



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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 : . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

- 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- (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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

- 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

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

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2017 NOMOR 200

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Asisten Deputi Bidang Perekonomian,

Deputi Bidang Hukum dan

Deputi Bidang Undang-undangan,



Yasonna Djaman



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

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 menerima fee atas pengelolaan Menara sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) per tahun dari PT X.

Salah . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

Salah satu Penyewa di Menara adalah PT Z. PT Z membayar biaya sewa sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan *service charge* (penyediaan jasa keamanan, kebersihan dan perawatan) untuk 1 (satu) tahun sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). PT Y membantu penagihan biaya sewa dan *service charge* kepada para Penyewa.

Atas penghasilan yang diterima oleh PT X dari persewaan tanah dan/atau Bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan. PT Z sebagai Penyewa wajib memotong Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari persewaan tanah dan/atau Bangunan yang diterima oleh PT X.

Meskipun pembayaran sewa dan *service charge* diserahkan kepada PT Y, namun karena PT Z menyewa ruangan di Menara milik PT X dan penyediaan jasa keamanan, kebersihan, dan perawatan tersebut pada prinsipnya merupakan kewajiban PT X sebagai pemilik Menara untuk menyediakannya kepada para Penyewa termasuk PT Z, maka pembayaran sewa dan *service charge* tersebut merupakan pembayaran terkait dengan sewa tanah dan/atau Bangunan yang merupakan penghasilan bagi PT X sehingga wajib dipotong Pajak Penghasilan bersifat final oleh PT Z.

Pajak Penghasilan yang wajib dipotong oleh PT Z adalah:
= 10% x jumlah bruto nilai persewaan
= 10% x (Rp200.000.000,00 + Rp15.000.000,00)
= Rp21.500.000,00

Kegiatan pengelolaan Menara yang dilakukan oleh PT Y kepada PT X termasuk dalam pengertian jasa manajemen, sehingga atas imbalan yang diberikan PT X kepada PT Y merupakan penghasilan bagi PT Y yang dikenai Pajak Penghasilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku atas jasa manajemen.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4) . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “nilai pasar” adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau kewajiban pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan (tidak memiliki hubungan istimewa), yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan.

Yang dimaksud dengan “nilai jual objek pajak Bangunan” adalah nilai jual objek pajak yang menjadi dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

Angka 1

Huruf a

Contoh:

PT L sebagai pemilik tangki dan PT M menandatangani perjanjian sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun pada tanggal sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pelaksanaan sewa dimulai dua tahun sebelum Peraturan Pemerintah ini telah berlaku.

Mengingat dimulainya pelaksanaan sewa dilakukan sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku, atas penghasilan sewa untuk tiga tahun setelah 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. Namun, apabila PT L dan PT M melakukan perubahan perjanjian sewa pada saat Peraturan Pemerintah ini berlaku maka atas penghasilan sewa yang diubah tersebut dikenai pajak penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Huruf b . . .