

29 November 2017

SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR SE - 40/PJ/2017

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN 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

A. Umum

Dalam rangka melaksanakan Peraturan 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, maka perlu diatur tentang tata cara pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tersebut melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak.

B. Maksud dan Tujuan

1. Maksud

Surat Edaran ini memberikan petunjuk mengenai tata cara pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan.

2. Tujuan

Tujuan diterbitkannya Surat Edaran ini adalah untuk memberikan standardisasi tata cara

pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP).

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini meliputi:

1. Tata cara penyelesaian penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan di KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya.
2. Tata cara penyelesaian penelitian material bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan di KPP Wajib Pajak terdaftar atau tempat tinggal Wajib Pajak.

D. Dasar

1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008;
2. Peraturan Pemerintah 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;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Real Estat Dalam Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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;
5. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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;
6. Peraturan 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.

E. Materi

I. Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, atau Perubahan PPJB atas Tanah dan/atau Bangunan

1. Penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh Wajib Pajak atau kuasanya, meliputi:

- a. penelitian formal; dan
- b. penelitian material.

2. Penelitian formal sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a dilakukan oleh:

- a. KPP; atau
- b. Kantor Pelayanan, Penyuluhan, dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP)

yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut KPP lokasi.

3. Penelitian material sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf b dilakukan melalui penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan oleh KPP:

a. tempat Wajib Pajak terdaftar, di mana:

- 1) Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh 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 orang pribadi, dalam hal belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

yang selanjutnya disebut KPP domisili.

II. Penelitian Formal

1. Penelitian formal dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. mengecek kelengkapan berkas surat permohonan dengan mengisi daftar kelengkapan (checklist);
 - b. memastikan kesesuaian identitas Wajib Pajak berupa NPWP, KTP, atau Paspor dengan data yang dimiliki DJP;
 - c. memastikan jumlah PPh yang telah disetor oleh Wajib Pajak telah sesuai dengan PPh yang seharusnya terutang berdasarkan surat pernyataan; dan
 - d. memastikan kode akun pajak, kode jenis setoran, Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN), dan jumlah PPh yang disetor, berdasarkan Surat Setoran Pajak (SSP) atau sarana administrasi lain yang dipersamakan dengan SSP, telah sesuai dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara (MPN).
2. Setelah menyelesaikan penelitian formal, KPP menerbitkan:
- a. Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, dalam hal penelitian formal berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada angka 1 telah terpenuhi atau sesuai; atau
 - b. Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Tidak Lengkap dan/atau Tidak Sesuai, dalam hal penelitian formal berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada angka 1 tidak terpenuhi atau tidak sesuai.

Dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh diterima.

3. Dalam hal jangka waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud pada angka 2 terlampaui, Permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh dianggap dikabulkan, dan pada hari kerja berikutnya KPP harus menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan.
4. Untuk kepentingan penelitian material, berkas permohonan yang telah dilakukan penelitian formal selanjutnya dikirimkan kepada:
- a. Seksi terkait di KPP lokasi, dalam hal KPP domisili sama dengan KPP lokasi; atau
 - b. KPP domisili, dalam hal KPP domisili tidak sama dengan KPP lokasi.

III. Penelitian Material

1. Penelitian material harus dilakukan setelah penelitian formal selesai dilakukan.
2. Penelitian material dilakukan dengan cara:

- a. memastikan bahwa lokasi dan luas tanah dan/atau bangunan yang dicantumkan dalam surat pernyataan WP telah sesuai dengan keadaan sebenarnya;
 - b. meneliti kebenaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan PPJB 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 PPJB 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.
3. Penelitian material dimulai dengan penyusunan Laporan Analisis Kewajaran Nilai Pengalihan oleh Account Representative (AR), yang menyatakan bahwa terdapat atau tidak terdapat indikasi ketidakwajaran nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak.
4. Indikasi ketidakwajaran sebagaimana dimaksud pada angka 3, antara lain dalam hal:
- a. terdapat hubungan istimewa;
 - b. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan NJOP yang tercantum dalam SPPT Tahun Terakhir;
 - c. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan nilai yang tercantum dalam brosur/leaflet/pricelist;
 - d. terdapat beda lokasi dan/atau luas atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan antara yang dicantumkan dalam surat pernyataan dengan yang tercantum dalam bukti kepemilikan (sertifikat) untuk luas tanah, dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk luas bangunan; dan/atau
 - e. nilai pengalihan lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar indikasi yang diperoleh DJP dari data, informasi dan/atau keterangan lain, baik dari sumber internal maupun eksternal.
5. Dalam hal terdapat indikasi ketidakwajaran sebagaimana dimaksud dalam angka 4, AR menyusun Laporan Analisis Kewajaran Nilai Pengalihan sebagaimana dimaksud pada angka 3, dan dalam hal diperlukan penilaian:

- a. AR dapat meminta bantuan kepada Fungsional Penilai atau Petugas Penilai Pajak; atau
 - b. berdasarkan pertimbangan Kepala KPP, KPP domisili dapat melakukan permintaan bantuan kepada KPP lokasi.
untuk melakukan penilaian atas nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan, sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-61/PJ/2015 tentang Optimalisasi Penilaian (Appraisal) Untuk Penggalan Potensi Pajak dan Tujuan Perpajakan Lainnya, beserta perubahannya.
6. Dalam hal terdapat permintaan bantuan penilaian, Fungsional Penilai atau Petugas Penilai Pajak harus melakukan penilaian atas nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan, hasil penilaian kemudian dituangkan dalam Laporan Penilaian sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, Penilaian Bisnis, Penilaian Aset Tak berwujud Untuk Tujuan Perpajakan beserta perubahannya.
 7. AR menindaklanjuti Laporan Penilaian dengan membuat Laporan Hasil Penelitian.
 8. Dalam hal berdasarkan penelitian material, disimpulkan bahwa nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan yang dinyatakan oleh Wajib Pajak tidak sesuai dengan nilai yang sesungguhnya atau yang seharusnya diterima atau diperoleh Wajib Pajak, KPP menindaklanjuti hasil penelitian tersebut melalui mekanisme surat permintaan penjelasan atas data dan/atau keterangan (SP2DK) sesuai Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-39/PJ/2015 tentang Pengawasan Wajib Pajak Dalam Bentuk Permintaan Penjelasan Atas Data dan/atau Keterangan, dan Kunjungan (visit) Kepada Wajib Pajak, beserta perubahannya.
 9. Penelitian material diprioritaskan untuk dapat diselesaikan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan setelah penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh selesai dilakukan.

F. Lampiran

1. Prosedur kerja berupa:
 - a) Tata Cara Penyelesaian Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran

- Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Tanah dan/atau Bangunan, dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Lampiran 1 Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini.
- b) Tata Cara Penyelesaian Penelitian Material Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Tanah dan/atau Bangunan, dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Lampiran 2 Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini.
2. Format surat dan formulir ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Lampiran 3 Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini.

G Penutup

1. Untuk kepentingan penelitian material, KPP lokasi mengirimkan berkas permohonan Wajib Pajak yang telah dilakukan penelitian formal berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal ini kepada KPP domisili paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah dilakukan penelitian formal.
2. Pada saat Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini berlaku, terhadap:
- a) permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan yang telah dinyatakan lengkap berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-81/PJ/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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, namun belum selesai dilakukan penelitian, tetap dilakukan penelitian berdasarkan SE-81/PJ/2010; dan
- b) permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan yang telah selesai dilakukan penelitian berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-81/PJ/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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, maka masih dapat dilakukan penelitian material berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal ini.
3. Dengan berlakunya Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini, maka Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-81/PJ/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan 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.

4. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Demikian disampaikan untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 29 November 2017

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

KEN DWIJUGIASTEADI

NIP 195711081984081001