

Transkrip Hasil Wawancara dengan Tax Manager PT X

Nama Nara Sumber : Bpk. Azhari B (AB)
Jabatan : Accounting Manager PT X
Tanggal Wawancara : Jum'at 30 April 2010
Waktu Wawancara : Pukul 13.00-13.55 WIB
Tempat Wawancara : Ruang *Meeting* cabang PT X, di Jalan Arief Rahman Hakim, Depok

A Apa usaha pokok perusahaan tempat bapak bekerja?
AB Gini ya Mas, di perusahaan-ku ini udah lama sih, yang utama bangun gedung, pernah juga apartemen dan yang sekarang lagi jalan perumahan Mas. Kalo gedung sudah laku semua, trus kalo yang apartemen di salemba, lagi proses, trus kalo perumahan ada di bekasi, namanya perumahan kali*** dan di depok di daerah pengasinan namanya perumahan taman ***** kalo yang bekasi udah laku cuman yang di depok sebagian masih dibikin sih mas..

A Bagaimana transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di sini?
AB Ooo...gini Mas, ada beberapa cara, yang pertama jual tunai, ya biasalah kayak jual beli barang aja, kalo yang tunai ada yang langsung dan ada juga yang booking duluan atau ada juga yang booking trus DP Mas. Gini polanya (AB menulis di papan tulis, dan penulis salin). Nah terus penjualan kedua angsuran atau soft cah, penjualan gini kalo jual gedung mas, ruko sama ruang kantor nah itu bisa diangsur nggak pakai Bank, jadi pembeli tinggal ngangsur sesuai kesepakatan, cuman paling lama tiga tahun kalo nggak salah. kalo pake Bank kan bisa sampai sepuluh tahun, kalo rumah malah sampe lima belas tahunan ya...

A Apa lagi Pak?
AB Yang terakhir itu pakai Bank, nah kalo pakai bank sih paling pembeli booking kalo jadi ya DP habis itu ngajuin aplikasi ke bank, itu kita bantu... kalau Bank udah oke kan tinggal angsur ke Bank pembelinya..kalo kita sih dapet uang dari bank, gini mas alurnya (AB menulis di papan tulis, dan penulis salin). Nah Bank nanti nglunasin gitu, cuman ya gitu kadang ga langsung, bertahap, itu nanti ngaruh ke jadinya bangunan Mas, trus apalagi...jelas ya?

A Ya pak, kemudian Bagaimana perusahaan melaksanakan ketentuan perpajakan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

AB Itu tergantung dari pola yang tadi aku jelasin tadi Mas, tapi AJB baru dibuat kalo udah lunas mas, kalo tunai ya jelas, lunas trus ajb, nah pajaknya nanti yang setor notaries mas, kadang aku juga sih tergantung notarisnya aja, tapi notaris mau tanda tangan akte kalo udah bayar PPh akhirnya Mas. Nah...kalo yang angsuran sebenarnya setor pph nya kan sesuai angsuran ya Mas, klo ga salah di aturan gitu, cuman disini

kebijakannya harus lunas dulu, baru bayar PPh final, kalo yang pake Bank sih nunggu persetujuan bank dulu, baru disetor biasanya sama notaries juga...

A Kenapa Pak?

AB Gini Mas, kalo kita dibayar trus kita bayarin PPh nya, nah kalo ga jadi beli dan kita balikin gimana, karena kalo DP udh lunas trus ga jadi dibalikin mas, beda sama booking fee yang hangus.

A Bagaimana prosedur pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sebelum dan sesudah ketentuan PP nomor 71 tahun 2008?

AB Kalo dulu sih mas kita nggak bikin ssp final gini mas, ribet mas.. dulu kan di aku PPh badan tahunan, jadi penghasilan aku berapa yang ada di audit trus biayanya berapa kita koreksi ya udh tinggal diitung PPh Badannya trus setor...simple sih, cuman sekarang ya gitu tiap ada jualan kita harus setor PPh final nya. Kalo setoran nya itu paling lambat tanggal 15 bulan selanjutnya...nih aturannya.. oo ya mas, ini aku ada copian laporan audit tahun lalu, nanti di cek aja..

A Bagaimana dengan peralihan ketentuan tersebut?

AB Bikin skb mas, kan ada aturannya...bentar aku ambilin....Nah ini mas, bikin SKB, jadi jualan ku yang dulu udah dilapor di SPT PPh badan 2008 dibikin SKB, jadi kalo ajb nya sekarang ga perlu aku setor PPh badannya.

A Skema apa saja yang dilakukan perusahaan dalam melakukan bisnis pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

AB Gimana maksudny mas?

A Pola ini pak, kalo ga salah bapak pernah bilang ada tanah yang dikembangkan perusahaan atas nama orang pribadi ya?

AB Ooo iya, Ya mas, jadi ada gedung yang tadi itu kita kerjasama sama perusahaan yang punya tanah, nah karena tanah itu kita yang ngembangin dibikin gedung gitu, tapi ga dibalik nama...itu masalahny, cuman belum ada yang ajb.

A Masalahnya nanti saja Pak?

AB Nanti ada pertanyaan lagi ya?... trus ada juga kita bikin perumahan, kayak di depok, nah kita waktu itu biar laku akhirnya tanah nya kita beli atas nama pribadi..ada direksi kita..kan waktu itu dibeli, kita nggak tau kalo ada perubahan...trus udh kita jual juga sih...

A Bagaimana perusahaan menyikapi perubahan ketentuan Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan bagi wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

AB Sebenarnya sih enak mas karena secara hitungan kita lebih untung kena PPh final kan cuman 5% dari omset..coba bandingin tahun lalu kita kena badan sama final 5%...jauh kan mas (sambil menunjukkan laporan audit), memang sih kalo di properti itu margin nya gede Mas.

- A Lebih mudah mana secara administrasi dan secara perhitungan pajak pada saat berlaku PPh Badan atau dikenakan final?
- AB Badan Mas
- A Permasalahan-permasalahan apa yang muncul atas diberlakukannya ketentuan PPh final?
- AB Banyak sih Mas, kayak gini, di aku kan kalo mau beli rumah atau gedung, rumah biasanya harus booking fee, nah ada yang ga jadi, klo jadi kan booking fee itu masuk jadi dp, tapi kalo ga jadi kan hangus, di aku sih dicatet jadi penghasilan lain-lain, nah itu yang bingung, apa kena PPh badan atau nggak, trus ada lagi biaya surat – surat. Jadi surat2 itu kalo kan dititipin ke aku nah kadang relasinya ga segitu lebih kecil, pokoknya ada selisih lah, ga bias ditetilin karena bayarnya kan langsung jadi satu, jadi waku masuk aku catet jadi penghasilan lain-lain kalo keluaranya jadi biaya lain-lain... waktu itu sih pak **** nyaranin dicatet net nya aja, tapi karena udah ke catet yang 2009 gitu aja.
- A Adalagi tidak Pak?
- AB Dasar waktu ngitung Ph final, kata notaris (PPAT), kan dia di depok, waktu itu kita ngajuin njop, nah itu yang dijadikan dasar buat angka di akte, dan itu juga dasar buat ngitung PPh Finalnya Mas... padahal kalo dilihat dari sales itu lebih gede mas.
- A Prosedurnya gimana Pak, maksud saya prsedut ke PPAT nya?
- AB Kita ngajuin ke PPAT, biasanya nilai terendah, NJOP karena pengarus ke pajaknya mas, buat pembeli kan BPHTB, biar ga besar gitu, itu udah lazim Mas di properti. Sekalian pajaknya PPAT yang setor. Nah nanti di akte sesuai dengan NJOP tadi.
- A Kalau di aturan kan jelas ya Pak, nilai tertinggi antara yang ada di akte sama NJOP?
- AB Kalo kayak gitu gimana mas selisihnya, apa aku setorin PPh finalnya atau aku diemin aja ya..?
- A Kalo menurut bapak gimana?
- AB Kalo aku sih harusnya di setor, kan pph final ini nggantiin PPh Badan Mas, tapi kalo sementara ini biarin kayak gitu, soalnya diaturan kan yang dilihat nilai akte atau njop nya saja.
- A Berkaitan dengan tanah yang bukan milik perusahaan, bagaimana perusahaan memenuhi kewajiban pajak PPh final 5%?
- AB Iya, sebenarnya aku juga bingung mas, di tempat aku ini ada kerjasama sama PT Y, dia nyediain tanah terus aku yang bikin gedung nya. Waktu itu kan ga dibalik nama soalnya kerjasama nanti di akhir dibagi keuntungannya. Perhitungannya tahun lalu, pas PPh badan, jadi ga masalah kira-kira, karena waktu itu belum ada yang ajb sampai sekarang,

jadi belum ada setoran PPh. trus di 2009 aturannya ganti, belum tahu aku gimana nanti, apa ssp nya Aku atau PT Y. Kalo PT, yang aku khawatirin nanti aku dianggap ngga bayar PPh nya mas,. Satu lagi yang didepok juga gitu, kan tanah sertifikatnya atas nama direksiku, pas mau jual juga sama notaries disetor atas nama direksiku tadi. Waktu itu sih disaranin bikin surat kuasa jual, tapi waktu itu notarisku (PPAT) tetep bilang gak bisa Mas, jadi ya udah apa adanya aja Mas

A Berkaitan dengan tanah milik perusahaan namun atas nama perorangan, bagaimana perusahaan memenuhi kewajiban pajak PPh final 5%?

AB Selama ini pake nama Bapak B.

A Upaya apakah yang dilakukan perusahaan untuk mengatasi permasalahan tersebut?

AB Kalo yang penghasilan dari booking fee sama surat-surat aku diemain mas, jadi spt badan ku yang tahun 2009 nihil dianggap final. karena kan awalnya digunakan untuk beli rumah juga. Memang sih, disaranin dihitung kalo itu nggak masuk jadi PPh final, jadi dihitung 28%.

A Terima kasih Pak, sementara ini dulu, nanti kalao ada pertanyaan tambahan saya kabari Bapak.

AB Oke, sama-sama Mas

Transkrip Hasil Wawancara dengan Konsultan Pajak PT X

Nama Nara Sumber : Bpk. AT Widodo (AT)
Jabatan : Konsultan Pajak PT X
Tanggal Wawancara : Rabu, 05 Mei 2010
Waktu Wawancara : Pukul 08.30-09.05 WIB
Tempat Wawancara : Ruang Bpk. AT. Widodo di Menteng, Jakarta Pusat

A Bagaimana prosedur pelaksanaan ketentuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan secara umum?

ATW Sebenarnya mudah, setiap penjualan tanah atau bangunan dikenakan PPh Final. Prosedur ini melibatkan notaries (PPAT), karena dia yang nantinya membuat akte. Harga yang tercantum dalam akte digunakan sebagai dasar untuk menghitung PPh Final. Jarang sekali digunakan NJOP karena biasanya nilainya lebih kecil dari nilai yang ada di Akte.

A Apa perbedaan mendasar antara dikenakan PPh badan dan PPh final bagi perusahaan yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

ATW :Perbedaannya...yang pasti adalah tarif nya, kemudian cara perhitungannya, dan prosedur setor dan lapornya

A Secara administratif, apakah dengan pengenaan final menjadi lebih mudah?

ATW Lebih mudah menghitung iya, tapi lebih sulit administrasinya, wajib pajak harus setor PPh final setiap transaksi.

A Bagaimana menurut bapak mengenai Pengenaan pajak atas penjualan tanah bangunan itu terutama untuk PT X.

ATW Kalau saya lihat sepertinya pajak ingin mudahnya saja. Dalam arti mudah dalam mengontrol pajak yang dipungut. Seperti konstruksi, pencatatan di akunting kan juga sulit, sehingga kena final saja. Penjualan properti juga seperti itu, jadi tinggal melihat diri penjualan atau kas masuknya saja. Secara administrasi saya lihat agak sulit, karena per transaksi harus setor pajaknya dulu.

A Lebih tepat mana untuk penjualan tanah bangunan ini dikenakan PPh badan atau final

ATW Mungkin harus dibedakan ya antara yang jual itu untuk keperluan insidental dengan yang memang penjalannya dari properti. Kalo yang insidental, kaya kamu mau jual rumah misalnya, lebih baik kena final. supaya tidak memberatkan kamu kan, tarif pajaknya tinggi. Untuk yang memang penjalannya dari properti, sebaiknya sih kena PPh badan.

A Mengapa Pak?

ATW Properti itu kan sebenarnya harta pada umumnya, di Undang-undang PPh pengenaan penjualan harta kan obyek PPh dan kenanya dari *capital gain*.

Capital gain itu kan menghitungnya dari penjualan dikurangi dengan pembelian. Nah selisihnya baru itu yang dikenakan pajak. Seharusnya begitu. Tapi secara konsep saya tidak menguasainya.

A Jadi menurut Bapak saat ini tidak tepat pengenaan finalnya?

ATW Ya, tapi itu menurut saya ya...kalau pajak sih sah-sah saja menetapkan pajaknya gimana. Tapi begini, pengenaan final sekarang bagi wp ada untungnya juga, karena bagi *developer* yang sudah mapan justru menguntungkan. Coba kalau kamu punya akses liat laporan keuangan dia, lebih untung kena 5%.

A Untuk PT X sendiri gimana Pak?

ATW Saya tidak terlalu memperhatikan ya, mungkin iya mungkin tidak..saya lupa

A Permasalahan apa yang muncul pada PT X berkaitan dengan perubahan ketentuan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan?

ATW Untuk PT X ya... iya jadi ada penjualan, tanahnya atas nama orang orang lain. Tapi yang saya ingat adalah tanah yang digunakan untuk perumahan di Depok itu tanahnya atas nama orang pribadi. Ada satu lagi proyek gedung juga begitu.

A Bagaimana sebenarnya perlakuan hak atas tanah dan bangunan yang ada pada PT X?

ATW Seharusnya untuk PPh Final ini semua atas nama perusahaan, karena kewajiban ada di pihak perusahaan.

A Siapakah yang diwajibkan untuk melaksanakan kewajiban penysetoran PPh final 5% sesuai ketentuan?

ATW Disini muncul benturan aturan pertanahan dan perpajakan. Secara aturan pertanahan, yang dimaksud sebagai penjual adalah nama yang ada di akte atau sertifikat. Sedangkan pajak kan melihat dari unsur siapa yang berpenghasilan.

A Apabila terdapat perusahaan yang melakukan pengembangan di atas tanah yang bukan miliknya atau milik perusahaan namun tidak atas nama perusahaan, sedangkan penjualan dilakukan oleh perusahaan tersebut, maka siapa yang harus melakukan penysetoran penghasilan tersebut/atas nama siapa ssp untuk setoran PPh final 5% ?

ATW Menurut saya tetap seharusnya perusahaan, PT, tapi memang seperti tadi ada benturan aturan dengan aturan pertanahan kita.

A Apakah dianggap sebagai pemenuhan kewajiban perusahaan apabila setoran PPh final 5% dilakukan atas nama pemilik tanah?

ATW Itu catatan tersendiri menurut saya, seharusnya bisa, tapi aturan kita tidak ada yang sampai ke permasalahan ini. Perlu kiranya dibuat aturan khusus,

mungkin yang diperlukan kemudian adalah pembuktian hubungan antara perusahaan dan orang tersebut. Saya kira bisa itu

A Upaya apakah yang bapak sarankan kepada PT X berkaitan dengan pemenuhan kewajiban dengan pola diatas?

ATW Sulit memang, tapi pertama yang saya sarankan adalah membuat perjanjian perdata antara perusahaan dengan orang tersebut, bahwa dia bertindak atas nama perusahaan. Perjanjian ini dilakukan agar setoran bisa dilakukan oleh PT X, itu untuk kedepan. Untuk transaksi-transaksi yang dulu setidaknya dapat menunjukkan bahwa antara PT X sama pihak yang mempunyai tanah itu ada hubungannya, dan pajak PT X sudah dilakukan oleh PT X melalui orang atau PT Y, untuk yang gedung. Kedua, adalah PBK, pemindah bukuan maksud saya dari orang pribadi tersebut ke perusahaan. Mungkin ini yang solusi paling bagus, karena nanti setoran atas nama perusahaan. Cuma harus di cek dulu ke notaries (PPAT), masalah tidak nantinya. Satu lagi, ini preventif saja yaitu developer sebagai marketing. Jadi penjualnya tetap yang ada di akte tapi developer jadi marketingnya.

A Pengakuan penghasilannya gimana Pak, karena uang dari pembeli masuk melalui rekening developer?

ATW Itu nanti teknik pencatatannya. Developer nanti meneima fee dan jasa pembangunannya.

A Jasa konstruksi pak maksudnya?

ATW Tergantung nanti skema pencatatannya gimana? Kalau memang developer yang membangun, iya masuk jasa konstruksi. Jadi menerima fee marketing dan fee jasa konstruksi.

A Dalam PP 71 tahun 2008 disebutkan bahwa dasar perhitungan /Nilai pengalihan hak 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, bagaimana bila nilai transaksi yang sebenarnya lebih besar dari nilai keduanya?

ATW Iya, ini pernah juga dilontarkan ke saya. Menurut saya selish tersebut harus disetor PPh Finalnya. Ini perlu agar semua penghasilan telah dikenakan final. saya khawatir jika tidak maka jika ada pemeriksaan bisa dikenakan PPh bukan final. Ini seharusnya bisa ditanyakan ke pajak, karena aturannya kan hanya menyebutkan nilai di akte dengan NJOP saja. Nilai terendah biasanya NJOP.

A Saya mendapatkan dari PT X bahwa nilai akte didasarkan pada SK NJOP yang diperoleh dari kantor pajak. Nilai yang ada disitu adalah nilai yang lebih kecil dari nilai transaksi. Bagaimana Bapak menanggapi hal itu?

- ATW Ya, kalau menurut saya, selisihnya tetap harus di setor PPh Final, agar nanti jika dilakukan rekonsiliasi antara penghasilan dan dasar perhitungan PPh Final. kalau selisihnya tidak di setor maka atas selisihnya itu akan menjadi rancu. Bisa saja pemeriksa mengatakan bahwa ini bukan obyek final. maka sebaiknya disetor saja PPh finalnya, agar *clear*. Pendapat saya seperti itu.
- A Iya Pak, pekan lalu saya bertemu dengan Pak AB PT X, selain tadi, terdapat permasalahan lain yaitu adanya penghasilan dari *booking fee* dan uang muka yang hangus serta dari biaya surat-surat, menurut Bapak gimana?
- ATW Menurut saya seharusnya pendapatan itu dihitung tersendiri, diluar PPh Final. karena tidak ada dasarnya dikenakan final. Dibilang penghasilan dari penjualan tanah atau bangunan tidak kan? Kalau dilihat dari PP nya kan jelas, yang dikenakan final dari penghasilan atas pengalihan atau penjualan tanah dan/atau bangunan saja.
- A Satu lagi Pak mengenai saat teruang PPh final, jika diperhatikan di aturan kan terutang saat dibayarkan jika angsuran atau saat sebelum akta jika angsuran lebih kecil dari akta?
- ATW Aturannya begitu, tapi kan biasanya disetor saat AJB ya. Seharusnya bisa disetor sebelum AJB. Seharusnya notaris (PPAT) mau itu disetor saat pembayaran dari costumer.

Transkrip Hasil Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Nama Nara Sumber : Ibu Hilda (H)
Jabatan : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembuat akta tanah atas pengalihan PT X di Depok
Tanggal Wawancara : Kamis, 27 Mei 2010
Waktu Wawancara : Pukul 11.15-11.55 WIB
Tempat Wawancara : Ruang kerja Ibu Hilda di Jl. Kartini Pancoran Mas Depok

A Berkaitan dengan proyek PT X, untuk proyek yang di Depok kan menggunakan nama direksi, dengan atas nama Bapak A, akan tetapi *sales* dan biaya-biaya diakui di PT X sehingga timbul masalah di pemenuhan kewajiban perpajakannya. itu pendahuluannya, pokok pertanyaannya nanti sih seperti itu. Sebetulnya prosedur pengalihan hak atas bangunan itu seperti apa Bu?

H Prosedurnya yang pasti kita membedakan antara dua, subjeknya dan objeknya. Kalau kita bicara objek, objeknya adalah tanah dan bangunan. Tanahnya itu sebetulnya sudah *clear* di BPN. Kedua adalah mengenai tanahnya, mengenai pajaknya. Pajaknya itu berkenaan yang pertama adalah 10 tahun terakhir PBB harus lunas atau sejak dia terdaftar. Kenapa? Karena kita butuh validasi untuk BPHTB-nya. Itu tidak akan diberikan validasi kalau 10 tahun terakhir ada tunggakan. Itu satu, yang kedua adalah subjeknya, itu adalah para pihaknya, para penjual dan pembeli. Kalau penjual itu, satu apakah dia suami, istri pertama, kedua atau diceraikan itu harus jelas subjeknya. Apakah ini warisan dari orangtuanya karena berbeda-beda itu syarat-syaratnya. Nah kalau subjeknya sudah dilihat baru kemudian pajak. Nah pajak ini kita berbicara pajak biasanya orang itu kalau harga transaksi lebih tinggi dari NJOP mereka biasanya memakai harga di akte jual belinya pake NJOP. Ya NJOP dinaikin sedikitlah. Tetapi kalau harganya di bawah NJOP di ajb-nya tetap pake harga riil hitungan pajaknya tetap pake NJOP.

A Kok bisa beda ya Bu?

H Karena ketentuannya pajak dilihat dari nilai yang paling tertinggi kalau nilai transaksinya paling tertinggi diambil dinilai transaksi, tetapi kalau NJOP lebih tinggi maka NJOP, itu hitungan pajaknya. gitu..

A Kalau saya lihat PT X itu kan ada harga transaksi, terus kemudian ada harga yang tertera di akte. Itu kan ada selisih?

H Ya, pasti ada selisih. Rata-rata itu jadinya di ajb nilainya NJOP karena apa? Karena pajaknya kan yang besar (bila menggunakan nilai transaksi)

A Kalau dari sisi pengembang Bu? cara mengajukan ke Ibu bagaimana?

H Kalau mengajukan ke saya, itu rata-rata pake harga transaksi, eh sori pake NJOP karena nggak pake harga riil. Kalau harga riil *customer*-nya pada jerit semua. Karena kalau harga riil misalnya harganya 200 juta. 200

dikurangi 20, 180 dikalikan 5% berapa? Dia nanggung berapa? 9jutaan kan? Itu kabur semua nanti *customer*-nya. Maka PT X mengajukan ke saya pake harga NJOP.

A Kalau tidak salah ada SK NJOP. Itu bedanya dengan NJOP?

H Jadi gini, waktu itu PT X, ini sejarahnya nih ya, waktu itu kan saya mulai menangani waktu proyek depok nah itu waktu itu kita jual belinya waktu itu kan belum pecah sertifikat jadi sertifikat masih induk, itu riilnya memang tidak ada bangunan, riilnya waktu jual beli terjadi, sistemnya waktu di PT X inden iya kan? Jadi secara riil memang tidak ada bangunannya. Saya pun menulis tidak ada bangunannya. Pada saat itu, nah otomatis NJOP yang dipakai kan kecil, wah NJOP-nya itu banget deh, daerah itu kan masih kecil jadi bayar pajaknya pun kecil, ternyata waktu kita masukin validasi itu diprotes sama orang pajak. Kenapa diprotes? Katanya ini kan buat perumahan seharusnya ada bangunannya, itu kan seharusnya NJOP-nya nggak segitu akhirnya dirubah lagi harus dimasukkan bangunan agar NJOP-nya menjadi naik dan kemudian PT X harus memohon SK NJOP, NJOP untuk menaikkan harga tanahnya, gitu loh kalau nggak mereka nggak mau validasi-validasi orang pajak, gitu itu ceritanya, jadi akhirnya dinaikinlah plus bangunan, padahal bangunannya kan nggak ada.

Kan gini mas mungkin mas tahu ya kalau properti itu kan sebenarnya kenapa rata-rata kebanyakan hampir seluruhnya perusahaan properti kalau tanah ini hak milik kemudian diatasnamakan ke developer atau PT otomatis ini harus degradasi, turun hak guna bangunan, itu pertama sudah memakan biaya yang banyak ,untuk degradasi itu perlu SK dari pajak dan sk macem-macam lah. Yang keduanya nanti konsumen dikenakan beban dua kali kalau itu hitung-hitungan bisnisnya artinya dia dapet HGB nanti dia naikin lagi menjadi hak milik otomatis harga perumahan tidak akan bisa tinggi kalau harga HGB. Jadi biasanya developer itu mengatasnamakan seseorang agar tetap menjadi hak milik, makanya tetap atas nama orang. Itu sebenarnya keuntungan dari developer, itu satu yang kedua kalau PT itu kan nanti kan, eh apa namanya, berkenaan dengan pajak juga saya nggak ngerti ya hitungan pajaknya tetapi itu salah satu yang menguntungkan.

A Kan bila PT X pajak PPh final 5% atas nama orang pribadi, itu memang ketentuannya seperti itu diatur dalam undang-undang pertanahan atau...?

H Itu ada undang-undang namanya PPh final antara lain jual beli tanah itu.

A Dan itu harusnya akte atas nama Bapak.A nanti penjualan atas nama Bapak A?

H Oh iya donk, kita kan kalau yang ada di sertifikat dia maka harus dia yang berhadapan, maka waktu itu PT X minta kepada saya bagaimana jika PPh-nya atas nama PT X. Waduh nggak bisa... Nah ini tidak ada *connected* nya nanti dengan sertifikat karena kita mau validasi. Kan kita masukan sertifikat, ini form ssp, di lampiran bawahnya ada sertifikat.

- A Kalau ini kan kewajiban ada di perusahaan namun ssp atas nama pribadi, sempat diwacanakan kalau itu kemudian di PBK, mungkin tidak bu?
- H tetap nggak bisa, nanti tidak *connect* dengan sertifikatnya itu, BPN juga bingung. Ini nanti kesusahannya di saya. Pas balik nama ke nama pembeli BPN nanya ini apa hubungannya ni ssp-nya PT X.
- A Mungkin gini Bu, awalnya namanya Bpk. A, udah beres semuanya baru nanti dipindah buku, di ibu ada masalah nggak kalau seperti itu?
- H Gini mas, setelah saya, saya nggak tahu ada masalah dengan saya atau tidak. Cuma kalau sudah selesai ya saya serahin semua ke PT X.
- A Dan itu setelah selesai semua prosesnya ya bu?
- H Dari saya sih sudah selesai pokoknya yang penting saya sudah masukkin laporan-laporannya setelah itu kita serahkan semuanya ke PT X, gitu loh. Laporan saya sih sampai situ. Tugas saya memang kalau misalnya mau dijalankan oleh PT X untuk bayar-bayar ssp tanpa melalui saya, bisa, asal *connect*-nya saja.
- A Mengenai kerjasama PT X dengan PT lain, PT lain itu punya tanah, PT X yang bangun. Nah itu kalau menurut ibu ssp atas nama siapa?
- H Nah itu atas nama PT lain meskipun itu hak guna, maksud saya gini ssp itu adalah pihak penjual yang menjual tanah bukan bangunan loh, yang menjual tanah ini siapa.
- A Yang menjual adalah PT X, ini secara transaksi bisnis, jadi PT lain ini hanya menyerahkan tanah saja masalah penjualan dsb PT X pada saat mau dijual kepada pihak lain tetap...
- H SSP-nya atas nama yang ada di sertifikat. Kalau kita bicara hukum ya, memang ada pemisahan antara tanah dan bangunan di atasnya, itu bicara hukum. Saya nggak tahu apakah di tengah-tengah ini harus ada perjanjian yang menyatakan bangunan itu atas nama PT X dan tanahnya milik PT lain sehingga bisa dimasukin ke pajaknya, coba ditanyakan saja ke orang pajaknya. Tetapi teori hukumnya sebenarnya ada pemisahan vertikal antara tanah dan bangunan, misalnya tanah milik saya mas Ary membangun di atasnya, coba aja ditanyakan ke orang pajaknya apakah dua-duanya bisa dicantumkan antara tanah dan bangunan berbeda kepemilikan. Itu dijembatannya dengan apa? Tanya saja sama orang pajaknya. Apakah dengan perjanjian? Atau dengan yang lain?
- A Undang-undang sekarang kan baik atas nama pribadi atau atas nama perusahaan dikenakan final. Kan sebenarnya kewajiban perusahaan sudah dilakukan oleh orang pribadi. misalkan pembelian, pembelinya mengangsur, nah itu nanti setor 5% nya waktu ajb juga atau perangsuran?
- H Biasanya developer mengajukan pada waktu ajb, sistematiknya kalo pengangsuran kan ada namanya setoran keras biasanya step awalnya dulu biasanya developer membuat PPJB, PPJB dengan termin bahwa pembeli akan membayar termin pertama tanggal sekian, termin kedua tanggal

sekian dst, nah pada saat termin ketiga developer akan menagih BPHTB dan pajaknya, dan ajb dibuat setelah dia melunasi. Prinsipnya bisa.

A Misalkan dia sudah lunas, tetapi karena tanah tidak masalah akhirnya ajb baru dilakukan tahun selanjutnya dari sisi pajak kan seharusnya dilunasi tahun ketika sudah lunas.

H Kalau kita misalkan terjadi hal seperti itu, misalnya sudah lunas tahun sekian dan seharusnya sudah membayar pajak tetapi ajb belum dapat dibuat karena satu dan lain hal ya terpaksa pada tahun itu bisa aja kita bayar BPHTB dan pajaknya tetapi akhirnya ajb pada tahun 2010 atau sebelas dimajukanya maka otomatis apabila ajb nya itu berubah terjadi peningkatan atau kita misalkan pake harga riil, harga riil lebih besar dari NJOP. kita bisa bayar pajaknya walau transaksinya 2011 ini nanti dilihat kalau harga riil masih dibawah NJOP, eh di atas NJOP nggak usah bayar lagi pajaknya tetapi kalau di tahun 2011 harga njopnya naik tinggi terpaksa harus bayar lagi pajaknya, gitu

A Jadi apakah yang dilihat yang penting sudah setor?

H Orang pajak tidak melihat kapan disetornya, ada kejadian di PT X waktu itu, kita sudah setorkan pajaknya akhirnya tidak jadi, batal orang itu tidak jadi ngambil saat itu padahal sudah tersertor, ssp sama BPHB akhirnya pada tahun berjalan 2011 terjadi kenaikan terpaksa kita bilang ke dia ada kekurangannya yang harus dibayar. Begitu...

Transkrip Hasil Wawancara dengan Direktorat Jenderal Pajak

Nama Nara Sumber : Ibu Rondang
Jabatan : Staff Peraturan Perpajakan II Subdit PPh Badan, Anggota Tim Perumus Peraturan mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.
Tanggal Wawancara : Selasa, 1 Juni 2010
Waktu Wawancara : Pukul 10.02-11.07 WIB
Tempat Wawancara : Gedung Baru Direktorat Jenderal Pajak, Ruang Subdit PPh Badan, Lantai 11 Jl. Gatot Subroto Jakarta

A DJP mengenakan final itu alasannya apa Bu khususnya untuk pengalihan tanah?

R Kalau kita lihat dari aturannya kan bahwa yang dikenakan PPh itu kan adalah pengalihan hak atas tanahnya bukan dilihat dari main bisnisnya yang awalnya gak final dijadikan final, kalau pihak yang semata-mata untuk mengalihkan kita anggap tidak punya penghasilan, nah nanti ada pengenaan pajak untuk yang lain, jasa konstruksi untuk pembangunan sehingga diketahui untuk apa penghasilan ini. Kalau kita lihat pajak-pajak di luar negeri yang lain untuk properti ini dikenakan final, jadi bukan dianggap dari main bisnis.

A Kan ada perusahaan yang main bisnisnya beli properti atau *wp real estate*, di sini kan masuk ke dalam arti pengalihan hak atas tanah bangunan yang dulu dikenakan PPh badan kemudian dikenakan final kemudian dipertimbangkan untuk dikenakan PPh final lagi, itu kenapa?

R Kalau dilihat dari sisi pajak ini kan objek, objek PPh. Kalau dia beli tanah kemudian dikembangkan yaitu kan bukan main bisnis mereka, jadi kalau yang mereka lakukan adalah jasa konstruksi kalau dia tidak melakukan itu jadi tidak melakukan kegiatan apa-apa, jadi secara prinsip pajak dari objeknya kan tanah bukan dari usaha.

A Kalau developer itu kan beli tanah kemudian membangun ada yang membangun sendiri atau melalui subkon jadi memang dia *core* bisnisnya jual beli tanah bukan konstruksi?

R kalau beli tanah itu kan berarti kan dia membangun, kena PPN kena PPh bukan PP 48/94 jadi kenanya jasa konstruksi atau jasa membangun.

A Kemudian pada saat menjual gimana Bu?

R nah ini kan beda, objeknya kan sudah beada jadi deskripsi tanah yang dia miliki pertama setelah dia bangun kan beda.

A Waktu dijual kan kenanya PP atas pengalihan atas tanah dan bangunan ini kan?

R iya.

- A Ada kasus dimana perusahaan membeli tanah kemudian dia atas nama tanah itu atas nama pribadi bukan PT, kalau kita bedakan dengan ketika PT membeli sendiri atas perusahaan, atas nama pribadi ssp nya atas nama pribadi bukan perusahaan, bagaimana dengan perlakuan itu?
- R aktenya atas nama pribadi?
- A iya jadi dokumen atas nama pribadi pada saat jual ssp atas nama pribadi. Kalau di pajaknya?
- R kalau kita baca lebih cermat pada PP 48, saat terhutangny adalah saat pembuatan akte, kita berpegangnya pada akte, nama yang tercantum dalam akte itu yang harus melunasi, melunasi dalam arti ssp atas nama dia walaupun misalnya itu untuk perusahaan, nah kita gak mempersoalkan itu di perusahaan, yang penting secara legalitas di akte adalah atas nama op, jadi dia yang mempunyai kewajiban untuk membayar PPh, dan atas nama dia dikenakan PPh dan bphtb maka kita anjurkan kalau perusahaan punya beberapa tanah atas nama op sebaiknya digantikan atas nama perusahaan karena ada beberapa resiko. Jadi misalkan dia ngambil tuan A memasukkan modal tanah tahun 90. Misalnya, kemudian pada tahun 2000 perusahaan mau menjual, ini sudah dianggap aset perusahaan dan sebagainya. Kalau dari kita sepanjang dia nama op, itu terserah mau diganti atas nama perusahaan atau dijual ke tempat lain itu boleh. Yang penting adalah pada saat dia ganti nama akte dia harus bayar PPh 5 % sesuai dengan masa pengalihan itu kapan terjadi, berlaku PP yang mana. Kalau sekarang PP 71/2008 pake ini dengan beberapa ketentuan dan yang bisa saya bilang lagi bahwa 5% itu adalah dari njop atau nilai jual yang terbaru, misalnya dia memasukkan dana di tahun 1990 misalnya dia dapat uang 200juta kemudian sekarang mau dijual ke PT B, yang berlaku sekarang njop terbaru tahun 2010 atau 2009 kalau belum terbit njopnya, otomatis lebih besar kecuali kalau dari dulu sudah bikin akte, misalkan pada tahun 2010 dijual ke perusahaan sendiri, njop lebih rendah dan biaya lebih rendah jadi resiko nya disitu. Kita tetap pegang saklek sama akte jadi akte atas nama siapa itu yang kita anggap punya penghasilan dari penjualan ini. kalau kita lihat di UU Agraria, PP 24/97 pendaftaran itu bertujuan untuk mengupdate data, baik secara yuridis dan secara formal keadaan tanah, jadi kalau sudah berubah begini itu dianggap tetap punya wajib pajak op ini walaupun secara bisnis dianggap aset perusahaan, begitu.
- A Sekarangkan final semua apakah dianggap PT ini telah memenuhi kewajiban pajaknya? Karena setoran 5% atas nama op tapi penjualan diakui PT?
- R kita tidak mengejar pt nya karena kita menganggap dia tidak terutang atas pengalihan itu karena tidak ada jejak dia yang melakukan pengalihan.
- A Terus PT kewajibannya apa bu?
- R kalau di PBB yang membayar tidak ada hubungannya dengan kepemilikan walaupun perusahaan yang membayar akan dilihat aktenya siapa, yang terjadi di lapangan bahwa banyak penjualan di bawah tangan, perjanjian-

perjanjian tanpa akte seperti saham karena mereka tahu peraturan di wajib ada akte jadi kalau perjanjian biasa, itu belum kena.

A Bagi PT kewajiban pajaknya apa bu? Apakah PPh badan biasa atau yang lain karena dia mengakui sales atas penjualan walaupun di akte atas nama pribadi?

R kalau dari sisi akuntansi saya nggak ngerti pembukuannya, kita nggak punya hak untuk mengejar wajib pajak ini walaupun dia laba gede yang kita kejar op-nya ini, bisa saja ssp dibayar atas nama pribadi tapi yang bayar perusahaan, yang pasti ssp dibayar atas nama pribadi itu, kalau atas nama perusahaan maka ssp harus dibetulkan, makanya saya menghimbau supaya wajib pajak kalau pengalihan tanah jangan dibawah tangan takutnya dari sisi yuridis dan sisi material nggak punya hak untuk mengakui.

A Pertimbangannya kalau dari sisi perusahaan jadi hak guna bangunan, kalau dari pribadi kan hak milik sehingga berpengaruh di penjualan.

R banyak kayak gitu kasus bahwa memasukkan sebagai modal tapi belum diganti sejak tahun-tahun lama, kalau dihitung sspnya sekarang ini itu bisa milyaran, kalau saya bilang sih makanya terjadinya adalah kita koreksi, bphtb yang sudah dibayar dulu kita koreksi sesuai dengan njop sekarang dia harus setor lagi. Sebelum akte dibuat dianggap belum ada pengalihan kecuali di masa transisi se 80 ini, kalau ini dikasih SKB.

A Misalnya seperti ini bu, kalau perusahaan ini diperiksa gimana Bu, karena mengakui adanya penjualan? Apakah ssp atas nama pribadi dianggap?

R kalau atas nama pribadi sudah benar yang makanya harus dibenerin dari sisi akutansinya di perusahaan, kalau dari segi peraturan setoran resmi pribadi sudah benar. Terus yang dikhawatirkan apa?

A Kan perusahaan mengakui sales khawatirnya yang ssp nya ini tidak diakui sebagai kewajiban perusahaan karena ssp atas nama pribadi, khawatirnya ketika diperiksa sehingga harus bayar pph badan.

R sebenarnya kalau pengalihan tanah kan terutang ppn juga.

A PPN atas nama perusahaan dan semua pengalihan dilakukan 2009 setelah peraturan baru berlaku.

R kalau masalah aliran uang sih kita tidak ngerti, ya itu kalau op nya sudah benar, nanti kalau dia punya keuntungan laba besar di situ kita nggak ngutak ngutik lagi, dari op nya sudah terpenuhi karena yang kita anggap yang menjualnya adalah pribadi, atas tanah ini yang sudah dipenuhi 5% nya untuk PT nya sendiri tidak clear.

A Jika kemudian ssp tersebut di PBK menjadi nama PT, apakah itu dimukinkan, jadi match dengan sales PT

B Itu justru tidak tepat, akan banyak masalah yang timbul nantinya. Dan itu melanggar aturan, kan sudah tepat karena yang mengalihkan op, akta juga nama op, maka setoran tetap op, jadi tidak bisa. Tidak nyambung dengan dokumen lain, akta kepemilikan dan lainnya.

A iya bu karena memang sudah diakui sebagai inventory atau barang dagang.

R kalau begitu harus dibetulin spt nya, harus dikoreksi bahwa itu bukan punya dia jadi miliknya si wp ini otomatis pembukuannya juga harus diubah, itu ada perjanjian jual belinya nggak?

A tidak.

R oh kalau ada misalkan dialihkan di tahun 2000, maka sudah terutang, maka dihimbau ssp nya dengan nilai sekarang jadi gini loh, jadi kalau setelah peraturan ini berlaku tidak kena final tetapi kalau pengalihannya tahun-tahun sebelumnya kena final 5%, jadi bisa atas nama perusahaan karena kita memang pegangannya akte, setiap pengalihan akte itu kena pph 5% sesuai dengan masanya jadi kita selalu menghimbau supaya setiap pengalihan itu harus dibuatkan akte, jadi penjualan oleh perusahaan ya atas nama perusahaan karena memang dirugikan semakin diundur semakin besar PPhnya karena njop naik terus dan diupdate setiap 2 tahun, yang terjadi malah bahwa wp sudah memenuhi kewajibannya dengan baik. Jadi misalnya pembelian secara kredit sudah lama tapi belum dibikin akte maka langsung dikenakan 5% yang sudah dibayar tapi belum dikenakan pajak kita kenakan 5% baru sisanya setiap angsuran yang dia bayar, uang dp atau apapun itu itu kena 5%.

A DP juga kena 5% ya bu?

R iya, jadi lebih gampang apa yang dia bayar 5% langsung disetorkan, jadi waktu membuat akte semua ssp dikumpulkan baru dihitung kembali jadi itu ruginya juga kalau pembuatan aktenya 2020 njop-nya beda lagi pasti masih ada kurangnya kan, njop naik terus nanti kan ditagih lagi sisanya baru diterbitkan akte walaupun begini kelihatannya DJP banyak dirugikan karena orang-orang mencari *loopholes* dengan pemindahan jual beli di bawah tangan.

A Di lapangan banyak pengembang yang mengajukan ke ppat dengan nilai njop meskipun ada nilai transaksi, itu selisihnya terutang 5% atau tidak?

R kita melihat perjanjian jual belinya kan ada tuh, berapa. Itu kan bisa dibohongi sama njop terbaru, kita melihat kita punya waktu 3 hari untuk menyesuaikan njop, ssp yang dia bayar kita teliti satu hari kalau njopnya masih yang dulu kita perlu update ke lapangan.

A misalnya ada penjualan ke customer 200juta ketika mengajukan ke ppat dia memakai njop misalkan harganya 150juta, ada selisih.

R kalau melihat aturan yang baru itu kan ada lembaran, harus melampirkan bukti faktur penjualan, nah ini kumulatif, harus dilampirkan.

A ini kan setelah aturan ini dibuat, kalau sebelum-sebelumnya?

R sebelum-sebelumnya nggak ada proses penelitian, itu kita main di belakang maksudnya tindak lanjutnya setelah lampau jadi setelah wajib pajak membayar, ppat melaporkan ssp masuk ke kita baru kita teliti ini

kurang bayar baru kita himbau bayar kembali di skp atau usul pemeriksaan, kalau sekarang kita pikir lebih bagus di depan tindakannya, tindak lanjutnya kita teliti aja dulu daripada repot baru wp ditandatangani, kalau dulu di belakang semua proses di belakang kita menganggap self assessment, jadi kita menganggap bahwa wp itu sudah melakukan dengan benar, jadi kalau nanti ada yang kurang-kurang itu bahwa kesalahan tidak sengaja makanya dihimbau kalau dihimbau tidak digubris baru kita usul pemeriksaan. Jadi kalau sekarang kita cek keaslian dokumennya jadi kita lebih sedikit kerjanya kalau soal ssp palsu kan itu sudah kriminal, jadi itu bisa banyak nggak Cuma transaksi bangunan.

A Final atau PPh Badan Bu

B Final dong

A jadi yang dilihat nilai transaksinya?

R pasti ada perjanjian akte jual beli, dari pihak yang melakukan transaksi, jadi kita memperhitungkan mana yang lebih besar.

A ada perusahaan lain ada penghasilan lain-lain, kalau real estate kan sudah kena pph final, ternyata di situ kan ada penghasilan lain-lain, misalnya booking2 yang nggak jadi itu kena final juga atau tidak?

R setiap pembayaran itu kena 5% final, kalau yang dulu-dulu itu dianggap kayak penaltinya jadi dia seharusnya bisa masuk di pengenaan pph badan, tapi kalau dilihat dari aturan setiap pembayaran yang berkaitan dengan penjualan itu kena 5% itu lebih tepat.

A Kalau dari sisi nama mengapa namanya pengalihan, nama aturannya bukan penjualan?

R pengalihan itu bahasa umum kalau penjualan kan khusus jadi kalau pengalihan macam-macam bentuknya, misalnya transfer itu kan kena pph 5%, misalnya wpop membangun sendiri dan dia mau bikin akte baru, kan deskripsi tanahnya udah berbeda. Kalau misalnya nggak diganti rugi kalau dijual, mau nggak mau kan dia harus buat aktenya dengan begitu njopnya berubah, ia harus bayar pph juga. Itu kita anggap masuk pengalihan atas tanah dan bangunan dan kena ppn juga walaupun secara ininya tidak ada jual beli.

A kalau aturan lama kan dibedakan antara yang usaha pokoknya jual beli tanah mengapa harus dibedakan?

R dimulai waktu pp 27 kan dia sudah minta pengkhususan tarif waktu itu kita mempertimbangkan untuk bahwa itu bisnisnya mereka dan untuk penyediaan pembangunan atau pembangunan perumahan jadi kita kenakan tarif yang beda karena dia melakukan transaksi yang tinggi tetapi itu semua tergantung pimpinan yang di atas tapi kita concern bahwa untuk penyediaan perumahan untuk rakyat untuk membantu usaha penyediaan perumahan kita dukung gitu tapi mungkin diperkirakan bahwa itu nggak cocok dengan mekanisme yang sebenarnya dia lakukan itu bukan pengalihan jadi konstruksi makanya dilarikan ke final lagi.

- A Jadi pengenaan final itu untuk apa bu?
- R prinsipnya ya pasal 4 ayat 2 itu semuanya pemotongan pemungutan withholding tax, bukan self assessment jadi untuk memudahkan dia administrasinya juga memudahkan dan kita memperkirakan angka-angka ini sudah mendekati dengan sesungguhnya kalau diperhitungkan dengan penghasilan yang biasa gitu.
- A Kalau seperti ini usulan bagi wp asosiasi atau kebijakan?
- R kebijakan dengan mempertimbangkan mekanisme pajak. Kalau kita lihat di luar negeri itu dikenakan final ada yang 5%, 10% macem-macam lah.
- A kalau dilihat ada pendapat yang menyatakan bahwa untuk real estate itu seharusnya capital gain.
- R kalau dilihat dari tahun 99 kita memperlakukannya seperti itu untuk wp pengembang dia nggak final, biasanya perusahaan-perusahaan yang baru mengembangkan itu kan rugi pada saat ini tidak ada pajak yang harus dibayar tapi penjualan ada walaupun masih secara angsuran, kan di situ negara dirugikan, kalau dia 20 tahun lebih terus baru untung kita nggak punya pajak padahal penjualan ada meskipun cash tapi sedikit kalau final kita udah dibantu dengan cara angsurannya itu udah kena pph 5% masuk ke cash negara, kalau dia dilunasi 20 tahun lagi itu juga membantu pihak2 yang membeli kan? Jadi kita mengakomodir semuanya kalau dulu sih kita lihat negara dirugikan misalkan dia nyicil aja tidak ada pajak, masak kita harus periksa semuanya, jadikan dia merasa diperlakukan negatif. Kan memang saya rugi kok, kata wp nggak ada pajaknya tapi kan ada penjualan kalau kena final kan sudah dibayar lagian itu kan dari pembeli, pengembang bantu menyetorkan ia tidak dirugikan sama sekali hanya melakukan administrasi dan pengontrolan.
- A Bu apakah mungkin dapat dibedakan kepemilikan tanah dan bangunan berbeda?
- R mungkin, itu namanya BOT misalkan tanah pemerintah dibangun pasar-pasar atau rumah sakit ya itu yang membangun pihak lain.
- A itu tidak bisa diaplikasikan untuk yang lain?
- R itu khusus untuk BOT, untuk aplikasi yang lain beda nanti kalau kewenangan untuk mengerjakan surat tanah oleh bpnnya deskripsi tanah itu sampai mana saja itu bpn. Kan yang ada surat tanah atau surat tanah dan bangunan jadi secara bisnis sih oke-oke aja tapi dari sisi kepemilikan tetap yang punya tanah jadi nggak ada surat bangunan aja.
- A Biasanya developer pada saat menjual itu masih berupa tanah karena sistemnya inden tidak ada bangunan, ajbnya kan dibikin pada saat bangunan belum ada, njopnya lantas apa bu? Tanah saja atau izin ada bangunan?

R njop tanah itu saja tapi nanti setelah ada bangunan harus disesuaikan dengan kondisi terakhir karena kalau di bpn itu juga berkepentingan dengan bphtb.

Pertanyaan Tambahan

Tanggal Wawancara Rabu, 2 Juni 2010

Waktu Wawancara Pukul 11.02-11.05 WIB

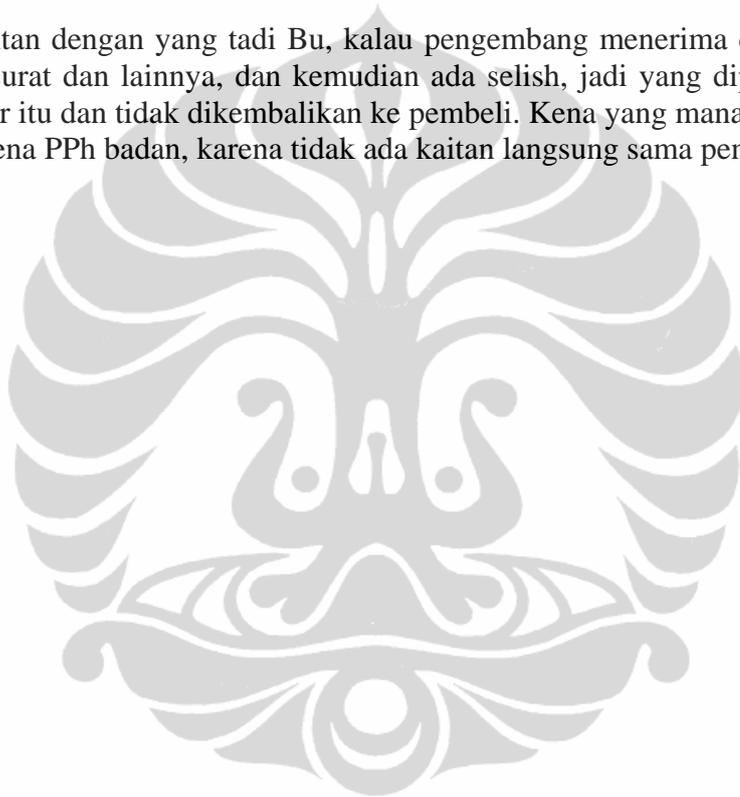
Media Wawancara Melalui Telephone

A Kalau DP yang hangus gimana Bu?

B harus dibayar 5%, kan DP jadi masuk kena final. Meski tidak jadi

A Berkaitan dengan yang tadi Bu, kalau pengembang menerima dana untuk surat-surat dan lainnya, dan kemudian ada selish, jadi yang dipakai tidak sebesar itu dan tidak dikembalikan ke pembeli. Kena yang mana bu

B bisa kena PPh badan, karena tidak ada kaitan langsung sama pengalihan..



Transkrip Hasil Wawancara dengan Ahli Pajak

Nama Nara Sumber Danny Septriadi, SE. M.Si. LL.M
Jabatan Dosen pasca Sarjana FE UI dan FISIP UI, serta Praktisi
Tanggal Wawancara Selasa, 1 Juni 2010
Waktu Wawancara Pukul 21.05-21.32 WIB
Media Wawancara Rumah Kediaman Pak Danny di Kelapa Gading

- A Secara konsep sebenarnya bagaimana pengenaan final atas penghasilan?
D ada dua konsep dasar yaitu *schedular income*, ya itu setiap schedule dikenakan tarif yang berbeda, dan global taxation semua penghasilan dikenakan tarif pajak yang sama, jadi mengikuti *tax gain revenue*. Nah untuk yang *schedule tax* ini kan disini jadinya sales tax, jadi pajaknya didorong ke pembeli, bukan pada penerima penghasilan. Ato lebih tepatnya *turn over tax*, nggak melihat lagi biayanya. Kalo di LN scedular ini sudah disesuaikan dengan bisnis itu sendiri.
- A Apakah pengenaan final atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan sudah tepat?
D kalau kita lihat di indonesia itu adalah salah satu bentuk dari *ease of administration*, itu kalau menurut Pak Mansuri, jadi pemungutan PPh final itu karena untuk *ease of administration*, kemudahan administrasi tanpa melihat potensinya, tanpa melihat faktor-faktor yang lain.
- A Untuk perusahaan real estate yang khususnya melakukan pengalihan atas tanah dan bangunan, membeli tanah dan mengembangkan dan kemudian dijual?
D yaitu kalau mau adil semuanya dikenakan atas penghasilan dikurangkan biaya, kalau dikenakan final itu kan wajib pajak didorong untuk membayar tanpa melihat biaya dan sebagainya, itulah PPh final jadi kemudian diforward jadi yang membayar bukan yang menerima penghasilan tapi di-*upping* atau di *gross up*, betul gak? Jadi nanti costumer yang terbebani.
- A Apabila wajib pajak yang penghasilannya final, menerima penghasilan diluar final, misal booking fee atau selisih surat-surat, kan realastate penghasilannya final.
D Bisa final dan tidak. Kalo dilihat maksud awal booking fee atau surat-surat maka itu bisa masuk kategori final. Tapi bisa tidak final, karena penghasilan itu akhirnya bukan untuk beli tanah bangunan kan ya terutama yang titipan surat-surat tadi.
- A Kalo ada selisih antara akte dan transaksi, misalnya akte didasarkan sama njop. Jadi ada selisih disitu
D Kalau itu kena 5% karena harusnya akte sesuai transaksi. Kalau diperiksa itu bisa kena 5%. Itukan akal-akalan developer biar pajaknya kecil.

- A Mungkin tidak kena PPh Badan
D Nggak lah, karena jelas itu PPh Badan.
- A Mungkin tidak pak suatu penghasilan itu setoran pajaknya atas nama bukan perusahaan contohnya ada perusahaan yang tanahnya itu atas nama pribadi dari uu agraria yang harus ketika nanti ada penjualan setor atas nama pribadi tersebut sebenarnya itu adalah milik perusahaan?
D jadi gini, masalah itu kan sebenarnya sederhana aja kalau itu atas nama pribadi kan hak milik, kenapa orang atau PT itu beli atas nama pribadi? Kalau atas nama perusahaan kan HGB, hak guna bangunan, yang kedua adalah kalau itu atas nama pribadi berarti ini kan aset pribadi jadi hubungannya dengan badan kan sewa menyewa sehingga perusahaan harus menyewa kepada orang pribadi jadi bukan dianggap sebagai aset perusahaan.
- A Kalau kasusnya ada perusahaan real estate.
D ini untuk trading atau apa? Nah itu gak boleh, jadi ini kan sebenarnya buat inventory PT bukan inventory orang pribadi.
- A Jika ada kasus seperti itu saya lihat banyak pak skema ini, jadi PT mengambil sebagai inventory dan dijual tetapi dalam akte jual beli atas nama pribadi sehingga apada saat dijual atas nama pribadi.
D ini agak aneh juga ya karena kalau misalkan untuk orang pribadi atau realty. Terus PPN yang mengakui siapa?
- A Atas nama trading, pt pak atas nama perusahaan pak.
D harusnya kan jadi inventory pribadi kalau atas nama pribadi.
- A Iya pak makanya ssp pph atas nama pribadi.
D nah itu kan kalau dilihat di data DJP yang masuk ke pph itu kan orang pribadi sehingga suratnya akan sampai ke pribadi bila belum melaporkan usaha di SPT pribadi padahal pribadi itu ngasih modal ke pt hanya modal npwp gak ada inventory jadi bukan aset dia tetapi aset perusahaan, jadi dicatat di perusahaan sebagai inventory, tetapi reality bukan PT kenapa? Karena tidak ada sambungannya, gimana nyambungannya.
- A Jadi kan timbul kebingungan di satu sisi karena pajaknya sudah dipenuhi atas nama pribadi tetapi dari perusahaan seperti tidak ada kewajiban.
D nah itu trading-trading yang kacau, itu mungkin karena ketidaktahuan mereka. Sekarang simpel ya masalahnya. Itu kan masalah administrasi lagi, betul gak? Secara transaksi kan cuma satu, jadi ini kan formalistiknya ketat dan ini sangat beresiko baik bagi penjualnya maupun pembeli, sebenarnya kalau masalah hak milik itu kan sudah ada bphtb, harus dibedakan antara pemilik akte dan penerima penghasilan karena dua hal itu berbeda, bphtb kan masalah balik nama dalam praktek kan ada yang menerima penghasilan, tetapi kalau kita lihat dari unsur keadilan, orang itu kan kepemilikannya sama.

- A jadi memang tetap akan menjadi masalah di perusahaan.
- D iya dong. Perusahaan bermasalah karena bukan perusahaan yang mengalihkan. Secara konsep kan begitu, yang mengalihkan kan orang pribadinya. Jadi yang berpenghasilan harusnya op, kalo kemudian diakui oleh perusahaan maka yang harus dirubah di perusahaan. Orang pribadinya juga bermasalah itu kan dianggap SPT tidak nyambung padahal sudah dilaporkan di perusahaan, berarti kan dikoreksi positif di orang pribadi, di perusahaan dikoreksi negatif, mati kan? Nah kalo dari sisi pajak kan maunya yang enak, tapi itu kan resiko kalau secara substansi sebenarnya transaksi ini kan satu, ini kan tujuan untuk hak milik karena kalau hak milik kan nilai jualnya lebih tinggi makanya perlu dihitung dari sisi cost and benefit bagi perusahaan, terus dari sisi pajak ada kerugian atau tidak, ada kerugian tidak dari skema ini. Ini kan sama-sama masuk negara, ngapain dikejar, bener gak? Nah sekarang kan apakah akan terjadi kerugian bagi negara atau malah dengan hak milik negara dapat lebih tinggi, betul gak?
- A Kalau kemudian di pbk?
- D yang tadi ya, harusnya bisa kalo sesuai konsep pemisahan tadi, tapi aturannya yang nggak bisa dan dianggap salah, nggak nyambung sama akte nya. karena kepemilikan kan bukan pada pt
- A Solusinya gimana Pak?
- D Dirubah diperusahaanya, tidak menjadi barang dagang dong.

(Lanjutan)

P Bagaimana asosiasi merespon kendala yang dihadapi anggota asosiasi?

PR Menjadi penghubung bisa dengan pemerintah kan kita pakai organisasi resmi, mungkin ke dpr juga bisa.



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 jumlah brutonya 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

MOERDIONO

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 wewenangnya 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% x Rp.200.000.000,00

= 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 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

SOEHARTO
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 16 April 1996
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA

ttd

MOERDIONO

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 wewenangnyanya 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

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

(Lanjutan)

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 4 November 2008
PRESIDEN di Jakarta
REPUBLIC INDONESIA

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 4 November 2008
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIC 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



PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
PER-28/PJ/2009

Ditetapkan tanggal 20 April 2009

PELAKSANAAN KETENTUAN PERALIHAN PERATURAN PEMERINTAH 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

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang :

bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak mengenai pelaksanaan ketentuan peralihan [Peraturan Pemerintah 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, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah 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;

Mengingat :

1. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62);
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](#) (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 71 Tahun 2008](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor [635/KMK.04/1994](#) tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari **Pengalihan** Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor [243/PMK.03/2008](#);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN PERALIHAN PERATURAN PEMERINTAH 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.

Pasal 1

- (1) Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan, yang :
 - 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) Atas penghasilan dari **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan [Peraturan Pemerintah 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 yang dibuktikan dengan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final.

Pasal 2

- (1) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) diajukan secara tertulis oleh Wajib Pajak badan yang melakukan **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak badan yang bersangkutan terdaftar dengan format sesuai Lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan daftar tanah dan/atau bangunan yang penghasilan atas **pengalihannya** telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan dengan format sesuai Lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 3

- (1) Atas permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus memberikan

- keputusan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal surat permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final diterima secara lengkap.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pelayanan Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap dikabulkan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

Pasal 4

- (1) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) diterima, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan format sesuai lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ditolak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan penolakan kepada Wajib Pajak dengan format sesuai lampiran IV yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

Pasal 5

Dalam hal ditemukan data atau keterangan lain yang menunjukkan ketidakbenaran data yang disampaikan oleh Wajib Pajak, surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final yang telah diterbitkan dinyatakan tidak berlaku dan Pajak Penghasilan ditagih kembali berikut sanksi sesuai dengan ketentuan [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009](#).

Pasal 6

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 20 April 2009

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

DARMIN NASUTION
NIP 130605098

LAMPIRAN I
PERATURAN DIREKTUR

JENDERAL PAJAK NOMOR PER-28/PJ/2009 TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN PERALIHAN PERATURAN PEMERINTAH 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.

Nomor :
Lampiran :
Perihal : Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan yang Bersifat Final atas Penghasilan dari **Pengalihan** Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak
.....
.....
.....

Berkenaan dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER- /PJ/2009 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah 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 ini :

Wajib :
Pajak :
NPWP :
Alamat :

mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan daftar tanah dan/atau bangunan sebagaimana tercantum dalam lampiran surat permohonan ini dengan alasan penghasilan atas **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Tahun Pajak

Demikian permohonan ini kami sampaikan.

.....20....
Pemohon

(Nama Jelas)

LAMPIRAN II
PERATURAN DIREKTUR
JENDERAL PAJAK NOMOR PER-
28/PJ/2009 TENTANG
PELAKSANAAN KETENTUAN
PERALIHAN PERATURAN
PEMERINTAH 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.

DAFTAR TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG PENGHASILAN ATAS **PENGALIHAN**NYA TELAH
DILAPORKAN
DALAM SURAT PEMBERITAHUAN TAHUNAN PAJAK PENGHASILAN

NO	ALAMAT UNIT TANAH/ BANGUNAN & LUAS (M ²)	IDENTITAS PEMBELI			DILAPORKAN DALAM SPT TAHUNAN PPh		KETERANGAN
		NAMA	NPWP	ALAMAT	NILAI PENGALIHAN (RUPIAH)	TAHUN	

.....20....
Pemohon

(Nama Jelas)

LAMPIRAN III

PERATURAN DIREKTUR
JENDERAL PAJAK NOMOR PER-
28/PJ/2009 TENTANG
PELAKSANAAN KETENTUAN
PERALIHAN PERATURAN
PEMERINTAH 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.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH
KANTOR PELAYANAN PAJAK

Lembar Ke-: Untuk Wajib Pajak
1
Lembar Ke-: Untuk
2 Notaris/PPAT/Bendaharawan
Lembar Ke-: Untuk Arsip Kantor Pelayanan
3 Pajak

**SURAT KETERANGAN BEBAS
PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN YANG BERSIFAT FINAL ATAS PENGHASILAN DARI
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

Nomor :
Tanggal :

Kepala Kantor Pelayanan Pajak
menerangkan bahwa Wajib Pajak tersebut di bawah ini,

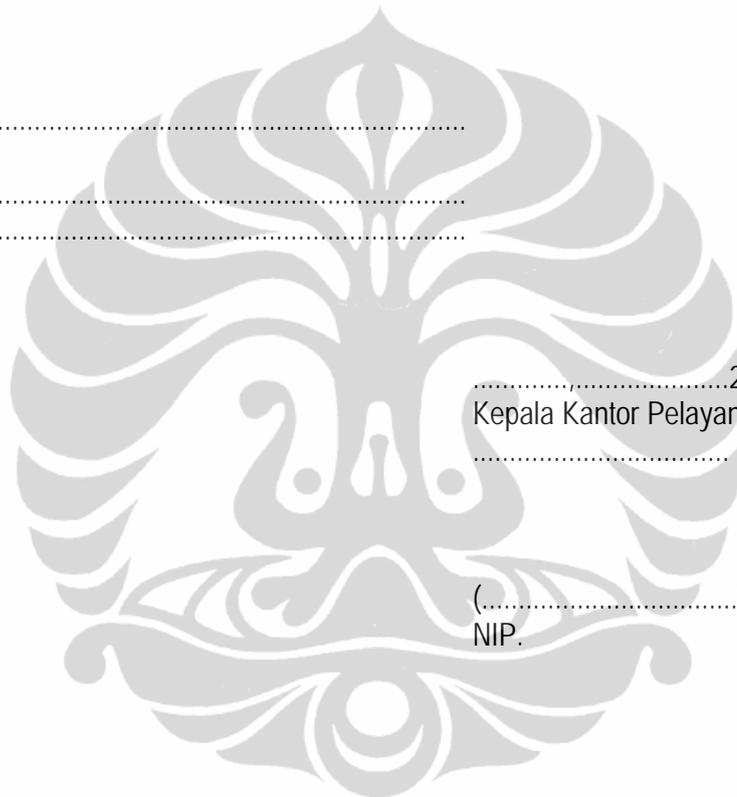
Wajib :
Pajak :
NPWP :
Alamat :

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak tanggal Nomor dibebaskan dari pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan dengan alasan penghasilan atas **pengalihan** hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Tahunn Pajak dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi.

Alamat unit tanah:
dan/atau bangunan
Luas tanah dan/atau: m²
bangunan
Nilai **Pengalihan** :

yang dilakukan kepada :

Wajib :
Pajak :
NPWP :
Alamat :



.....20....
Kepala Kantor Pelayanan Pajak
.....

(.....)
NIP.

LAMPIRAN IV

PERATURAN DIREKTUR
JENDERAL PAJAK NOMOR PER-
28/PJ/2009 TENTANG
PELAKSANAAN KETENTUAN
PERALIHAN PERATURAN
PEMERINTAH 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.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH
KANTOR PELAYANAN PAJAK

Nomor :
Perihal : Penolakan Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari **Pengalihan** Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

Yth

Berdasarkan permohonan Saudara tanggal Nomor perihal Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari **Pengalihan** Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dengan ini diberitahukan bahwa permohonan Saudara tidak dapat disetujui, karena :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Demikian untuk dimaklumi

.....20....
Kepala Kantor Pelayanan Pajak
.....

(.....)
NIP.

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR PER - 26/PJ/2010

TENTANG

TATA CARA PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Menimbang :

bahwa dalam rangka memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak dan pengamanan penerimaan negara, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Pajak Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

Mengingat :

1. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62);
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](#) (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 71 Tahun 2008](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor [635/KMK.04/1994](#) tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor [243/PMK.03/2008](#);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan:

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG TATA CARA PENELITIAN

SURAT SETORAN PAJAK ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.

Pasal 1

- (1) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang wajib dibayar atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah dibayar ke Kas Negara oleh Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pembuktian pembayaran Pajak Penghasilan ke Kas Negara kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah diteliti oleh Kantor Pelayanan Pajak dengan menunjukkan asli Surat Setoran Pajak yang bersangkutan.
- (3) Yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 2

- (1) Untuk keperluan penelitian Surat Setoran Pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau kuasanya harus mengajukan formulir penelitian Surat Setoran Pajak ke Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan:
 - a. Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara dan Nomor Transaksi Bank/Nomor Transaksi Pos/Nomor Penerimaan Potongan serta foto kopinya;
 - b. foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Tanda Terima Setoran/Struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya;
 - c. foto kopi faktur/bukti penjualan atau bukti penerimaan uang dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara penjualan;
 - d. foto kopi surat kuasa dan kartu identitas yang diberi kuasa dalam hal pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak dikuasakan.
- (3) Dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang disampaikan untuk diteliti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah semua Surat Setoran Pajak atas

penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran angsuran dan pelunasan.

Pasal 3

- (1) Atas pengajuan formulir penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus melakukan penelitian sebagai berikut:
 - a. mencocokkan jumlah pembayaran yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 dengan data penerimaan pajak dalam Modul Penerimaan Negara;
 - b. mencocokkan Nomor Objek Pajak yang dicantumkan dalam Surat Setoran Pajak dengan Nomor Objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atau Surat Tanda Terima Setoran/bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya;
 - c. meneliti Nilai Jual Objek Pajak bumi dan/atau bangunan per meter persegi dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan haknya dengan mencocokkan pada Basis Data Pajak Bumi dan Bangunan;
 - d. meneliti kebenaran penghitungan dasar pengenaan Pajak Penghasilan dengan membandingkan nilai pengalihan sebenarnya sebagaimana tercantum dalam foto kopi faktur/bukti penjualan atau bukti penerimaan uang dengan Nilai Jual Objek Pajak.**
- (2) Penelitian Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilanjutkan dengan penelitian lapangan apabila diperlukan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan.

Pasal 4

Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyelesaikan Penelitian Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dalam jangka waktu:

- a. paling lama 1 (satu) hari kerja sejak tanggal diterimanya formulir penelitian Surat Setoran Pajak beserta lampirannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam hal tidak dilakukan penelitian lapangan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2);
- b. paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal diterimanya formulir penelitian Surat Setoran Pajak beserta lampirannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam hal dilakukan penelitian lapangan atas Nilai Jual Objek Pajak dari tanah dan/atau bangunan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).

Pasal 5

- (1) Dalam hal berdasarkan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ternyata Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan belum dibayar ke kas

negara atau Pajak Penghasilan yang telah dibayar oleh Wajib Pajak masih kurang dari yang seharusnya dibayar, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada Wajib Pajak dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

- (2) Wajib Pajak yang telah menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menyampaikan kembali formulir penelitian Surat Setoran Pajak kepada Kantor Pelayanan Pajak sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dalam hal Pajak Penghasilan yang belum atau kurang dibayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dilunasi oleh Wajib Pajak.

Pasal 6

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diketahui bahwa Pajak Penghasilan telah dibayar ke kas negara dan jumlahnya telah sesuai ketentuan maka Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang telah diteliti dan foto kopinya, dibubuhi cap dengan bentuk cap sebagaimana tercantum dalam Lampiran III Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan Surat Setoran Pajak Lembar ke-1 yang telah diteliti dan foto kopinya yang telah dibubuhi cap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Wajib Pajak.

Pasal 7

Terhadap Surat Setoran Pajak yang telah diteliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 masih dapat diterbitkan:

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain Pajak Penghasilan yang terutang tidak atau kurang dibayar;
- b. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru yang mengakibatkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah dilakukan tindakan pemeriksaan dalam rangka penerbitan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan; atau
- c. Surat Tagihan Pajak apabila Pajak Penghasilan yang terutang tidak atau kurang dibayar, dari hasil penelitian terdapat kekurangan pembayaran Pajak Penghasilan sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung, atau Wajib Pajak dikenai sanksi administrasi berupa denda dan/atau bunga.

Pasal 8

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 4 Mei 2010
DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

ttd.

MOCHAMAD TJIPTARDJO
NIP 060044911



**SURAT EDARAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR SE-80/PJ/2009**

Ditetapkan tanggal 27 Agustus 2009

**PELAKSANAAN PAJAK PENGHASILAN YANG BERSIFAT FINAL ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DITERIMA ATAU
DIPEROLEH WAJIB PAJAK YANG USAHA POKOKNYA MELAKUKAN PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

Sehubungan dengan banyaknya pertanyaan mengenai pelaksanaan Pajak Penghasilan yang bersifat final (PPh Final) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP real estat), dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pembayaran PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh WP real estat dilakukan :
 - a. paling lama tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran, dalam hal pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran;
 - b. sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, dalam hal jumlah seluruh pembayaran sebagaimana dimaksud pada huruf a kurang dari jumlah bruto nilai pengalihan hak.
2. Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam butir 1 huruf b adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan pada saat ditandatangani akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pejabat yang berwenang.
3. Dalam hal pembayaran atau angsuran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum 1 Januari 2009 dan penjualan atas pengalihan tersebut belum diakui sebagai penghasilan Wajib Pajak yang melakukan pengalihan tersebut sampai dengan 31 Desember 2008 maka PPh Final atas pembayaran atau angsuran tersebut harus dibayar sebelum akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
4. Dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan di cabang maka pembayaran PPh dan penyampaian SPT Masa PPh Pasal 4 ayat (2) atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut dapat dilakukan oleh cabang. Namun seluruh pembayaran PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dicabang harus dikonsolidasi oleh pusat dan dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh.
5. Dalam hal terdapat dua atau lebih Wajib Pajak bekerja sama membentuk Kerja Sama Operasi (KSO)/Joint Operation (JO) melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibayar oleh masing-masing anggota KSO sesuai dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO.
6. Dalam hal PPh Final sebagaimana dimaksud dalam butir 5 telah dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama KSO atau salah satu anggota KSO maka

SSP tersebut dipindahbukukan ke masing-masing anggota KSO sesuai dengan bagian penghasilan yang diterima masing-masing anggota KSO.

7. Atas pelaksanaan aturan peralihan Pasal II [Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008](#) sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor [PER-28/PJ/2009](#) tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah 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 ditegaskan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Surat Keterangan Bebas (SKB) pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final dapat diterbitkan kepada Wajib Pajak Badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (WP Badan real estat) apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - 1) pengalihan hak (penjualan) atas tanah dan/atau bangunan dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 2009;
 - 2) penghasilan atas pengalihan hak tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi;
 - 3) permohonan diajukan oleh WP Badan real estat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan disertai lampiran berupa daftar tanah dan/atau bangunan sesuai format yang ditetapkan yang diisi dengan lengkap meliputi nama dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pembeli tanah dan/atau bangunan.
 - b. Sehubungan dengan nama dan NPWP pembeli yang tercantum dalam SKB sebagaimana dimaksud pada huruf a, ditegaskan bahwa :
 - 1) NPWP pembeli wajib dicantumkan dalam permohonan SKB, kecuali berdasarkan ketentuan perpajakan pembeli tersebut tidak wajib memiliki NPWP;
 - 2) nama pembeli yang tercantum dalam permohonan SKB adalah pembeli yang tercantum dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);
 - 3) dalam hal terjadi perubahan PPJB sehingga WP Badan real estat menerima atau memperoleh penghasilan dari perubahan PPJB tersebut, maka SKB hanya dapat diterbitkan apabila WP Badan real estat dapat membuktikan bahwa penghasilan dari perubahan PPJB tersebut telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan tahun pajak yang bersangkutan dan Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut telah dilunasi.

Demikian untuk menjadi perhatian dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 27 Agustus 2009
Direktur Jenderal,

ttd.

Mochamad Tjiptardjo
NIP 060044911

Tembusan :

1. Sekretaris Jenderal Departemen Keuangan;
2. Inspektur Jenderal Departemen Keuangan;
3. Kepala Biro Hukum Departemen Keuangan;
4. Kepala Biro Humas Departemen Keuangan;
5. Sekretaris Direktorat Jenderal Pajak;
6. Para Direktur dan Tenaga Pengkaji di Lingkungan Direktorat Jenderal Pajak.

