jenis setoran, dan jumlah Pajak Penghasilan yang disetor oleh Wajib Pajak, dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara.

- (2) Dalam hal permohonan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terpenuhi atau sesuai, Kantor Pelayanan Pajak menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima lengkap sebanyak 3 (tiga) rangkap.

- (3) Dalam hal permohonan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terpenuhi atau tidak sesuai, Kantor Pelayanan Pajak mengembalikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan kepada Wajib Pajak dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Tidak Lengkap dan/ atau Tidak Sesuai sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal ini paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal permohonan penelitian diterima sebanyak 2 (dua) rangkap.

- (4) Wajib Pajak atau kuasanya mengambil Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Tidak Lengkap dan/ atau Tidak Sesuai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) di Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau ayat (3).

- (5) Dalam hal permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan dikembalikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Wajib Pajak dapat menyampaikan kembali permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan setelah melengkapi dan/ atau menyesuaikan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan/ atau Pasal 3 ayat (3).

Pasal 5

Pejabat yang berwenang dapat menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan setelah Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) diterbitkan.

Pasal 6

- (1) Untuk memastikan kebenaran jumlah pajak yang terutang, Kantor Pelayanan Pajak melakukan penelitian material setelah Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) diterbitkan.

- (2) Penelitian material dilakukan oleh:

- a. Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), dalam hal Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan sama dengan Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a atau Kantor Pelayanan Pajak tempat tinggal Orang Pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b.

Peraturan Dirjen Pajak**PER-18/PJ/2017 tgl 2 Nopember 2017**

- b. Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), dalam hal Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/ atau bangunan tidak sama dengan Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a atau Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal Orang Pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf b.

Pasal 7

(1) Penelitian material sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilakukan dengan cara:

- a. memastikan lokasi dan luas tanah dan/ atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b telah sesuai dengan keadaan sebenarnya;
- b. meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang terdapat dalam bukti penjualan/bukti transfer/bukti penerimaan uang, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; dan
- c. menentukan kewajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak dengan harga pasar berdasarkan pendekatan penilaian (*appraisal*), dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa atau melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

(2) Dalam hal berdasarkan penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disimpulkan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan atau perubahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/ atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan:

- a. nilai yang sesungguhnya dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau
- b. nilai yang seharusnya berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan tanah dan/ atau bangunan berupa jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa atau melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak,

yang mengakibatkan adanya kekurangan penyetoran Pajak Penghasilan terutang, Kantor Pelayanan Pajak menyampaikan permintaan penjelasan secara tertulis kepada Wajib Pajak.

(3) Dalam hal Wajib Pajak menyetujui perhitungan Pajak Penghasilan terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Wajib Pajak wajib menyetor kekurangan Pajak Penghasilan yang masih harus dibayar.

(4) Dalam hal Wajib Pajak tidak menyetujui perhitungan Pajak Penghasilan terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) menindaklanjuti dengan pemeriksaan kepada Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Pasal 8

Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku, terhadap:

- a. permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan yang telah dinyatakan lengkap namun belum selesai dilakukan penelitian, tetap dilakukan penelitian berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan; dan
- b. permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan yang telah selesai dilakukan penelitian atau permohonan dimaksud telah dinyatakan lengkap namun belum selesai dilakukan penelitian sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dilakukan penelitian material berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal ini.

Pasal 9

Peraturan Dirjen Pajak**PER-18/PJ/2017 tgl 2 Nopember 2017**

Pada saat Peraturan Direktur Jenderal ini mulai berlaku, Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan Direktur Jenderal ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 November 2017

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd

KEN DWIJUGIASTEADI

Peraturan Dirjen Pajak PER-18/PJ/2017 - DJP Tax Knowledge Base