

**Pengaturan Perpajakan pada Jenis Investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF (DIRE-KIK) di Indonesia**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

GREGORIUS DIMAS ANDIKA WIRATAMA

NIM. 105010100111118



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2016

Pengaturan Perpajakan pada Jenis Investasi DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF (DIRE-KIK) di Indonesia

Gregorius Dimas Andika Wiratama, Bambang Winarno, Shinta Hadiyantina

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : gregoriushs@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini difokuskan pada permasalahan yang dilatarbelakangi dengan ketidakpastian pengaturan hukum yang berlaku pada DIRE-KIK. DIRE sebagai jenis investasi baru yang berbasis *real estate* di Indonesia menggunakan bentuk hukum KIK yang merupakan bagian dari reksadana. Namun dalam beberapa hal DIRE-KIK mampu melampaui batasan-batasan yang ada pada sebuah reksadana, selain itu masyarakat juga sering dibuat bingung dengan perbedaan antara DIRE-KIK dan KIK-EBA. Disamping itu pengaturan tentang perpajakan DIRE-KIK juga masih belum menemukan hasil yang mampu memuaskan semua pihak, sehingga jenis investasi ini belum banyak berkembang di Indonesia. Untuk memecahkan masalah tersebut digunakan perbandingan dengan hukum di Singapura dengan S-REITs-nya. Penelitian skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode pendekatan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan hukum (*comparative law approach*).

Kata Kunci : Pajak, DIRE-KIK, REITs, Investasi

Abstract

This research is focused on the problems that effected by the uncertainty of the legal arrangements applicable to the DIRE-KIK. DIRE as the kind of new investment-based real estate in Indonesia use KIK legal forms that are part of the mutual funds. However in some cases DIRE-KIK is able to go beyond the limitations that exist on a mutual fund, besides peoples also often made confused by the difference between DIRE-KIK and KIK-EBA. Besides setting on taxation DIRE-KIK also has still not found the results which are able to satisfy all the parties, so that this type of investment has not been much developed in Indonesia. To solve the problem, the researcher use a comparison with law in Singapore with their S-REITs. This research is an normative-juridical research by using statute approach and comparative law approach.

Key words: Tax, DIRE-KIK, REITs, Investment

I. PENDAHULUAN

Pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 tertulis bahwa cita-cita dari Negara Indonesia adalah untuk mensejahterakan rakyat. Upaya untuk mencapai tujuan tersebut tentu memerlukan upaya-upaya yang serius, salah satunya dengan cara pembangunan.

Untuk mewujudkan pembangunan tersebut tentu diperlukan modal atau biaya yang tidak sedikit. Sehubungan dengan cita-cita yang begitu tinggi dan biaya yang besar jelas tidak mungkin jika hanya mengandalkan modal dari pemerintah saja. Oleh karena itu perlu dicari sumber dana lain diluar pemerintah. Salah satunya adalah sumber modal yang didapatkan dari investasi atau penanaman modal, baik yang diperoleh dari investor domestik maupun investor asing.

Keterbukaan pasar di era globalisasi ini tentu membuka peluang bagi para investor untuk berinvestasi di berbagai negara. Sedangkan bagi negara penerima modal tentu berlomba-lomba untuk menarik minat para investor untuk menanamkan modalnya di negaranya dengan harapan adanya bantuan modal untuk mengembangkan pembangunan di negaranya.

Terdapat berbagai pengertian tentang investasi atau penanaman modal, antara lain sebagai berikut:¹

1. Dalam Kamus Istilah Keuangan dan Investasi digunakan istilah *investment* (investasi) yang mempunyai arti: “Penggunaan modal

¹ H. Budi Untung, Hukum Investasi, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 1

untuk menciptakan uang, baik melalui sarana yang menghasilkan pendapatan maupun melalui ventura yang lebih berorientasi ke risiko yang dirancang untuk mendapatkan modal. Investasi dapat pula menunjuk ke suatu investasi keuangan (dimana investor menempatkan uang kedalam suatu rencana) atau menunjuk ke investasi suatu usaha atau waktu seseorang yang ingin memetik keuntungan dari keberhasilan usahanya.

2. Dalam Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan, dijelaskan istilah *Investment* atau investasi, penanaman modal digunakan untuk: “Penggunaan atau pemakaian sumber-sumber ekonomi untuk produksi barang-barang produsen atau barang-barang konsumen. Dalam arti yang semata-mata bercorak keuangan, *Investment* mungkin berarti penempatan dana-dana kapital dalam suatu perusahaan selama jangka waktu yang relatif panjang, supaya memperoleh hasil yang teratur dengan maksimum keamanan”.
3. Dalam Kamus Ekonomi dikemukakan, investasi memiliki dua makna yakni: “*Pertama*, Investasi berarti pembelian saham, obligasi dan benda-benda tidak bergerak, setelah dilakukan analisa akan menjamin modal yang dilekatkan dan memberikan hasil yang memuaskan. Faktor-faktor tersebut yang membedakan investasi dengan spekulasi. *Kedua*, dalam teori ekonomi investasi berarti pembelian alat produksi (termasuk didalamnya benda-benda untuk dijual) dengan modal berupa uang.

4. Dalam Kamus Hukum Ekonomi digunakan terminologi, *Investment*, penanaman modal, investasi yang berarti penanaman modal yang biasanya dilakukan untuk jangka panjang misalnya berupa pengadaan aktiva tetap perusahaan atau membeli sekuritas dengan maksud untuk memperoleh keuntungan.
5. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan, investasi berarti, *Pertama*, penanaman uang atau modal disuatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan; *kedua*, jumlah uang atau modal yang ditanam.
6. Dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dikemukakan, penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan penanaman modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dari berbagai pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang mendasar antara investasi dan penanaman modal. Arti dari penanaman modal atau investasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menyisihkan sebagian pendapatannya supaya dapat digunakan untuk melakukan kegiatan usaha dengan harapan akan mendapatkan keuntungan dalam waktu tertentu.

Dalam melakukan investasi dan penanaman modal di Indonesia terdapat berbagai macam alternatif cara, salah satunya adalah berinvestasi atau menanamkan modal pada pasar modal. Pasar modal merupakan salah satu

bagian dari pasar keuangan (*financial market*), disamping pasar uang (*money market*) yang sangat penting peranannya bagi pembangunan nasional pada umumnya dan khususnya bagi pengembangan dunia usaha sebagai salah satu alternatif sumber pembiayaan eksternal oleh sebuah perusahaan. Bagi para pemodal (*investor*), pasar modal merupakan salah satu sarana investasi untuk menyalurkan dananya ke berbagai sektor produktif dalam rangka meningkatkan nilai dari dana yang dimilikinya.

Secara sederhana pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar yang memperjualbelikan berbagai instrumen keuangan (*sekuritas*) jangka panjang, baik dalam bentuk utang maupun modal sendiri yang diterbitkan oleh perusahaan swasta.²

Dalam melaksanakan fungsi ekonominya, pasar modal menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari *lender* (pemilik dana) ke *borrower* (penerima dana) dengan menginvestasikan kelebihan dana yang dimiliki pemberi dana (*lenders*) dengan mengharapkan akan mendapatkan imbalan dari penyertaan dana tersebut.³

Sedangkan dari sisi kepentingan *borrowers*, dengan tersedianya dana dari pihak luar memungkinkan perusahaan tersebut melakukan pengembangan kegiatan bisnis tanpa harus menunggu dana dari hasil produksi perusahaan.⁴

Saat ini pasar modal Indonesia sedang mengalami perkembangan. Perkembangan itu bisa berasal dari rencana atau disebabkan juga oleh keadaan

² M. Irsan Nasarudin, et.al., Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia, Kencana, Jakarta, 2014, hal 13

³ M. Irsan Nasarudin, et.al., Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia, Kencana, Jakarta, 2014, hlm 15

⁴ Ibid.

perekonomian atau tren global. Perkembangan pasar modal Indonesia tidak hanya ditunjukkan oleh data yang bersifat kuantitatif saja seperti meningkatnya volume perdagangan dan nilai kapitalisasi pasar serta jumlah perusahaan yang *go public*, akan tetapi juga peningkatan kemampuan perusahaan, ketaatan semua pihak yang terlibat dalam kegiatan pasar modal, kualitas keterbukaan informasi pasar modal serta diberlakukannya standar internasional dalam kegiatan perdagangan.⁵

Dalam menjalankan fungsinya pasar modal Indonesia melalui beberapa peraturan yang dikeluarkan Bapepam memiliki beberapa jenis model penawaran penanaman modal. Salah satu jenis investasi baru yang ada adalah DIRE (Dana Investasi Real Estate).

DIRE adalah istilah resmi yang digunakan di Indonesia untuk menyebut REITs (Real Estate Investment Trusts). DIRE didefinisikan sebagai wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, aset yang berkaian dengan Real Estat, dan atau kas dan setara kas.⁶

Di luar negeri REITs memiliki bentuk hukum *trust*. Namun di Indonesia bentuk hukum *trust* ini memang tidak dikenal. Oleh karena itu DIRE menggunakan payung hukum KIK (Kontrak Investasi Kolektif). Namun demikian meskipun berbentuk KIK dan strukturnya mirip dengan reksadana,

⁵ Ibid, hlm 84

⁶ Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor Kep-425/BL/2007 pasal 1(a)

DIRE bukanlah sebuah reksadana karena DIRE memiliki karakteristik khusus yang tidak sesuai dengan batasan-batasan reksadana yang ada saat ini.

Diluar negeri, REITs memiliki perlakuan pajak yang khusus di tingkat perusahaannya. Perlakuan pajak khusus ini mengakibatkan REITs tidak dikenakan pajak ditingkat perusahaannya. Pajak penghasilan hanya dibebankan pada pembagian dividen kepada para pemegang sahamnya.

Sedangkan untuk di Indonesia sendiri, pengaturan mengenai perpajakan yang dikenakan kepada DIRE belum memiliki kejelasan yang pasti. Hal ini mengakibatkan DIRE dapat dikenai pajak ditingkat perusahaan dan ditingkat pembagian dividen.

Pada tahun 2007 Bapepam telah mengeluarkan empat (4) peraturan tentang DIRE melalui keputusan ketua Bapepam Nomor Kep-423/BL/2007 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Kep-424/BL/2007 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Kep-425/BL/2007 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dan Kep-426/BL/2007 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Dari keempat peraturan mengenai DIRE tersebut tidak ada satupun keputusan yang secara khusus berbicara mengenai perpajakan atas DIRE. Dalam Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-

424/BL/2007 hanya dituliskan bahwa isi prospektus DIRE harus memuat uraian status perpajakan DIRE berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia. Namun tidak dijelaskan lebih lanjut peraturan perpajakan mana yang digunakan untuk DIRE.

Di Indonesia, sejak tahun 2007 hingga tahun 2015 tidak ada pengaturan yang secara khusus dan jelas mengatur status perpajakan dari DIRE, maka DIRE dikenakan pajak secara umum atau menyeluruh. Dengan aturan perpajakan yang ada saat itu maka DIRE akan dikenakan pajak ganda saat pembelian aset dan pada pembagian dividen, sehingga saat DIRE membeli aset properti, dikenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%. Pajak atas sewa juga harus dibayarkan sebesar 5 %. Sedangkan ditingkat pengembang dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) 5%. Nilai pajak yang sangat besar ini dikeluhkan oleh para pelaku atau pemodal dibidang DIRE selama ini.

Pada akhir tahun 2015 Menteri Keuangan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 200/PMK.03/2015 tentang Perlakuan Perpajakan Bagi Wajib Pajak Dan Pengusaha Kena Pajak Yang Menggunakan Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu Dalam Rangka Pendalaman Sektor Keuangan. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan perlakuan khusus perpajakan pada jenis investasi DIRE-KIK. Namun perlakuan khusus ini tidak secara langsung dapat dinikmati oleh DIRE-KIK. Terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum akhirnya sebuah DIRE-KIK dapat diberikan perlakuan khusus perpajakan.

Didalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut, OJK memegang peranan penting untuk diberikannya perlakuan khusus perpajakan terhadap DIRE-KIK disamping peran dari Dirjen Pajak. Akan tetapi peraturan tentang DIRE-KIK sendiri dibentuk bahkan sebelum adanya OJK yaitu oleh BAPEPAM. Berdasarkan fakta tersebut menimbulkan keraguan apakah PMK tersebut benar-benar dapat dijalankan atau tidak.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“PENGATURAN PERPAJAKAN PADA JENIS INVESTASI DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF (DIRE-KIK) DI INDONESIA”**

II. PERMASALAHAN

1. Apakah Perbedaan Antara DIRE-KIK Di Indonesia Dengan REITs Di Singapura?
2. Bagaimanakah Pengaturan Perpajakan Pada Jenis Investasi DIRE-KIK (Dana Investasi *Real Estate* berbentuk Kontrak Investasi Kolektif) Di Indonesia?

III. PEMBAHASAN

DIRE didefinisikan sebagai kumpulan uang pemodal yang oleh perusahaan investasi atau manajer investasi diinvestasikan ke dalam aset properti baik secara langsung (dengan membeli gedung/apartemen di mana sewa dan hasil penjualan dari aset properti tersebut dikembalikan ke pemodal

sebagai dividen) maupun tidak langsung (dengan membeli saham/obligasi yang diterbitkan perusahaan properti).⁷

Diluar negeri umumnya DIRE menganut bentuk hukum *trust*. Bentuk hukum *trust* tidak dikenal di Indonesia, oleh karenanya DIRE di Indonesia memiliki payung hukum Kontrak Investasi Kolektif (KIK). Meskipun memiliki bentuk hukum KIK dan strukturnya mirip dengan reksadana, namun DIRE bukanlah reksadana. Hal ini karena DIRE memiliki beberapa karakteristik khusus yang tidak sesuai dengan batasan reksadana saat ini, contohnya reksadana tidak diperbolehkan meminjam dana dari pihak lain untuk berinvestasi, sedangkan DIRE diperbolehkan untuk meminjam uang saat membeli aset *real estate* dengan syarat pinjaman tersebut tidak melebihi 30% dari nilai aset tersebut.

DIRE-KIK dengan SPC memerlukan sebuah perusahaan yang didirikan khusus untuk menjadi pemilik dari properti real estate yang tidak dimungkinkan untuk dimiliki oleh DIRE-KIK secara langsung. Saham perusahaan ini 99% dimiliki atau dikuasai oleh DIRE-KIK, mengingat fungsi dari perusahaan ini yang hanya mewakili DIRE-KIK dalam kepemilikan aset properti real estate.

Dalam pelaksanaan kegiatan usaha DIRE-KIK dengan SPC ini, pembelian aset properti dilakukan oleh perusahaan khusus ini. DIRE-KIK hanya sebatas menguasai kepemilikan saham atas perusahaan khusus ini. Keuntungan yang dihasilkan dari aset properti ini baik melalui sewa menyewa

⁷ Wawan Hendrayana - Research & Technical Analyst PT Infovesta Utama

maupun jual beli juga masuk melalui perusahaan khusus ini, baru setelah itu disalurkan kepada DIRE-KIK itu sendiri untuk dibagikan kepada investornya.

Jika diperhatikan dari bentuk-bentuk DIRE diatas dapat disimpulkan bahwa DIRE mengambil bentuk dari reksadana. Namun secara prinsip DIRE berbeda dengan reksadana meskipun bentuknya sama dengan reksadana. Hal ini yang kemudian menjadi masalah dan menimbulkan kesalahan dalam memahami DIRE itu sendiri. Sebagai contoh sederhana masyarakat seringkali tidak bisa membedakan DIRE-KIK dengan KIK-EBA.

Dalam reksadana ada batasan-batasan yang tidak boleh dilanggar misalkan sebuah reksadana dilarang untuk meminjam dana (berhutang) dari pihak lain untuk melakukan kegiatannya. Namun hal tersebut tidak berlaku bagi DIRE-KIK, karena DIRE-KIK masih dapat menggunakan uang pinjaman untuk membeli sebuah aset real estat asalkan tidak melebihi 30% dari nilai aset tersebut. Selain hal tersebut diatas, DIRE sebagian besar investasi DIRE terletak pada aset real estat (80%) dan separuhnya harus berbentuk real eastat (perkantoran, apartemen, dll). Sedangkan pada reksadana lebih berupa efek pasar modal seperti saham, obligasi, dan deposito.

REITs yang berada di Singapura berbentuk hukum *Trust*. *Trust* itu sendiri menurut pandangan sistem hukum *common law* adalah “*trusts is created the absolute owner of property (the settlor) passes the legal title in that property to a person (the trustee) to hold that property on trust for the benefit of another person (the beneficiary) in accordance with terms set out by*

the settlor".⁸ Berdasarkan konsep tersebut *trust* dapat diartikan sebagai hubungan yang diakui oleh ekuitas yang timbul dimana properti dipegang oleh *trustee* (wali amanat), yang diwajibkan untuk menahan properti tersebut untuk kepentingan *beneficiaries* (penerima manfaat).

Sedangkan DIRE di Indonesia berbentuk KIK. Pengertian Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 18 ayat (1) huruf b UUPM. Kontrak investasi kolektif adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif.⁹

Secara konseptual dapat dilihat dengan jelas perbedaan antara *trusts* dengan KIK. *Trusts* lebih mengarah kepada hubungan antara pemilik properti (*settlor*), wali amanat (*trustee*), dan penerima manfaat (*beneficiaries*). Sedangkan KIK sendiri lebih mengarah kepada kontrak antara manajer investasi dan bank kustodian.

Sedangkan dalam hal jenis investasi yang diperbolehkan tidak terdapat perbedaan yang mendasar. Baik DIRE-KIK maupun S-REITs hanya diperbolehkan berinvestasi dalam hal aset real estat, aset yang berhubungan dengan real estat, dan kas atau yang setara dengan kas. Dalam hal untuk menjalankan kegiatan usahanya juga tidak ada perbedaan mendasar antara

⁸ Gunawan Widjaja, **Transplantasi Trust dalam KUH Perdata, KUD, dan Undang-Undang Pasar Modal Indonesia**, Raja Gafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 30.

⁹ Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Pasar Modal

DIRE-KIK dengan S-REITs. Perbedaan hanya berada pada besaran nilai yang diatur dalam pengaturan masing-masing investasi. Tidak adanya perbedaan dalam hal jenis investasi dan kegiatan usaha ini disebabkan karena pengaturan untuk DIRE-KIK memang mengadopsi pengaturan yang berada atau berlaku pada REITs.

Pada tahun 2015 Menteri Keuangan Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 200/PMK.03/2015 tentang Perlakuan Perpajakan bagi Wajib Pajak dan Pengusaha Kena Pajak yang Menggunakan Skema Kontrak Investasi Kolektif Tertentu Dalam Rangka Pendalaman Sektor Keuangan. Pada Peraturan Menteri Keuangan tersebut pemahaman bahwa KIK dan Special Purpose Company adalah dua subyek yang berbeda dihapuskan. Dengan harapan bahwa penarikan pajak penghasilan berganda yang pernah dijalankan dapat dihapuskan. Sehingga peraturan ini diharapkan dapat meningkatkan perkembangan DIRE-KIK di Indonesia.

Namun Peraturan Menteri Keuangan tersebut memerlukan peraturan lain yang mendukungnya agar dapat benar-benar terlaksana dan benar-benar memberikan kepastian perpajakan bagi DIRE-KIK. Peraturan yang paling jelas terkait tentu adalah peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Otoritas Jasa Keuangan sendiri memegang peran penting dalam penetapan status perpajakan DIRE-KIK. Namun hingga saat ini belum terdapat peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang khusus berbicara mengenai DIRE-KIK untuk mendukung pelaksanaan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor

200/PMK.03/2015. Hingga saat ini OJK masih menggunakan peraturan yang dikeluarkan oleh Bapepam pada tahun 2007.

Peraturan Bapepam sendiri belum mengatur DIRE secara lengkap sehingga tidak relevan dengan PMK yang telah dikeluarkan pada tahun 2015. Sebagai contoh, dalam peraturan Bapepam DIRE dan SPC merupakan dua subyek yang berbeda dalam KIK. Sedangkan menurut PMK keduanya adalah hal yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi satu kesatuan subyek perpajakan.

Perlakuan perpajakan atas REITs di Singapura dikenal cukup meringankan bagi REITs. Dalam tingkat REITs, penghasilan yang diperoleh dari sewa properti dan penghasilan terkait tidak dikenakan pajak selama sudah diberikan transparansi perlakuan pajak atasnya. Selain itu penghasilan dari *capital gains* (keuntungan yang diperoleh dari selisih modal) juga tidak dikenakan pajak. Namun dalam hal keuntungan yang diperoleh dari perdagangan murni dapat dikenai pajak pada tingkat perusahaan sesuai perpajakan yang berlaku. Sedangkan dalam hal pendapatan asing dari REITs dimungkinkan untuk mendapatkan pembebasan penmungutan pajak. Pemotongan pajak asing atas pendapatan tersebut tidak akan di kreditkan atau di kembalikan.

Untuk pemegang unit penyertaan domestik yang berbentuk perseroan, pendistribusian dari pendapatan pajak dikenakan pajak sebesar 17% dari tarif pajak perusahaan. Pedistribusian untuk pemegang unit penyertaan berbentuk perseroan diluar dari pendapatan kena pajak ditingkat REITs akan dibebaskan dari pajak. Jika sisa keuntungan ditujukan untuk modal maka tidak dikenakan

pajak pada tingkat REITs, pendistribusiannya juga tidak dikenakan pajak kecuali mereka memiliki unit REITs sebagai aset dagang.

Sedangkan untuk pemegang unit perseorangan seluruh pendistribusian tidak dikenakan perpajakan, kecuali jika mereka berasal dari sebuah kemitraan di Singapura atau orang-orang yang memang bekerja pada usaha *trading*.

Bagi pemegang unit penyertaan asing yang berbentuk perseroan, pendistribusian pendapatannya dikenakan tarif pajak sesuai dengan tarif pajak perusahaan yaitu sebesar 17%. Peringatan pajak sebesar 10% diberikan pada pendistribusian penghasilan kena pajak sampai dengan 31 Maret 2020. Sedangkan untuk pemegang unit penyertaan perseorangan dibebaskan dari pajak.

Jika diperhatikan perlakuan khusus atas pajak penghasilan REITs di Singapura berada di tingkat REITs dan ditingkat pemegang unit penyertaan, terutama pada *individual unit holders*. Jika dibandingkan dengan dengan perlakuan khusus yang ada di Indonesia seperti yang diatur dalam PMK nomor 200 tahun 2015 yang hanya memberikan perlakuan khusus pada tingkat KIK, maka pajak di Singapura menjadi jauh lebih ringan.

Hal ini tentu menarik minat investor untuk menanamkan modalnya di S-REITs daripada harus menanamkan modal di DIRE-KIK. Namun bagi operator investasi jenis ini, dengan dikeluarkannya PMK nomor 200 tahun 2015 itu dapat menarik minat mereka untuk memindahkan pendaftaran

usahanya di Indonesia. Hal ini dikarenakan perlakuan khusus pajak di Singapura tidak berlaku bagi REITs asing.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka perlu dibentuk pengaturan baru atas DIRE-KIK yang memang sesuai dengan kondisi di Indonesia, mengingat pengaturan yang berlaku saat ini masih diadopsi dari bentuk pengaturan REITs. Padahal bentuk hukum KIK dan *Trusts* adalah hal yang berbeda. Kejelasan dan kepastian bentuk DIRE sangat diperlukan untuk memberikan kepastian bagi penyedia jasa dan investor DIRE. Sehingga menjadi jelas apakah DIRE-KIK merupakan sebuah reksadana atau merupakan suatu hal yang berbeda dengan reksadana, mengingat ada batasan-batasan reksa dana yang mampu dilampaui oleh DIRE-KIK.

Otoritas Jasa Keuangan Indonesia harus segera membuat pengaturan baru atas DIRE. Pengaturan baru ini harus disesuaikan dengan kondisi di Indonesia dan tidak hanya mengambil atau meniru pengaturan tentang REITs. Atau dengan cara lain seperti membuat bentuk hukum tersendiri yang dikhususkan untuk DIRE. Kejelasan posisi DIRE dalam sistem pasar modal Indonesia harus segera dipastikan. Selama ini DIRE tidak memiliki posisi yang pasti dalam sistem investasi Indonesia, mengingat masih banyaknya pertanyaan apakah DIRE termasuk reksa dana atau bukan. Pengaturan baru ini diharapkan dapat melengkapi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 200/PMK.03/2015 tentang perlakuan khusus perpajakan atas DIRE.