



**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**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

bahwa dalam rangka menyesuaikan dengan perkembangan dunia usaha khususnya industri realestat 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 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 wewengannya 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

M U L A D I

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 I

#### 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 nilai 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 wewenangannya meliputi tanah dan/atau bangunan tersebut.

Angka 2

#### Pasal 6

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

Angka 3

#### Pasal 8

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

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

Angka 4

#### Pasal 11 A

Cukup jelas

#### Pasal II

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3891