LAMPIRAN
Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak
Nomor : SE-28/PJ/2021
Tanggal : 19 Maret 2021

A. PENGENAAN PPN ATAS PENYERAHAN TANAH

1. Penyerahan tanah dan/atau bangunan dengan tujuan diperjualbelikan (Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN).
   a. PT Bangun Baru bergerak di bidang *real estate* dengan kegiatan utama penjualan tanah dan bangunan dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Atas transaksi penjualan tanah dan bangunan oleh PT Bangun Baru dikenai PPN berdasarkan Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN.
   b. Jika PT Bangun Baru sebagaimana pada contoh di atas melakukan pemberian secara cuma-cuma atas tanah dan bangunan yang sebelumnya dicatat sebagai persediaan untuk disumbangkan, maka atas pemberian cuma-cuma tersebut dikenai PPN.
   c. Tuan Adi, seorang karyawan, memiliki banyak tanah di berbagai tempat. Tuan Adi secara rutin melakukan pembelian tanah untuk kemudian memperjualbelikan tanah tersebut. Pada tahun 2012, Tuan Adi melakukan beberapa kali penjualan tanah, hingga pada suatu bulan nilai penjualan (peredaran bruto) Tuan Adi telah melebihi batasan pengusaha kecil. Tuan Adi wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP paling lambat akhir bulan berikutnya setelah peredaran brutonya melebihi batasan pengusaha kecil. Atas penyerahan tanah oleh Tuan Adi setelah dikukuhkan menjadi PKP, dikenai PPN berdasarkan aturan Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN.
   d. Apabila Tuan Adi sebagaimana pada contoh di atas melakukan penjualan tanah tidak melebihi batasan pengusaha kecil, Tuan Adi tidak wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP. Atas penyerahan tanah oleh Tuan Adi tidak dikenai PPN.
   e. Tuan Budi, seorang karyawan, memiliki aset berupa tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan tersebut dijual dengan nilai pengalihan Rp5.000.000.000,00. Karena penyerahan tanah dan bangunan tidak dilakukan dalam lingkup kegiatan usaha Tuan Budi, maka atas penyerahan tanah dan bangunan tersebut tidak dikenai PPN sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang PPN dan Tuan Budi tidak wajib dikukuhkan menjadi PKP.

2. Penyerahan tanah dan/atau bangunan dengan tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan (Pasal 16D Undang-Undang PPN).
   a. PT Untung Makmur bergerak di bidang perdagangan dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Pada tahun 2005 PT Untung Makmur membeli tanah dari Nyonya Tika yang tidak dikukuhkan sebagai PKP sehingga tidak ada PPN yang dibayar oleh PT Untung Makmur pada saat perolehan tanah. Tanah tersebut oleh PT Untung Makmur digunakan sebagai perluasan area parkir kendaraan pengiriman barang PT Untung Makmur. Karena kesulitan keuangan, PT Untung Makmur menjual tanah ini pada tahun 2015. Atas penjualan tanah tersebut dikenai PPN berdasarkan Pasal 16D Undang-Undang PPN.
   b. PT Simpan Tunai bergerak di bidang jasa keuangan bank dan asuransi dan telah dikukuhkan sebagai PKP karena melakukan penyerahan berupa persewaan ruangan kantor dan ruangan ATM. PT Simpan Tunai memiliki sebidang tanah dan bangunan yang digunakan sebagai kantor cabang. PT Simpan Tunai menjual tanah dan bangunan tersebut karena pindah lokasi kantor cabang di tempat lain. Atas transaksi penjualan tanah dan bangunan tersebut dikenai PPN sesuai dengan Pasal 16D Undang-Undang PPN.
   c. Nyonya Larastika memiliki usaha jasa persewaan tanah dan/atau bangunan dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Nyonya Larastika berniat menjual sebuah gedung pertokoan miliknya yang semula disewakan. Karena gedung pertokoan tersebut termasuk dalam aktiva yang menurut tujuan semula tidak untuk diperjualbelikan maka atas penjualan gedung pertokoan dimaksud dikenai PPN sesuai dengan Pasal 16D Undang-Undang PPN.

B. TEMPAT TERUTANG PPN ATAS PENYERAHAN TANAH

1. PT Citra Amalia merupakan developer perumahan mewah dengan lokasi perumahan di Kabupaten Bekasi. PT Citra Amalia terdaftar di KPP Madya Bekasi dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Atas penyerahan properti oleh PT Citra Amalia terutang PPN di Kabupaten Bekasi dan diadministrasikan di KPP Madya Bekasi.

2. Apabila PT Citra Amalia sebagaimana contoh pada angka 1 merupakan PKP yang terdaftar di KPP Madya Jakarta Pusat, maka atas penyerahan properti oleh PT Citra Amalia terutang PPN di Kabupaten Bekasi dan diadministrasikan di KPP yang wilayah kerjanya meliputi lokasi properti tersebut berada.

3. PT Karya Bangsa merupakan developer perumahan mewah yang terdaftar di KPP Pratama Semarang Candisari dan telah dikukuhkan sebagai PKP. PT Karya Bangsa memiliki proyek pembangunan perumahan di kota Purwokerto. Atas penyerahan properti di kota Purwokerto oleh PT Karya Bangsa terutang PPN di kota Purwokerto dan diadministrasikan di KPP Pratama Purwokerto.

C. PENGENAAN PPN ATAS PENGADAAN TANAH

1. PT Atletik Juara adalah perusahaan pabrik sepatu dan telah dikukuhkan sebagai PKP. Pada tahun 2015, pemerintah daerah Bogor melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung kantor. Salah satu tanah yang menjadi objek pengadaan adalah tanah milik PT Atletik Juara. Atas penyerahan tanah oleh PT Atletik Juara kepada pemerintah daerah Bogor dikenai PPN sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16D Undang-Undang PPN. PT Atletik Juara sebagai pihak yang menerima pembayaran wajib membuat Faktur Pajak dengan kode transaksi 01, memungut PPN, serta melaporkannya dalam SPT Masa PPN.

2. Tuan Wijaya, seorang karyawan dan tidak dikukuhkan PKP. Pada tahun 2015, Dinas Pendidikan Kota Magelang melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan gedung sekolah. Salah satu tanah yang menjadi objek pengadaan adalah tanah milik Tuan Wijaya. Atas pengadaan tanah ini tidak dikenakan PPN karena Tuan Wijaya bukan Pengusaha Kena Pajak.

D. PENGKREDITAN PAJAK MASUKAN ATAS PEROLEHAN TANAH

1. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
   a. PT Sumber Terang adalah PKP baru dan belum berproduksi, yang bergerak di bidang industri elektronik. PT Sumber Terang membeli sebidang tanah dari PKP di daerah Kabupaten Tangerang untuk kemudian dibangun menjadi pabrik. Tanah tersebut akan digunakan sebagai tempat kegiatan usaha dan tidak ditujukan untuk diperjualbelikan sehingga dapat dikategorikan sebagai barang modal. Oleh karena itu, Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut dapat dikreditkan oleh PT Sumber Terang.
   b. PT Denanta Property adalah PKP yang bergerak di bidang *real estate* yaitu jual beli tanah dan bangunan. PT Denanta Property membeli sebidang tanah di daerah Bogor untuk dibangun perumahan dan kemudian akan dijual kembali. PT Denanta Property belum berproduksi sehingga Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut tidak dapat dikreditkan.
   c. Apabila PT Denanta Property pada contoh huruf b telah berproduksi yaitu telah melakukan penyerahan yang terutang Pajak, maka Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut dapat dikreditkan.
   d. Apabila PT Denanta Property pada contoh huruf b membeli tanah di daerah Bogor untuk keperluan perumahan karyawan atau tempat peristirahatan, maka Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut tidak dapat dikreditkan karena tidak berkaitan dengan kegiatan usaha PKP.
   e. PT Pramesta Propertindo adalah PKP baru dan belum berproduksi yang bergerak di bidang *real estate* berupa persewaan bangunan. PT Pramesta Propertindo membeli sebidang tanah di wilayah SCBD untuk kemudian dibangun gedung perkantoran. Tanah tersebut digunakan sebagai tempat usaha dan tidak bertujuan untuk diperjualbelikan sehingga dapat dikategorikan sebagai barang modal. Oleh karena itu, Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut dapat dikreditkan.

2. Setelah berlakunya Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
   a. PT Pesona Asri adalah PKP baru yang bergerak di bidang *real estate*. PT Pesona Asri membeli sebidang tanah dari PKP di Kota Bekasi yang akan dibangun perumahan untuk dijual dalam jangka waktu 2 (dua) tahun. Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut dapat dikreditkan.
   b. PT Luxury adalah PKP yang bergerak di bidang perhotelan dan persewaan bangunan perkantoran. PT Luxury membeli sebidang tanah di wilayah Puncak Bogor untuk dibangun hotel. Tanah tersebut digunakan untuk kegiatan usaha dan tidak diperjualbelikan sehingga dapat dikategorikan sebagai barang modal. Karena PT Luxury melakukan penyerahan jasa yang tidak termasuk JKP, maka Pajak Masukan sehubungan dengan penyerahan tersebut menjadi tidak dapat dikreditkan. Oleh karena itu, Pajak Masukan atas perolehan tanah tersebut tidak dapat dikreditkan.

DIREKTUR JENDERAL,

ttd.

SURYO UTOMO