



**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  
M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 44 TAHUN 1996

Salinan sesuai dengan  
aslinya  
SEKRETARIAT KABINET RI  
Kepala Biro Hukum  
Dan Perundang-undangan

Plt

Lambock V. Nahattands, SH.



## **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.