



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK**

SURAT EDARAN

NOMOR SE-13/PJ/2019

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENELITIAN BUKTI PEMENUHAN KEWAJIBAN PENYETORAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BAGI WAJIB PAJAK PENGEMBANG (*DEVELOPER*)

A. Umum

Ketentuan mengenai penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran 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 yang diajukan oleh Wajib Pajak (WP) Pengembang (*Developer*), telah diatur dalam Pasal 3A Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2018 tentang Perubahan PER-18/PJ/2017 tentang Tata Cara Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyeteroran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Dalam rangka memberikan keseragaman pelaksanaan kegiatan penelitian sebagaimana dimaksud, maka perlu dibuat petunjuk pelaksanaan dalam suatu Surat Edaran Direktur Jenderal.

B. Maksud dan Tujuan

1. Maksud

Surat Edaran ini dimaksudkan untuk memberikan pedoman mengenai tata cara pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas

tanah dan/atau bangunan, dan PPJB atas tanah dan/atau bangunan untuk WP yang kegiatan usahanya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Tujuan

Surat Edaran Direktur Jenderal ini bertujuan untuk memberikan acuan dan standardisasi tata cara pelaksanaan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penysetoran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan untuk WP yang kegiatan usahanya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan Kantor Pelayanan, Penyuluhan, dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP).

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Surat Edaran Direktur Jenderal ini meliputi:

1. Kriteria WP Pengembang (*Developer*);
2. Tata Cara Penyelesaian Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penysetoran PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perubahan PPJB atas Tanah dan/atau Bangunan untuk WP Pengembang (*Developer*).

D. Dasar

1. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
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 Penysetoran, 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-26/PJ/2018 tentang Perubahan atas 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

1. Untuk keperluan penelitian formal, WP orang pribadi atau badan yang telah memenuhi kewajiban penyetoran PPh atas penghasilan dari:
 - a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - b. perubahan PPJB atas tanah dan/atau bangunan.harus menyampaikan permohonan penelitian bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan, Penyuluhan, dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP).
2. WP orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud pada angka 1 termasuk WP Pengembang (*Developer*) yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 3A Peraturan Direktur Jenderal Pajak nomor PER-26/PJ/2018 tentang perubahan 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.
3. Kriteria WP Pengembang (*Developer*) sebagaimana dimaksud pada angka 2 yaitu:
 - a) terdaftar di KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan; dan
 - b) usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dibuktikan dengan Klasifikasi Lapangan Usaha (KLU) WP.
4. Penelitian sebagaimana dimaksud angka 1, meliputi:
 - a. Penelitian formal; dan
 - b. Penelitian material.
5. Penelitian formal sebagaimana dimaksud angka 4 huruf a adalah penelitian yang dilakukan dalam rangka meneliti kelengkapan dan kesesuaian berkas permohonan penelitian formal 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 WP Pengembang (*Developer*) atau kuasanya;
6. Penelitian formal dilakukan oleh:
 - a. KPP Pratama; atau
 - b. KP2KP.

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

7. Penelitian formal dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:
 - a. Petugas Tempat Pelayanan Terpadu (TPT) menerima berkas permohonan yang disampaikan oleh WP atau kuasanya;
 - b. Petugas TPT meneliti dan memastikan kelengkapan berkas permohonan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3A dan Pasal 3B PER-26/PJ/2018, yang terdiri dari:
 - 1) daftar pembayaran pajak, dalam bentuk dokumen fisik (*hardcopy*) dan dokumen elektronik (*softcopy*) sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran IB PER-26/PJ/2018;
 - 2) dalam hal penyampaian permohonan penelitian dikuasakan, harus melampirkan surat kuasa dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diberi kuasa untuk menyampaikan dan/atau mengambil dokumen;
 - 3) dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan kepada *Special Purpose Company* (SPC) atau Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dalam skema KIK Tertentu, juga harus dilengkapi dengan dokumen:
 - a) fotokopi pemberitahuan efektifnya pernyataan pendaftaran Dana Investasi Real Estat berbentuk KIK yang diterbitkan dan telah dilegalisasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK);
 - b) keterangan dari OJK bahwa WP yang mengalihkan Real Estat bertransaksi dengan SPC atau KIK dalam skema KIK Tertentu; dan
 - c) surat pernyataan bermaterai bahwa WP melakukan pengalihan Real Estat kepada SPC atau KIK dalam skema KIK Tertentu.
 - c. Dalam hal berkas permohonan:
 - 1) lengkap, Petugas TPT memberikan Bukti Penerimaan Surat (BPS) kepada WP atau kuasanya, dan meneruskan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Seksi Pelayanan atau Kepala KP2KP; atau
 - 2) tidak lengkap, Petugas TPT mengembalikan berkas permohonan kepada WP atau kuasanya untuk dilengkapi;
 - d. Kepala Seksi Pelayanan atau Kepala KP2KP menugaskan Pelaksana Seksi Pelayanan atau Pelaksana KP2KP melakukan penelitian berkas permohonan untuk memastikan kesesuaian:
 - 1) data identitas WP berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), KTP, atau Paspor dengan data yang dimiliki DJP dan/atau fotokopi KTP atau Paspor yang tercantum dalam berkas permohonan;
 - 2) jumlah PPh yang telah disetor oleh WP berdasarkan daftar pembayaran Pajak Penghasilan; dan

- 3) kode akun pajak, kode jenis setoran, Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) atau kode pemindahbukuan, dan jumlah PPh yang disetor, dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara (MPN).
- e. Setelah memastikan kesesuaian sebagaimana dimaksud huruf d, KPP lokasi menerbitkan:
 - 1) Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, dalam hal berkas permohonan telah lengkap dan sesuai; atau
 - 2) Surat Pemberitahuan Permohonan Penelitian Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Tidak Lengkap dan/atau Tidak Sesuai, dalam hal berkas permohonan tidak lengkap dan/atau tidak sesuai.
8. Penelitian formal harus diselesaikan dalam jangka waktu paling lama:
 - a. 3 (tiga) hari kerja, untuk jumlah bukti pembayaran dalam daftar pembayaran PPh, paling banyak 10 (sepuluh) buah; dan
 - b. 10 (sepuluh) hari kerja, untuk jumlah bukti pembayaran dalam daftar pembayaran PPh lebih dari 10 (sepuluh) buah.sejak tanggal permohonan penelitian diterima lengkap.
9. WP atau kuasanya mengambil Surat sebagaimana dimaksud pada angka 7 huruf e sesuai jangka waktu yang ditentukan, dengan memperlihatkan BPS kepada KPP lokasi.
10. Dalam hal jangka waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud pada angka 8 terlampaui, permohonan penelitian formal yang diajukan oleh WP atau kuasanya dianggap dikabulkan, dan pada hari kerja berikutnya KPP lokasi harus menerbitkan Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan.
11. Untuk kepentingan penelitian material, berkas permohonan yang telah dilakukan penelitian formal selanjutnya dikirimkan kepada:
 - a. Seksi Pengawasan dan Konsultasi II/III/IV di KPP Pratama, dalam hal permohonan disampaikan melalui KPP Pratama; atau
 - b. KPP Pratama Induk, dalam hal permohonan disampaikan melalui KP2KP.
12. Penelitian material dilakukan oleh seksi Pengawasan dan Konsultasi II/III/IV di KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi tempat kegiatan usaha dan tempat WP Pengembang (*Developer*) terdaftar.
13. Penelitian material sebagaimana dimaksud pada angka 12 dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam 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.

F. Lampiran

Prosedur kerja berupa:

1. Penyelesaian Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan untuk WP Pengembang (*Developer*) di Kantor Pelayanan Pajak.
2. Penyelesaian Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan untuk WP Pengembang (*Developer*) di KP2KP.

sebagaimana tercantum dalam Lampiran Surat Edaran Direktur Jenderal ini.

G. Penutup

1. Pada saat Surat Edaran Direktur Jenderal ini berlaku, permohonan penelitian formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran PPh yang dilakukan oleh WP Pengembang (*Developer*) atau kuasanya yang belum selesai dilakukan penelitian, maka penelitian dilakukan dengan prosedur sebagaimana dimaksud pada Surat Edaran Direktur Jenderal ini.
2. Berlakunya Surat Edaran Direktur Jenderal ini melengkapi pelaksanaan 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.
3. Surat Edaran Direktur Jenderal ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Demikian disampaikan untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 31 Mei 2019
DIREKTUR JENDERAL PAJAK,



ROBERT PAKPAHAN