



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 1994
TENTANG
PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN DALAM TAHUN BERJALAN
ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
ATAU TANAH DAN BANGUNAN

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pajak Penghasilan 1984, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan merupakan objek Pajak Penghasilan;
 - b. bahwa Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya, wajib membayar Pajak Penghasilan atas penghasilan tersebut dalam tahun berjalan;
 - c. bahwa untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak memenuhi kewajiban tersebut, dipandang perlu mengatur pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan dengan Peraturan Pemerintah;
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262);

2. Undang-...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1991 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3450);
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3312);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2125);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1985 tentang Pelaksanaan Undang-undang Pajak Penghasilan 1984 (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3309), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1993 (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3525);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN DALAM TAHUN BERJALAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH ATAU TANAH DAN BANGUNAN.**

Pasal 1...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Pasal 1

- (1) Penghasilan yang diperoleh atau diterima Wajib Pajak Perseorangan atau Badan dalam negeri dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya merupakan obyek Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991.
- (2) Pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
 - a. penjualan, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati dengan Wajib Pajak lainnya;
 - b. penjualan, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela dengan Pemerintah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;
 - c. pelepasan atau pengarahannya hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 2

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Perseorangan dalam negeri dari :
 - a. pengalihan...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

- a. pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Wajib Pajak lainnya, atau
 - b. pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, atau
 - c. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus, yang jumlah brutonya kurang dari Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah), Pajak Penghasilan yang terutang dalam tahun berjalan tidak wajib dibayar dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) atau tidak wajib dipungut dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).
- (2) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak Perseorangan dalam negeri dari pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah dengan ganti rugi yang akan dipergunakan untuk kepentingan umum yang pembangunannya memerlukan persyaratan khusus dan dananya bersumber dari Anggaran Belanja Negara atau Anggaran Belanja Daerah, Pajak Penghasilan yang terutang dalam tahun berjalan tidak wajib dipungut dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1).



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Pasal 3

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pajak Penghasilan yang wajib dipungut dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) adalah sebesar 3 % (tiga perseratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan.
- (2) Nilai pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah nilai yang tertinggi diantara nilai berdasarkan akte pengalihan hak dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dan dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah adalah nilai berdasarkan Keputusan Pejabat atau Panitia yang berwenang.
- (3) Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan, atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum diterima, adalah Nilai Jual Obyek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tahun pajak sebelumnya yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan.

(4) Apabila...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

- (4) Apabila tanah atau tanah dan 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 atau tanah dan bangunan yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Kecuali bagi Wajib Pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 5, Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, wajib membayar sendiri Pajak Penghasilan (PPH) yang terutang ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum akte jual beli ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).
- (2) Pejabat Pembuat Akte Tanah hanya menandatangani akte pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh Wajib Pajak bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) yang bersangkutan dengan menunjukkan aslinya.
- (3) Pejabat Pembuat Akte Tanah wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta-akta pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) kepada Direktur Jenderal Pajak.
- (4) Dalam laporan bulanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mencakup pula pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Pasal 5...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Pasal 5

- (1) Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang pembayarannya bersumber dari Anggaran Belanja Negara atau Anggaran Belanja Daerah, dipungut Pajak Penghasilan oleh Bendaharawan atau pejabat yang berwenang melakukan pembayaran dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- (2) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke Bank Persepsi atau Kantor Pos dan Giro sebelum pelaksanaan pembayaran kepada Wajib Pajak yang berhak menerimanya.
- (3) Penyetoran pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atas nama Wajib Pajak yang menerima pembayaran.
- (4) Pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib menyampaikan laporan kepada Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 6

Badan Pertanahan Nasional hanya mengeluarkan sertifikat hak atas tanah, apabila permohonan sertifikat dilengkapi dengan bukti pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 5 ayat (2).

Pasal 7...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 7

- (1) Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) digolongkan sebagai pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dapat diperhitungkan dengan Pajak Penghasilan yang terutang untuk tahun pajak yang bersangkutan.
- (2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dihitung sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 dan peraturan pelaksanaannya, yaitu digabungkan dengan penghasilan lainnya dan dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun pajak yang bersangkutan.

Pasal 8

Pejabat Pembuat Akte Tanah yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan atau ayat (3) dan atau ayat (4) dikenakan sanksi oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 9...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

Pasal 9

Tata Cara penyampaian laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), ayat (4) dan Pasal 5 ayat (4) serta tata cara pembayaran dan penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan.

Pasal 10

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka ketentuan dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1985 tidak diterapkan sepanjang mengenai pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 11

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 Maret 1994
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Maret 1994
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

ttd

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994 NOMOR 7



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 3 TAHUN 1994

TENTANG

PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN DALAM TAHUN BERJALAN

ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

ATAU TANAH DAN BANGUNAN

UMUM

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991, penghasilan yang diterima atau diperoleh dari penjualan atau pengalihan harta merupakan obyek Pajak Penghasilan (PPH). Apabila Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang tidak dalam rangka kegiatan usaha pokoknya maka penghasilan tersebut termasuk dalam pengertian penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d Undang-undang Pajak Penghasilan tersebut.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1985, Pajak Penghasilan yang diperkirakan akan terutang dalam satu Tahun Pajak, dilunasi oleh Wajib Pajak dalam tahun berjalan melalui pemotongan dan pemungutan oleh pihak lain serta pembayaran oleh Wajib Pajak sendiri. Berdasarkan ketentuan tersebut Wajib Pajak membayar Pajak Penghasilan yang diperkirakan akan terutang dalam suatu tahun pajak. Apabila Pajak Penghasilan yang diperkirakan terutang sudah harus dibayar oleh Wajib Pajak, maka Pajak Penghasilan atas penghasilan yang nyata-nyata diperoleh atau diterima Wajib Pajak dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan harus dibayar segera setelah penghasilan tersebut diperoleh atau diterima Wajib Pajak. Berdasarkan hal tersebut, karena pengaturan mengenai pembayaran sendiri PPh atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang diperoleh Wajib Pajak Perseorangan dan Wajib Pajak Badan dalam negeri belum cukup diatur dalam Undang-undang Pajak Penghasilan 1984, maka sesuai dengan kuasa Pasal 35 Undang-undang tersebut, pengaturan tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak maka perlu diatur cara yang lebih berdaya guna, yaitu dengan mengaitkan pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dimaksud dengan penandatanganan akte pemindahan hak atau mengaitkan dengan pembayaran penghasilan dimaksud apabila dananya bersumber dari Anggaran Belanja Negara atau Anggaran Belanja Daerah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, yaitu Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Oleh karena itu, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur bahwa PPAT hanya boleh menandatangani akte pengalihan hak setelah kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang terutang telah dibayar. Dalam hal Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah, termasuk ganti rugi karena pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan, maka pemenuhan kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan dilakukan melalui pemungutan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembayaran penghasilan tersebut.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Ayat (1)

Penghasilan Wajib Pajak dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya adalah penghasilan Wajib Pajak dari kegiatan yang bukan merupakan kegiatan usahanya sehari-hari. Dengan demikian maka penghasilan yang diterima atau diperoleh misalnya oleh perusahaan real estate dari penjualan tanah atau tanah dan bangunan tidak termasuk dalam bidang cakupan Peraturan Pemerintah ini karena hal tersebut adalah dalam rangka kegiatan usaha pokoknya.

Ayat (2)

Pengalihan hak dalam ayat ini terdiri dari 3 (tiga) jenis pengalihan hak yaitu pengalihan hak kepada Wajib Pajak lainnya, kepada Pemerintah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan kepada Pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengalihan...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum terdiri dari pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan yang memerlukan persyaratan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).

Pasal 2

Ayat (1)

Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak perseorangan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan kepada Wajib Pajak lain atau kepada Pemerintah yang akan digunakan selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau dari pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus yaitu dapat dibangun dibanyak tempat yang dananya berasal dari Anggaran Belanja Negara atau Anggaran Belanja Daerah, tidak wajib dibayar dalam tahun berjalan sepanjang jumlah pembayarannya kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khususnya misalnya untuk pembangunan sekolah, rumah sakit atau kantor Pemerintah yang dapat dibangun dibanyak tempat.

Ayat (2)

Apabila pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan atau tanah dan bangunan kepada Pemerintah dengan pembayaran ganti rugi, yang akan digunakan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan atau bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana, serta fasilitas ABRI, maka Pajak Penghasilan yang terutang tidak wajib dibayar dalam tahun berjalan.

Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut memerlukan persyaratan mengenai kedalaman laut, arus laut, pandangkalan dan lain sebagainya.

Ketentuan...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

Ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) hanya berlaku bagi Wajib Pajak Perseorangan dalam negeri sehingga bagi Wajib Pajak Badan dalam negeri yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan di luar kegiatan usaha pokoknya, wajib membayar atau dipungut Pajak Penghasilan yang terutang dalam tahun berjalan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1).

Pasal 3

Ayat (1)

Besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak dan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dipungut Pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan adalah sebesar 3 % (tiga perseratus) dari nilai bruto pengalihan hak tersebut. Angka 3 % (tiga perseratus) dari nilai bruto pengalihan hak tersebut. Angka 3 % (tiga persen) tersebut diperoleh dari penerapan tarif terendah Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan 1984 terhadap perkiraan penghasilan yang diperoleh Wajib Pajak dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dihitung sebesar 20 % (dua puluh perseratus) dari nilai pengalihan.

Ayat (2)

Besarnya nilai pengalihan hak sebagai dasar perhitungan besarnya Pajak Penghasilan yang wajib dibayar sendiri oleh Wajib Pajak adalah jumlah yang lebih besar antara nilai menurut akte pengalihan hak dengan nilai menurut Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah atau tanah dan bangunan yang bersangkutan dalam tahun pajak terjadinya pengalihan hak. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memperoleh nilai yang paling mendekati nilai yang sebenarnya.

Dalam hal pengalihan hak kepada Pemerintah, maka besarnya nilai pengalihan hak adalah berdasarkan keputusan Pejabat atau Panitia yang berwenang.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Ayat (4)

Apabila tanah atau tanah dan bangunan tersebut belum terdaftar maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), Wajib Pajak (penjual) wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya NJOP atas tanah atau tanah dan bangunan yang dialihkan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah wewenangnya meliputi tanah atau tanah dan bangunan tersebut.

Pasal 4

Ayat (1)

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dilakukan Wajib Pajak kepada pihak lain bukan Pemerintah, wajib dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak.

Ayat (2)

Untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pajaknya, maka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) hanya diperbolehkan untuk menandatangani akte pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan tersebut apabila kepadanya dibuktikan bahwa Wajib Pajak yang bersangkutan telah membayar sendiri PPh yang terutang. Pembuktian tersebut dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menyerahkan foto kopi Surat Setoran Pajak (SSP) serta dengan menunjukkan asli Surat Setoran Pajak dimaksud.

Ketentuan mengenai penandatanganan akte tersebut tidak berlaku atas pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

Ayat (4)

Agar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan dengan baik maka dalam laporan bulanan PPAT dicantumkan pula jumlah akte yang belum ditandatangani karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tersebut.

Pasal 5

Ayat (1)

Penemuan kewajiban PPh atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak dari penghasilan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dilakukan Wajib Pajak kepada Pemerintah. Yang pembayarannya bersumber dari Anggaran Belanja Negara atau ANggaran Belanja Daerah dilakukan melalui pemungutan PPh oleh Pejabat yang berwenang melakukan pembayaran tersebut. Penemuan kewajiban Pajak Penghasilan tersebut dilakukan dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

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 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991, karena dikenakan bukan dalam rangka kegiatan usaha pokok Wajib Pajak, tetapi merupakan pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25. Oleh karena itu dalam Surat Setoran Pajak (SSP) tetap dicantumkan nama, alamat dan Nomor Pajak Wajib Pajak NPWP) dari Wajib Pajak yang bersangkutan, dan bukan nama, alamat dan NPWP Pejabat pemungut.

Penyetoran Pajak Penghasilan melalui Bank Persepsi maupun Kantor Pos dan Giro dilakukan sebelum pembayaran kepada pihak Wajib Pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan dilaksanakan. Asli SSP tersebut diberikan kepada penerima penghasilan bersamaan dengan pembayaran penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 6...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1) dan Ayat (2)

Peraturan Pemerintah ini menggolongkan pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) sebagai pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Dalam Pasal 8 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1985 antara lain diatur bahwa atas penghasilan yang diterima Wajib Pajak Perseorangan dari penjualan atau pengalihan harta yang dimiliki lebih dari 12 (dua belas) bulan yang tidak dipergunakan dalam kegiatan usaha atau pekerjaan bebasnya wajib dibayar Pajak Penghasilan Pasal 25 yang dihitung dengan menerapkan Tarif Efektif Rata-rata (TER) berdasar ketentuan Pasal 8, kecuali atas penghasilan tersebut telah dipotong/dipungut Pajak Penghasilan Pasal 21, Pajak Penghasilan Pasal 22 atau Pajak Penghasilan Pasal 23. Karena pembayaran Pajak Penghasilan dalam Peraturan Pemerintah ini digolongkan sebagai pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 25, maka sepanjang mengenai penghitungan Pajak Penghasilan Pasal 25 sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan dalam tahun berjalan, ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 1985 tidak diterapkan.

Pasal 11

Cukup jelas