



LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.200, 2017

EKONOMI. Pajak Penghasilan. Persewaan Tanah dan/atau Bangunan. Pencabutan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6118)

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 34 TAHUN 2017

TENTANG

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk memberikan kepastian hukum mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dari persewaan tanah dan/atau bangunan termasuk penghasilan dari pelaksanaan perjanjian bangun guna serah, perlu mengganti 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;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan 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, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan;

- 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:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.
2. Penyewa adalah orang pribadi atau badan yang menyewa tanah dan/atau Bangunan dari pemilik atau pihak yang menyewakan tanah dan/atau Bangunan.
3. Bangun Guna Serah adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan Bangunan selama masa perjanjian dan mengalihkan kepemilikan Bangunan tersebut kepada

pemegang hak atas tanah setelah investor mengoperasikan Bangunan tersebut atau sebelum investor mengoperasikannya.

4. Investor adalah orang pribadi atau badan yang diberikan hak untuk mendirikan suatu Bangunan dan menggunakan atau mengusahakan Bangunan berdasarkan perjanjian Bangun Guna Serah selama masa perjanjian Bangun Guna Serah.

Pasal 2

- (1) Atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan baik sebagian maupun seluruh Bangunan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dikenai Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- (2) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan pemegang hak atas tanah dari Investor terkait dengan pelaksanaan perjanjian Bangun Guna Serah, meliputi:
 - a. penghasilan atas pembayaran berkala selama masa perjanjian Bangun Guna Serah;
 - b. penghasilan dalam bentuk Bangunan yang diserahkan sebelum perjanjian Bangun Guna Serah berakhir;
 - c. penghasilan dalam bentuk Bangunan yang diserahkan atau seharusnya diserahkan pada saat perjanjian Bangun Guna Serah berakhir; dan/atau
 - d. penghasilan lain terkait perjanjian Bangun Guna Serah, termasuk pembayaran terkait bagi hasil penggunaan Bangunan dan denda perjanjian Bangun Guna Serah.
- (3) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak termasuk penghasilan yang diterima atau diperoleh dari jasa pelayanan penginapan beserta akomodasinya.

Pasal 3

- (1) Atas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) yang diterima atau diperoleh dari Penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai Pemotong Pajak Penghasilan, wajib dipotong Pajak Penghasilan oleh Penyewa.
- (2) Pemotong pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi badan pemerintah, subjek pajak badan dalam negeri, penyelenggara kegiatan, bentuk usaha tetap, kerja sama operasi, perwakilan perusahaan luar negeri lainnya, dan orang pribadi sebagai wajib pajak dalam negeri yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan.
- (3) Dalam hal Penyewa bukan sebagai pemotong pajak, Pajak Penghasilan yang terutang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan.
- (4) Wajib Pajak yang melakukan pemotongan dan membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang wajib menyetorkan dan melaporkan Pajak Penghasilan tersebut.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemotongan, penyetoran, pelaporan, dan penunjukan Wajib Pajak orang pribadi sebagai Pemotong Pajak Penghasilan, diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 4

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan semua jumlah yang dibayarkan atau yang diakui sebagai utang oleh Penyewa dengan nama dan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan tanah dan/atau Bangunan yang disewa termasuk biaya perawatan, biaya pemeliharaan, biaya keamanan, biaya layanan, dan biaya fasilitas

lainnya, baik yang perjanjiannya dibuat secara terpisah maupun yang disatukan.

- (3) Jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dalam bentuk Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b dan huruf c merupakan nilai Bangunan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah dari Investor.
- (4) Nilai Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan nilai yang tertinggi antara nilai pasar dan nilai jual objek pajak Bangunan.

Pasal 5

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam rangka kontrak atau perjanjian persewaan Bangunan selain rumah, rumah susun, apartemen, kondominium, gedung perkantoran, rumah kantor, toko, rumah toko, gudang dan industri, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebagai berikut:
 - a. Penghasilan atas pelaksanaan sewa yang telah dimulai sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan Pasal 17 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 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa sesuai perjanjian sewa tersebut;
 - b. Penghasilan atas pelaksanaan sewa yang mulai dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini dan pembayaran atas sewa dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini,

dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan Pasal 17 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 selama masa sewa secara proporsional dengan nilai sewa yang telah dibayar dimulai sejak awal pelaksanaan kontrak atau perjanjian sewa tersebut; dan

- c. Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b yang diterima atau diperoleh dari Penyewa yang bertindak atau ditunjuk sebagai pemotong pajak, dikenai pemotongan Pajak Penghasilan berdasarkan Pasal 23 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.
2. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam rangka perjanjian Bangun Guna Serah yang sudah dimulai sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dan perjanjiannya berakhir setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini sebagai berikut:
 - a. Penghasilan atas pembayaran berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a dan penghasilan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf d, yang diterima atau diperoleh selama masa perjanjian Bangun Guna Serah, dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pajak penghasilan mengenai transaksi Bangun Guna Serah; dan
 - b. Penghasilan dalam bentuk Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b dan huruf c yang diterima atau seharusnya diterima pemegang

hak atas tanah dari Investor dalam perjanjian Bangun Guna Serah setelah berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 6

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3636) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4174), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 7

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 2 Januari 2018.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 6 September 2017

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 September 2017

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY