

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 48 TAHUN 1994

TENTANG

PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan merupakan Objek Pajak Penghasilan;
- b. bahwa orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan tanah dan/atau bangunan wajib melunasi Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut;
- c. bahwa untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut dan sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, dipandang perlu mengatur pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
4. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);
5. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Pasal 1

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan.
- (2) Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
 - b. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
 - c. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Pasal 2

- (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Pejabat yang berwenang hanya menanda tangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh Orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.
- (3) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.
- (4) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 3

- (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf b dipungut Pajak Penghasilan oleh bendaharawan atau pejabat yang melakukan

- pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar-menukar.
- (2) Bendaharawan atau pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang berhak menerimanya atau sebelum tukar-menukar dilaksanakan.
 - (3) Penyetoran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar-menukar.
 - (4) Bendaharawan atau pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 4

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan akta pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, kecuali :
 - a. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
 - b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Stb. 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah tersebut.
- (3) Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak terutang tahun pajak sebelumnya.
- (4) Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, maka Nilai Jual Obyek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Pasal 5

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah :

- a. Orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf a dan huruf b yang jumlahnya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. Orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c;

- c. Orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan hibah yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan warisan.

Pasal 6

Ketentuan tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh Wajib Pajak badan sehubungan dengan usaha pokoknya di bidang penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7

Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 3 ayat (3), kecuali permohonan sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Pasal 8

Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), bagi orang pribadi bersifat final dan bagi Wajib Pajak badan merupakan Pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.

Pasal 9

Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) atau ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, baik bersama-sama atau sendiri-sendiri sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing, dengan memperhatikan pertimbangan Menteri Kehakiman dan/atau Menteri Dalam Negeri.

Pasal 11

Atas Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi sebelum tanggal 1 Januari 1995 yang belum dibuatkan aktanya oleh pejabat yang berwenang diatur sebagai berikut :

- a. Apabila penghasilan atas pengalihan hak tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun yang bersangkutan dan Pajak

- Penghasilannya telah dilunasi, maka pelunasan Pajak Penghasilan tersebut menggantikan kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
- b. Apabila atas penghasilan dari pengalihan hak tersebut Pajak Penghasilannya telah dilunasi sampaidengan tanggal 31 Desember 1994 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan, maka pelunasan Pajak Penghasilan tersebut menggantikankewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan.

Pasal 12

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 13

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1995.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 27 Desember 1994
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

S O E H A R T O
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 27 Desember 1994
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA

ttd

M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994 NOMOR 77

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 48 TAHUN 1994

TENTANG

PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan Obyek Pajak Penghasilan. Apabila orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang tersebut.

Dalam rangka meningkatkan kepatuhan orang pribadi atau badan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya, dan sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, maka dengan Peraturan Pemerintah perlu diatur cara yang lebih berdaya guna yaitu dengan mengaitkan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan di maksud dengan penandatanganan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang, atau mengaitkannya dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat negara.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur bahwa Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku hanya boleh menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang setelah kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang terutang telah dibayar. Dalam hal orang pribadi atau badan menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, termasuk ganti rugi karena pelepasan hak atau penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah, maka pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan dilakukan melalui pemungutan oleh bendaharawan atau pejabat yang melakukan pembayaran tersebut.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Ayat (1)

Atas pengalihan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi tersebut.

Ayat (2)

Pengalihan hak dalam ayat ini adalah semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan dengan cara :

- a. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruilslag, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bukan pemerintah.
- b. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruilslag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk

pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan untuk proyek kampus universitas.

- c. Penjualan, tukar-menukar termasuk ruilslag, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, dan fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Pasal 2

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas Tanah dan/atau bangunan yang dilakukan kepada pihak lain selain pemerintah, wajib dilakukan sendiri oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan dalam hal penjualan lelang, Pajak Penghasilan yang terutang disetorkan oleh Pejabat Lelang atas nama orang pribadi atau badan yang hartanya dilelang.

Ayat (2)

Untuk meningkatkan kepatuhan orang pribadi atau badan dalam memenuhi kewajiban pajaknya, maka pejabat yang berwenang hanya diperbolehkan untuk menandatangani akta, perjanjian, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut apabila kepadanya dibuktikan bahwa orang pribadi atau badan yang bersangkutan telah membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang. Pembuktian dilakukan oleh orang pribadi atau badan tersebut dengan menyerahkan foto copy Surat Setoran Pajak serta dengan menunjukkan asli Surat Setoran Pajak dimaksud. Ketentuan mengenai pembuktian tersebut tidak berlaku atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, dilakukan melalui pemungutan Pajak Penghasilan oleh bendaharawan atau pejabat yang melakukan pembayaran atau yang menyetujui tukar-menukar. Pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan tersebut dilakukan dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

Ayat (2) dan Ayat (3)

Pemungutan Pajak Penghasilan tersebut bukan merupakan pemungutan Pajak Penghasilan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994. Penyetoran Pajak Penghasilan yang dipungut dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar-menukar, dan bukan atas nama bendaharawan atau pejabat pemungut. Penyetoran Pajak Penghasilan melalui bank persepsi maupun Kantor Pos dan Giro dilakukan sebelum pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dilaksanakan.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)
Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan dan Pajak Penghasilan yang wajib dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut.

Ayat (2)
Besarnya nilai pengalihan sebagai dasar penghitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan, atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang, adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Obyek Pajak untuk Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

Dalam hal pengalihan kepada pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam hal pengalihan hak berdasarkan lelang, maka besarnya pengalihan adalah berdasarkan nilai menurut risalah lelang.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Obyek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Obyek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewangannya meliputi tanah dan/atau bangunan tersebut.

Pasal 5

Pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), namun untuk keadilan diberikan pengecualian dari pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan.

Huruf a

Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dari pengalihan kepada pihak lain atau kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus, sepanjang jumlah pembayaran brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus dapat dibangun di banyak tempat, misalnya untuk pembangunan sekolah, rumah sakit atau kantor pemerintah.

Huruf b

Orang pribadi yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, serta fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut diperlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan sebagai pelabuhan seperti kedalaman laut, arus laut, pendangkalan dan lain sebagainya.

Huruf c

Apabila orang pribadi atau badan melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan hibah yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial termasuk yayasan atau organisasi sejenis lainnya, atau pengusaha kecil termasuk koperasi, yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan obyek pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf d

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, bukan merupakan Obyek Pajak.

Pasal 6

Bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilannya adalah sebagai berikut :

- a. untuk penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sehubungan dengan usaha pokoknya, ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan;

- b. untuk penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bukan dalam rangka usaha pokoknya, misalnya penjualan bangunan kantor yang digunakan sendiri oleh perusahaan real estate, berlaku ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Bagi orang pribadi, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final, dan tidak digabungkan dengan penghasilan lainnya dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan.

Bagi Wajib Pajak badan, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan digabungkan dengan penghasilan lainnya dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan. Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) atau Pasal 6 diperlakukan sebagai pembayaran angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terjadi sebelum tanggal 1 Januari 1995, namun akta penjualan atau pengalihannya baru dibuat oleh pejabat yang berwenang pada atau setelah 1 Januari 1995, maka atas transaksi demikian diatur sebagai berikut :

- a. Apabila penghasilan tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun yang bersangkutan dan Pajak Penghasilannya telah dilunasi, maka pelunasan Pajak Penghasilan tersebut menggantikan kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).

Contoh :

A pada tanggal 20 November 1993 menjual sebidang tanah kepada PT BUN Jakarta seharga Rp.200.000.000,00 dan aktanya baru dibuat oleh pejabat yang berwenang pada atau setelah 1 Januari 1995. Apabila penghasilan atas penjualan tanah tersebut telah dilaporkan oleh A dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan 1993 dan Pajak Penghasilannya telah dilunasi, maka saat pembuatan akta cukup dilampiri dengan keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak tempat A terdaftar yang menyatakan bahwa Pajak Penghasilan atas penjualan tanah tersebut telah dilunasi.

Sebaliknya apabila A belum melaporkan penghasilan dari penjualan tanah tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 1993, maka Pajak Penghasilan yang terutang berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini harus dibayar sebelum akta tersebut ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

- b. Apabila atas pengalihan tersebut Pajak Penghasilannya telah dilunasi sampai dengan tanggal 31 Desember 1994 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan, maka pelunasan Pajak Penghasilan tersebut menggantikan kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).

Contoh :

B pada tanggal 10 Desember 1994 menjual sebidang tanah dan bangunan kepada C di muka notaris dengan akta perjanjian pengikatan untuk penjualan tanah dan bangunan seharga Rp. 200.000.000,00 yang Pajak Penghasilannya telah dilunasi tanggal 10 Desember 1994 sebesar $3\% \times \text{Rp.}200.000.000,00 = \text{Rp.}6.000.000,00$. Karena kewajiban Pajak Penghasilan Pasal 25 atas penjualan tanah dan bangunan B telah dilunasi sebelum 1 Januari 1995, walaupun akta penjualan tanah dan bangunan B kepada C baru dibuat setelah 1 Januari 1995, maka pembayaran tersebut menggantikan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah ini dan harus dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan tahun 1994. Dalam hal B belum membayar Pajak Penghasilan Pasal 25 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994, maka diperlakukan ketentuan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3580

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 27 TAHUN 1996

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

Bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum dalam pemenuhan kewajiban pelunasan pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dipandang perlu untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 Tambahan lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
3. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);
4. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 3569);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994 TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Mengubah beberapa ketentuan dan menambah satu ketentuan baru dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) diubah, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali pengalihan hak atas rumah sederhana, rumah sangat sederhana, dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

2. Ketentuan Pasal 6 diubah, sehingga seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut :

Pasal 6

Tata cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

3. Ketentuan Pasal 8 diubah sehingga seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut :

Pasal 8

- (1) Bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, dan Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final.
- (2) Bagi Wajib Pajak badan lainnya dan bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diluar kegiatan usaha pokoknya, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) merupakan pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.
- (3) Bagi Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan, dan Pajak Penghasilan terutang yang bersifat final sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan, kecuali penghasilan yang diperoleh dari pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c.

4. Menambah ketentuan baru diantara Pasal 11 dan Pasal 12 yang dijadikan Pasal 11A, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 11A

- (1) Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan, wajib membayar Pajak Penghasilan yang terutang :
 - a. sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, atau
 - b. sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 bagi yang telah membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994.
- (2) Orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3), yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terhitung mulai tanggal 1 Januari 1995, terutang Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (3) Yayasan atau organisasi yang sejenis yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan terhitung mulai tanggal 1 Januari 1995, terutang Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (4) Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya mulai tanggal 1 Januari 1996 sampai saat Peraturan Pemerintah ini berlaku, terutang Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1).
- (5) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), bersifat final.
- (6) Orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) serta yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) serta Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang tidak menyetor Pajak Penghasilan yang terutang sesuai dengan ketentuan tersebut di atas sampai dengan tanggal 31 Desember 1996, maka atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dikenakan pajak berdasarkan tarif umum sesuai dengan Pasal 17 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994, berikut sanksi-sanksinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku."

Pasal II

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 16 April 1996
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 16 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA

ttd

M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 44 TAHUN 1996

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 27 TAHUN 1996

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

UMUM

Cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikaitkan dengan saat penandatanganan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan pengalihan hak oleh notaris atau pejabat yang berwenang, atau mengaitkannya dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat pemerintah yang melakukan pembayaran ternyata telah meningkatkan kepatuhan bagi orang pribadi atau badan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Untuk lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan kewajiban pelunasan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dipandang perlu untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dengan Peraturan Pemerintah.

Pokok-pokok perubahan atau penyempurnaan tersebut antara lain :

- a. Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final diberlakukan bagi orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, dan Wajib Pajak badan sehubungan dengan usaha pokoknya di bidang pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya.
- b. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah bruto nilai pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta

rupiah) tidak diharuskan membayar Pajak Penghasilan saat penandatanganan akta oleh Pejabat yang berwenang dimaksudkan untuk memberikan keringanan bagi orang pribadi yang jumlah penghasilannya dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), namun apabila yang melakukan pengalihan adalah orang pribadi yang memiliki jumlah penghasilan melebihi PTKP maka penghasilan tersebut terutang Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan dan bersifat final, dan harus dilunasi oleh Wajib Pajak sendiri sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan. Kewajiban ini tidak termasuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

- c. Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi sebelum 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun 1994 atau tahun sebelumnya, diwajibkan membayar Pajak Penghasilan yang terutang sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan, atau sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan yang telah membayar Pajak Penghasilan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 dan pelunasan Pajak Penghasilan tersebut bersifat final.

PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 4

Ayat (1)

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau yang dipotong atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut.

Bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri adalah 2% (dua persen) untuk pengalihan rumah sederhana, rumah sangat sederhana dan rumah susun sederhana, dan sebesar 5% (lima persen) untuk pengalihan lainnya.

Angka 2

Pasal 6

Cukup jelas

Angka 3

Pasal 8

Ayat (1) dan ayat (2)

Pembayaran Pajak Penghasilan bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, dan Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau

bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya/sebagai barang dagangan adalah bersifat final. Pembayaran Pajak Penghasilan bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diluar kegiatan usaha pokoknya/bukan sebagai barang dagangan dan bagi Wajib Pajak badan lainnya sebesar 5% (lima persen) adalah merupakan angsuran Pajak Penghasilan yang terutang dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan untuk tahun pajak yang bersangkutan.

Ayat (3)

Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah bruto nilai pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak diwajibkan melunasi Pajak Penghasilan yang terutang sebelum penanda tangan akta pengalihan dilakukan.

Apabila pengalihan hak tersebut dilakukan oleh orang pribadi yang penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), maka atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut terutang Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan yang bersifat final dan harus dilunasi sendiri oleh orang pribadi yang bersangkutan sebelum akhir tahun pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Final.

Kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) bagi orang pribadi yang penghasilannya melebihi PTKP tersebut tidak diberlakukan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Angka 4

Pasal 11A

Ayat (1)

Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 1995 seharusnya dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Tahun 1994 atau sebelumnya dan Pajak Penghasilan yang terutang seharusnya sudah dilunasi.

Untuk memberikan keringanan dan kemudahan bagi orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi sebelum tanggal 1 Januari 1995 dan belum melaporkan penghasilan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan, orang pribadi tersebut diwajibkan membayar sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebesar :

- a. 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, atau
- b. 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, bagi yang telah membayar Pajak Penghasilan Pasal 25 sebesar 3% (tiga persen) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994.

Ayat (2) dan ayat (3)

Untuk memberikan keringanan dan kemudahan bagi orang pribadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

sebelum tanggal 1 Januari 1996 dan bagi yayasan atau organisasi yang sejenis yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan mulai tanggal 1 Januari 1995 diwajibkan untuk menyetorkan Pajak Penghasilan yang terutang sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Ayat (4)

Bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam kegiatan usaha pokoknya/sebagai barang dagangan mulai tanggal 1 Januari 1995 sampai saat Peraturan Pemerintah ini berlaku, juga diberi kemudahan berupa Pajak Penghasilan yang terutang atas transaksi pengalihan tersebut sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan atau sebesar 2% (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan untuk rumah sederhana, rumah sangat sederhana dan rumah susun sederhana.

Apabila atas pengalihan dari transaksi pengalihan tersebut telah disetor Angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25 dalam Tahun 1996, maka atas setoran Pajak Penghasilan Pasal 25 tersebut dapat diperhitungkan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Bagi orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang belum melaporkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan tersebut dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Tahun 1994 atau sebelumnya dan orang pribadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan yayasan atau organisasi sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) serta Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diwajibkan untuk menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sesuai dengan ketentuan tersebut selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1996. Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan tersebut Wajib Pajak belum melunasi Pajak Penghasilan dari penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku atas penghasilan tersebut dikenakan Pajak Penghasilan berdasarkan tarif umum berikut sanksi administrasi yang berlaku.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3634

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 79 TAHUN 1999

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka menyesuaikan dengan perkembangan dunia usaha khususnya industri real estat dan sesuai dengan prinsip keadilan yang dianut undang-undang perpajakan, maka dipandang perlu untuk mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3569);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3634);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994 TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 4 seluruhnya menjadi berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 4

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, kecuali :
 - a. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
 - b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah lelang tersebut.
- (3) Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan, atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya.
- (4) Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, maka Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan."

2. Ketentuan Pasal 6 diubah, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 6

Dikecualikan dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, bagi Wajib Pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pengenaan Pajak Penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang

Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994."

3. Ketentuan Pasal 8 diubah, sehingga menjadi berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 8

- (1) Bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final.
- (2) Bagi Wajib Pajak orang pribadi yang jumlah penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), apabila melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah brutonya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), penghasilan yang diperoleh dari pengalihan tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan, dan Pajak Penghasilan terutang yang bersifat final sebesar 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan, wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan Surat Setoran Pajak Final sebelum akhir tahun pajak yang bersangkutan, kecuali penghasilan yang diperoleh dari pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c."

4. Ketentuan Pasal 11 A seluruhnya dicabut.

Pasal II

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2000.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 1999
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

BACHARUDDIN JUSUF HABIBIE
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 September 1999
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

MULADI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1999 NOMOR 170

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 79 TAHUN 1999
TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

UMUM

Cara pembayaran/pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikaitkan dengan saat penandatanganan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan pengalihan hak oleh Notaris atau pejabat yang berwenang, atau mengaitkannya dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat pemerintah yang melakukan pembayaran ternyata telah meningkatkan kepatuhan bagi orang pribadi atau badan yang usaha pokoknya tidak melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam memenuhi perpajakannya.

Untuk lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pemenuhan kewajiban pembayaran/pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dipandang perlu untuk menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996.

Pokok-pokok perubahan atau penyempurnaan tersebut antara lain :

- a. Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final bagi Wajib Pajak orang pribadi, yayasan atau organisasi yang sejenis, baik dalam rangka kegiatan usaha pokok maupun di luar kegiatan usaha pokok melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- b. Wajib Pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini bersifat final dan sejak ditetapkannya Peraturan Pemerintah ini dikenakan Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Pasal 4

Ayat (1)

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan, dan Pajak Penghasilan yang wajib dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah sebesar 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai

pengalihan tersebut.

Ayat (2)

Besarnya nilai pengalihan sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan, atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang, adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

Dalam hal pengalihan kepada Pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Dalam hal pengalihan hak berdasarkan lelang, maka besarnya pengalihan adalah berdasarkan nilai menurut risalah lelang.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangny meliputi tanah dan/atau bangunan tersebut.

Angka 2

Pasal 6

Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan termasuk koperasi yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pengenaan Pajak Penghasilannya berdasarkan ketentuan umum Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994. Dengan demikian, kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan dihitung dan dilaksanakan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 25.

Angka 3

Pasal 8

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan bersifat final ditetapkan bagi Wajib Pajak orang pribadi dan yayasan atau organisasi yang sejenis yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai kegiatan usaha pokoknya.

Ayat (2)

Orang pribadi yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang jumlah bruto nilai pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak diwajibkan melunasi Pajak Penghasilan yang terutang sebelum penandatanganan akta pengalihan dilakukan. Apabila pengalihan hak tersebut dilakukan oleh orang pribadi yang penghasilannya melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP), maka atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut terutang Pajak Penghasilan sebesar 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan yang bersifat final dan harus dilunasi sendiri oleh orang pribadi yang bersangkutan sebelum akhir tahun pajak dengan

menggunakan Surat Setoran Pajak Final.

Kewajiban melunasi sendiri Pajak Penghasilan sebesar 5 % (lima per seratus) bagi orang pribadi yang penghasilannya melebihi PTKP tersebut tidak diberlakukan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Angka 4

Pasal 11 A

Cukup jelas

Pasal II

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3891

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 71 TAHUN 2008

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta mendukung program pengadaan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana, perlu mengatur kembali ketentuan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan:

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994 TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Pemerintah:

- a. Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3634);
- b. Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891);

diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) diubah, dan ditambah 2 (dua) ayat yakni ayat (5) dan ayat (6), sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 4

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
- (2) Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah

dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, kecuali:

- a. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
 - b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah lelang tersebut.
- (3) Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak terutang tahun pajak sebelumnya.
- (4) Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, maka Nilai Jual Objek Pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kantor yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan berada.
- (5) Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Inti Tumbuh, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Rumah Susun Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan KM/WC dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal termasuk Rumah Susun Sederhana Milik, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

2. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 5

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) adalah:

- a. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- b. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c;
- c. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau

- pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau
 - e. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan."

3. Pasal 6 dihapus.

4. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) diubah dan ayat (2) dihapus, sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 8

- (1) Bagi Wajib Pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) bersifat final.
- (2) Dihapus."

Pasal II

1. Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, terhadap Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila:
 - a. melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 2009 dan atas pengalihan hak tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang; dan
 - b. penghasilan atas pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi,

pengenaan pajaknya dihitung berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

2. Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2009.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan
pada tanggal
PRESIDEN

di
4
REPUBLIK

November

Jakarta
2008
INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan
pada tanggal
MENTERI
REPUBLIK

tanggal
HUKUM

di
4
DAN

di
HAK

November
ASASI

Jakarta
2008
MANUSIA
INDONESIA,

ttd.

ANDI

MATTALATTA

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2008 NOMOR 164

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 71 TAHUN 2008

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 48 TAHUN 1994
TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

I. UMUM

Cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikaitkan dengan saat penandatanganan akta, keputusan, perjanjian,

kesepakatan pengalihan hak oleh notaris atau pejabat yang berwenang, atau mengaitkan dengan pembayaran yang dilakukan oleh bendaharawan atau pejabat pemerintah yang melakukan pembayaran ternyata telah meningkatkan kepatuhan bagi orang pribadi atau badan yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Untuk lebih memberikan kemudahan dan kesederhanaan dalam menghitung Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dipandang perlu mengubah ketentuan pengenaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, yang semula bersifat tidak final menjadi bersifat final bagi Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta dalam rangka mendukung program pengadaan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana perlu diberikan tarif yang lebih rendah untuk pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 4

Ayat (1)

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau yang dipotong atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan tersebut.

Bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri adalah 1% (satu persen) untuk pengalihan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana, dan sebesar 5% (lima persen) untuk pengalihan lainnya.

Ayat (2)

Besarnya nilai pengalihan sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi atau badan, atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang, adalah nilai yang tertinggi antara nilai menurut akta dengan nilai menurut Nilai Jual Objek Pajak untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

Dalam hal pengalihan kepada Pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan tersebut berada.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 5

Pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1), namun untuk keadilan diberikan pengecualian dari pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut diperlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan sebagai pelabuhan seperti kedalaman laut, arus laut, pendangkalan dan lain sebagainya.

Huruf c

Apabila orang pribadi melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, organisasi sejenis lainnya, atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Objek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf d

Apabila badan melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, organisasi sejenis lainnya, atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d angka 4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, maka keuntungan karena pengalihan tersebut bukan merupakan Objek Pajak dan tidak terutang Pajak Penghasilan. Termasuk dalam pengertian hibah adalah wakaf.

Huruf e

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, bukan merupakan Objek Pajak.

Angka 3

Pasal 6

Cukup jelas

Angka 4

Pasal 8

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersifat final bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan tanpa melihat jenis usaha atau kegiatan yang dilakukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal II

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4914