

Dana Investasi Real Estat (DIRE), Alternatif Pendanaan Menarik

Sebagaimana diumumkan oleh Pemerintah beberapa waktu lalu bahwa Pemerintah akan memberikan insentif penghapusan pajak berganda terkait DIRE berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK). Mohon bantuan RSM Indonesia untuk menjelaskan hal ini.

Dana Investasi Real Estat ("DIRE") merupakan suatu wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan ke dalam suatu portofolio investasi. DIRE ini berbentuk suatu Kontrak Investasi Kolektif (KIK), yakni kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan DIRE di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penetapan Kolektif. DIRE dapat melakukan Penawaran Umum atas unit penyertaannya kepada masyarakat pemodal dan mencatatkannya di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Secara sepintas DIRE mirip dengan reksadana. Keunikan yang membedakan DIRE dengan reksadana adalah bahwa investasi DIRE wajib ditempatkan pada aset real estat dan aset yang berkaitan dengan real estat. Aset real estat dimaksud adalah tanah secara fisik dan bangunan di atasnya yang dapat berbentuk antara lain bangunan mall, gedung perkantoran dan bangunan rumah sakit, sedangkan aset yang berkaitan dengan real estat adalah efek perusahaan real estat yang ter-

catat di BEI dan atau diterbitkan oleh perusahaan real estat.

DIRE dapat menginvestasikan dananya dengan atau tanpa menggunakan *Special Purposes Company* (SPC), dimana SPC merupakan Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki paling kurang 99,9% dari modal disetor. Dalam hal DIRE menggunakan SPC untuk melakukan investasi maka SPC wajib mendistribusikan seluruh hasil investasi SPC kepada DIRE secara proporsional.

Bagi investor, DIRE merupakan instrumen pasar modal yang lebih menarik dibanding reksadana. Dimungkinkan DIRE untuk memiliki aset real estat yang terikat dengan suatu perjanjian sewa jangka panjang terjamin (*guaranteed rental*), pendapatan sewa dari aset real estat tersebut sudah dapat diperkirakan menyebabkan risiko portofolio investasi suatu DIRE akan lebih dapat diestimasi dibanding portofolio reksadana yang hanya berbentuk efek. Disamping itu, kewajiban DIRE untuk mendistribusikan keuntungan kepada para pemegang Unit Penyertaan DIRE setiap tahun dalam jumlah paling kurang 90% dari laba bersih setelah pajak menjadikannya lebih menarik.

Agus Hendro Prianto, Jakarta

Meskipun telah diperkenalkan sejak 2007, pertumbuhan DIRE hingga saat ini sangat rendah, terutama terkendala adanya pajak berganda pada DIRE dan SPC nya.

Untuk mengatasi hal ini, pada beberapa waktu lalu Pemerintah meregulasi ketentuan perpajakan mengenai DIRE melalui Peraturan Menteri Keuangan No. 200/PMK.03/2015 tanggal 10 November 2015 (PMK 200). Dalam PMK 200 ini terdapat beberapa pengaturan perpajakan yang meringankan antara lain: pertama, pajak atas dividen yang diterima DIRE dari SPC tidak diperhitungkan dalam perhitungan penghasilan kena pajak DIRE dan tidak dilakukan pemotongan PPh 23. Kedua, atas transaksi pengalihan aset real estat kepada DIRE berbentuk KIK atau SPC tidak termasuk dalam cakupan sesuai Peraturan Pemerintah No. 48 tahun 1994 yang dikenai PPh pasal 4 ayat 2 kecuali untuk pihak yang mengalihkan, maka penghasilan yang berasal dari pengalihan aset real estat akan dicatat sebagai keuntungan. Dengan insentif pajak yang diberikan Pemerintah tersebut, diharapkan DIRE akan menjadi instrumen investasi yang semakin menarik.

RSM

KEY POINTS

- DIRE adalah instrumen pasar modal dalam bentuk Kontrak Investasi Kolektif
- Pemberian insentif pajak dapat membuat DIRE semakin menarik sebagai alternatif pendanaan



Didik Wahyudianto
Partner
Audit Assurance

didik.wahyudianto@rsmindonesia.id

RSM Indonesia
Audit | Tax | Consulting



1985 - 2015

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

Wake Up Call adalah kolom konsultasi yang dikhususkan untuk pertanyaan seputar audit, akuntansi, perpajakan, keuangan, manajemen risiko, tata kelola, audit internal dan pengendalian internal. RSM Indonesia adalah anggota dari RSM, network kantor akuntan publik dan konsultan terbesar ke-7 di dunia. RSM hadir di lebih dari 110 negara dengan 730 kantor, didukung oleh 37.500 staff dengan lebih dari 3.000 partner. Pertanyaan dapat ditujukan ke wakeupcall@rsmindonesia.id.