



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.29, 2017

KEMENKEU. PPH. Hak atas Tanah. Bangunan.
Pengalihan. Perjanjian Pengikatan. Pencabutan.

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 261/PMK.03/2016

TENTANG

TATA CARA PENYETORAN, PELAPORAN, DAN PENGECUALIAN PENGENAAN
PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 Peraturan
Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan
atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau
Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah
dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, perlu
menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara
Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak
Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah
dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas
Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya;

Mengingat : Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak
Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah
dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas
Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (Lembaran
Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN TENTANG TATA CARA PENYETORAN, PELAPORAN, DAN PENGECUALIAN PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA PERUBAHANNYA.

Pasal 1

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:
 - a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- (2) Hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah semua hak atas tanah dan/atau bangunan antara lain dapat berupa:
 - a. hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai peraturan dasar pokok-pokok agraria;
 - b. hak milik atas satuan rumah susun dan kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang mengenai rumah susun.
- (3) Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kesepakatan jual beli antara para pihak yang dapat berupa surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang menjual

atau bermaksud menjual tanah dan/atau bangunan dan pihak yang membeli atau bermaksud membeli tanah dan/atau bangunan.

- (4) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
- (5) Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh:
 - a. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat perjanjian dimaksud pertama kali ditandatangani; atau
 - b. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Pasal 2

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:
 - a. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - c. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.
- (2) Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
 - b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya);
 - c. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
 - d. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
 - e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

- (3) Besarnya Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b dihitung berdasarkan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari jumlah bruto, yaitu:
 - a. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa; atau
 - b. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui pengalihan yang dipengaruhi hubungan istimewa.
- (4) Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sesuai dengan kriteria Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur mengenai batasan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.
- (5) Termasuk sebagai Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah Wajib Pajak yang dalam kegiatan usahanya mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan.

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 (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dan huruf c ke Kas Negara,

sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

- (2) Dalam hal penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah dikenai tarif 0% (nol persen) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a tidak perlu mengisi Surat Setoran Pajak.
- (3) Bagi orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (4) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.
- (5) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke Kas Negara paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
- (6) Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dilakukan untuk setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (7) Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, 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 atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

- (8) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a kepada pemerintah, dipungut Pajak Penghasilan oleh bendahara pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.
- (2) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyetor Pajak Penghasilan yang telah dipungut ke Kas Negara, sebelum melakukan pembayaran kepada orang pribadi atau badan yang berhak menerimanya atau sebelum tukar menukar dilaksanakan.
- (3) Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak atas nama orang pribadi atau badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan tukar menukar.
- (4) Dalam hal penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah dikenai tarif 0% (nol persen) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu mengisi Surat Setoran Pajak.

Pasal 5

- (1) Pelunasan Pajak Penghasilan yang terutang atas penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b wajib dilakukan melalui penyetoran sendiri ke Kas Negara oleh orang pribadi atau badan yang merupakan:
 - a. pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf a; atau
 - b. pihak pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf b.
- (2) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terutang pada saat diterimanya sebagian atau seluruh pembayaran.
- (3) Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung berdasarkan jumlah setiap pembayaran termasuk uang muka, bunga, pungutan, dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan tersebut.
- (4) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dibayar oleh orang pribadi atau badan yang bersangkutan ke Kas Negara paling lambat tanggal 15 (lima belas) bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
- (5) Pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan untuk setiap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan.
- (6) Dalam hal penjual telah melakukan pembayaran Pajak Penghasilan yang terutang dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembayaran dimaksud diperhitungkan dalam pelunasan Pajak Penghasilan terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dan huruf c sepanjang perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan dimaksud diakhiri dengan pembuatan akta

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

- (7) Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf a hanya menandatangani perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum atas perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf b telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Pasal 6

Penyetoran Pajak Penghasilan ke Kas Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (5), Pasal 4 ayat (2), serta Pasal 5 ayat (4) dilakukan melalui:

- a. layanan pada loket/ *teller (over the counter)*; dan/atau
- b. layanan dengan menggunakan sistem elektronik lainnya, pada bank/pos persepsi.

Pasal 7

- (1) Bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) terutang di lokasi tanah dan/atau bangunan berada.
- (2) Bagi orang pribadi atau badan selain Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) terutang di tempat tinggal orang pribadi yang bersangkutan atau tempat kedudukan badan dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan yang bersangkutan diadministrasikan.

Pasal 8

Dalam pemenuhan hak dan kewajiban sehubungan dengan Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, orang pribadi atau badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a dan huruf b wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, kecuali orang pribadi yang penghasilannya di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak dan subjek pajak luar negeri tidak termasuk bentuk usaha tetap.

Pasal 9

- (1) Orang pribadi atau badan yang wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) wajib melaporkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dan Pajak Penghasilan yang telah dibayar dalam suatu Masa Pajak melalui Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2), paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir ke:
 - a. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - b. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang pribadi atau tempat kedudukan badan dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan yang bersangkutan diadministrasikan, bagi orang pribadi atau badan selain Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan,kecuali untuk Subjek Pajak Luar Negeri, penyampaian Surat Pemberitahuan Masa dianggap telah dilakukan apabila Wajib Pajak telah melakukan penyetoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan

tanggal penyampaian Surat Pemberitahuan Masa sesuai tanggal validasi Nomor Transaksi Penerimaan Negara yang tercantum pada Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak.

- (2) Bendahara pemerintah atau pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) wajib membuat dan menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan paling lama 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya pengalihan hak dimaksud ke Kantor Pelayanan Pajak tempat bendahara pemerintah unit yang bersangkutan terdaftar.
- (3) Badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a harus:
 - a. membuat daftar pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan dan tanah dan/atau bangunan yang akan dialihkan dimaksud disertai dengan fotokopi surat penugasan dimaksud dan menyampaikan kepada pejabat yang berwenang menandatangani akta pengalihan hak sebagai pengganti Surat Setoran Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7); dan
 - b. membuat dan menyampaikan laporan mengenai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam rangka penugasan dimaksud paling lama 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya pengalihan hak dimaksud ke Kantor Pelayanan Pajak tempat badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah yang bersangkutan terdaftar.
- (4) Orang pribadi atau badan yang wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) wajib menyampaikan laporan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dan Pajak Penghasilan yang telah dibayar dalam suatu Masa Pajak

melalui Surat Pemberitahuan Masa Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2), paling lama 20 (dua puluh) hari setelah Masa Pajak berakhir kepada:

- a. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, bagi Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang pribadi atau tempat kedudukan badan dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan yang bersangkutan diadministrasikan, bagi orang pribadi atau badan selain Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan,

kecuali untuk Subjek Pajak Luar Negeri, penyampaian Surat Pemberitahuan Masa dianggap telah dilakukan apabila Wajib Pajak telah melakukan penyetoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), tanggal penyampaian Surat Pemberitahuan Masa sesuai tanggal validasi Nomor Transaksi Penerimaan Negara yang tercantum pada Surat Setoran Pajak atau sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak.

- (5) Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), paling lama 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya pengalihan hak dimaksud ke Kantor Pelayanan Pajak tempat pejabat yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf a harus menyampaikan laporan mengenai

perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan paling lama 20 (dua puluh) hari setelah bulan dilakukannya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli dimaksud ke:

- a. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan, bagi penjual yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
 - b. Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal orang pribadi atau tempat kedudukan badan dimana Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak badan yang bersangkutan diadministrasikan, bagi penjual selain yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan,
- (7) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (5), dan ayat (6) dan daftar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (8) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) merupakan bukti pemenuhan kewajiban Pajak Penghasilan bagi pihak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang penghasilannya dikenai tarif 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a.

Pasal 10

- (1) Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (3) 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 yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;
- e. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
- f. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau

- g. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan penerbitan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.

Pasal 11

- (1) Dalam hal terdapat pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui perjanjian atau kerja sama antara pemilik tanah dan/atau bangunan dan orang pribadi atau badan lain yang secara substansi merupakan pembeli hak atas tanah dan/atau bangunan, serta selanjutnya orang pribadi atau badan lain dimaksud mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut kepada pihak ketiga, perjanjian atau kerja sama tersebut merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang dikenai Pajak Penghasilan.
- (2) Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan yang memiliki tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan lain yang secara substansi merupakan pembeli tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf a.
- (3) Penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan lain yang secara substansi merupakan pembeli hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dari pihak ketiga merupakan penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf b.

- (4) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan/atau ayat (3).

Pasal 12

Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan/atau penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a dan penghasilan dari pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf a yang:
1. bagian atau keseluruhan pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diterima sebelum tanggal 7 September 2016, atas bagian atau keseluruhan pembayaran tersebut dikenai Pajak Penghasilan final berdasarkan tarif Pasal 4 ayat (1) 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 tentang Perubahan Ketiga 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 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

Nomor 4914);

2. bagian atau keseluruhan pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diterima pada tanggal 7 September 2016 dan/atau setelahnya, atas bagian atau keseluruhan pembayaran tersebut dikenai Pajak Penghasilan final berdasarkan tarif Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916).
- b. penghasilan dari pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (5) huruf b yang:
 1. perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli dilakukan sebelum tanggal 7 September 2016, dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan tarif Pasal 17 ayat (1), ayat (2), ayat (2), atau Pasal 26 ayat (2a) 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);

2. perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli dilakukan pada tanggal 7 September 2016 dan/atau setelahnya, dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan tarif Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916).

Pasal 13

Cara penghitungan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya adalah sesuai contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 14

Pengenaan Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, sejak tanggal 7 September 2016 sampai dengan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, berlaku ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 15

- (1) Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, terhadap Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan

transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila:

- a. melakukan penjualan atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 2009 dan atas penjualan tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang dalam pengalihannya; dan
- b. penghasilan atas penjualan 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 umum Pasal 17 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan 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.

- (2) Penghasilan atas penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikecualikan dari pembayaran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai:

- a. tata cara penelitian pemenuhan kewajiban penyetoran Pajak Penghasilan oleh Kantor Pelayanan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (7) dan Pasal 5 ayat (7);
- b. tata cara pengecualian pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya; dan

- c. tata cara pengecualian pembayaran Pajak Penghasilan atas penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a,
diatur dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak.

Pasal 17

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan/Peraturan Menteri Keuangan:

- a. Nomor 392/KMK.04/1996 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan; dan
b. Nomor 243/PMK.03/2008 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 18

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Desember 2016

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 4 Januari 2017

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN I
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 261/PMK.03/2016
TENTANG
TATA CARA PEMUNGUTAN, PENYETORAN, DAN PELAPORAN PAJAK
PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN/ATAU BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERSERTA
PERUBAHANNYA

A. FORMAT LAPORAN BENDAHARA PEMERINTAH ATAU PEJABAT YANG MELAKUKAN PEMBAYARAN ATAU PEJABAT
YANG MENYETUJUI TUKAR MENUKAR

Nama Jabatan : (2)
Unit Eselon I : (3)
Unit Eselon II : (4)
Alamat Instansi : (5)
NPWP : (6)

Kepada
yth. Kepala KPP (1)

LAPORAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
BULAN (7) TAHUN (8)

No.	Akta		Jenis Pengalihan	Nama & NPWP/NIK Pihak yang Mengalihkan	Alamat Pihak yang Mengalihkan	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m ²)		NOP	Nilai (Rp)		Nilai Pengalihan	Bukti Penyetoran NTPN	Tgl & Jumlah
	No.	Tgl.					Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan			
(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)

.....,..... (24)
..... (25)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat jabatan yang bersangkutan terdaftar.
2. Nomor (2) : Diisi dengan nama jabatan yang melakukan pembayaran atau yang menyetujui tukar menukar.
Contoh: Bendahara Pengeluaran Dinas Pertamanan
3. Nomor (3) : Diisi dengan nama unit eselon I pejabat yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan nama unit eselon II pejabat yang bersangkutan.
5. Nomor (5) : Diisi dengan alamat instansi pejabat yang bersangkutan.
6. Nomor (6) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) jabatan yang bersangkutan.
7. Nomor (7) : Diisi dengan bulan terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Nomor (8) : Diisi dengan tahun terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Nomor (9) : Diisi dengan nomor urut.
10. Nomor (10) : Diisi dengan nomor akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Nomor (11) : Diisi dengan tanggal akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Nomor (12) : Diisi dengan jenis pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan nama dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Nomor (14) : Diisi dengan alamat pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
16. Nomor (16) : Diisi dengan luas tanah.
17. Nomor (17) : Diisi dengan luas bangunan.
18. Nomor (18) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
19. Nomor (19) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.

20. Nomor (20) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
21. Nomor (21) : Diisi dengan nilai pengalihan.
22. Nomor (22) : Diisi dengan nomor transaksi penerimaan negara/NTPN (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran, misalnya karena dikenai tarif 0%).
23. Nomor (23) : Diisi dengan tanggal pembayaran dan jumlah PPh yang disetor (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran, misalnya karena dikenai tarif 0%).
24. Nomor (24) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
25. Nomor (25) : Diisi dengan nama dan NIP pejabat yang membuat laporan.

B. FORMAT DAFTAR PIHAK YANG MENGALIHKAN HAK DAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIALIHKAN KEPADA BADAN USAHA MILIK NEGARA ATAU BADAN USAHA MILIK DAERAH BERDASAR PENGUGASAN KHUSUS

Nama Perusahaan : (1)
Alamat Perusahaan : (2)
NPWP : (3)

DAFTAR PIHAK YANG MENGALIHKAN HAK DAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG DIALIHKAN
BERDASAR PENGUGASAN KHUSUS (4)
SURAT PENGUGASAN NOMOR ... (5) TANGGAL ... (6)
BULAN (7) TAHUN (8)

No.	Nama & NPWP/NIK Pihak yang Mengalihkan	Alamat Pihak yang Mengalihkan	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m ²)		NOP	Nilai (Rp)		Nilai Pengalihan
				Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan	
(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)

..... (19)

..... (20)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan nama BUMN/BUMD yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Nomor (2) : Diisi dengan alamat BUMN/BUMD yang bersangkutan.
3. Nomor (3) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) BUMN/BUMD yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan dengan pejabat pemerintah atau kepala daerah yang memberikan penugasan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk kepentingan umum.
5. Nomor (5) : Diisi dengan nomor surat penugasan dari pejabat pemerintah atau kepala daerah yang memberikan penugasan.
6. Nomor (6) : Diisi dengan tanggal surat penugasan.
7. Nomor (7) : Diisi dengan bulan terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
8. Nomor (8) : Diisi dengan tahun terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Nomor (9) : Diisi dengan nomor urut.
10. Nomor (10) : Diisi dengan nama dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Nomor (11) : Diisi dengan alamat pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Nomor (12) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan luas tanah.
14. Nomor (14) : Diisi dengan luas bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
16. Nomor (16) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
17. Nomor (17) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
18. Nomor (18) : Diisi dengan nilai pengalihan.
19. Nomor (19) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
20. Nomor (20) : Diisi dengan nama dan NIP pengurus BUMN/BUMD yang membuat laporan.

C. FORMAT LAPORAN BUMN ATAU BUMD YANG MENDAPAT PENUGASAN KHUSUS

Nama Perusahaan : (2)

Alamat Perusahaan : (3)

NPWP : (4)

Kepada
Yth. Kepala KPP (1)

LAPORAN PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BERDASAR PENUGASAN KHUSUS (5)
SURAT PENUGASAN NOMOR ... (6) TANGGAL ... (7)
BULAN (8) TAHUN (9)

No.	Akta		Nama & NPWP/NIK Pihak yang Mengalihkan	Alamat Pihak yang Mengalihkan	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m ²)		NOP	NJOP (Rp)		Nilai Pengalihan
	No.	Tgl.				Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan	
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)

..... (22)

..... (23)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat BUMN atau BUMD yang bersangkutan terdaftar.
2. Nomor (2) : Diisi dengan nama BUMN/BUMD yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. Nomor (3) : Diisi dengan alamat BUMN/BUMD yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) BUMN/BUMD yang bersangkutan.
5. Nomor (5) : Diisi dengan dengan pejabat pemerintah atau kepala daerah yang memberikan penugasan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan untuk kepentingan umum.
6. Nomor (6) : Diisi dengan nomor surat penugasan dari pejabat pemerintah atau kepala daerah yang memberikan penugasan.
7. Nomor (7) : Diisi dengan tanggal surat penugasan.
8. Nomor (8) : Diisi dengan bulan terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
9. Nomor (9) : Diisi dengan tahun terjadinya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Nomor (10) : Diisi dengan nomor urut.
11. Nomor (11) : Diisi dengan nomor akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Nomor (12) : Diisi dengan tanggal akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan nama dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Nomor (14) : Diisi dengan alamat pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
16. Nomor (16) : Diisi dengan luas tanah.
17. Nomor (17) : Diisi dengan luas bangunan.
18. Nomor (18) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).

19. Nomor (19) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
20. Nomor (20) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
21. Nomor (21) : Diisi dengan nilai pengalihan.
22. Nomor (22) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
23. Nomor (23) : Diisi dengan nama dan NIP pengurus BUMN/BUMD yang membuat laporan.

D. FORMAT LAPORAN BULANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Nama PPAT
Alamat PPAT
NPWP
Wilayah Kerja

: (2)
: (3)
: (4)
: (5)

Kepada
Yth. Kepala KPP (1)

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
BULAN (6) TAHUN (7)

No.	Akta		Jenis Pengalihan	Nama, Alamat, & NPWP/NIK Pihak yang Mengalihkan	Nama, Alamat, & NPWP/NIK Pihak yang Menerima	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m²)		NOP	Nilai OP (Rp)		Nilai Pengalihan	Bukti Penyetoran		Keterangan
	No.	Tgl.					Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan		NTPN	Tgl. & Jumlah	
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)

..... (24)

..... (25)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat PPAT yang bersangkutan terdaftar.
2. Nomor (2) : Diisi dengan nama PPAT yang bersangkutan.
3. Nomor (3) : Diisi dengan alamat tempat tinggal/kantor PPAT yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) PPAT yang bersangkutan.
5. Nomor (5) : Diisi dengan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.
6. Nomor (6) : Diisi dengan bulan yang dilaporkan.
7. Nomor (7) : Diisi dengan tahun yang dilaporkan
8. Nomor (8) : Diisi dengan nomor urut.
9. Nomor (9) : Diisi dengan nomor akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
10. Nomor (10) : Diisi dengan tanggal akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Nomor (11) : Diisi dengan jenis pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Nomor (12) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan.
14. Nomor (14) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan luas tanah.
16. Nomor (16) : Diisi dengan luas bangunan.
17. Nomor (17) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
18. Nomor (18) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
19. Nomor (19) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
20. Nomor (20) : Diisi dengan nilai pengalihan.

21. Nomor (21) : Diisi dengan nomor transaksi penerimaan negara/NTPN (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran, misalnya untuk pengalihan karena waris).
22. Nomor (22) : Diisi dengan tanggal pembayaran dan jumlah PPh yang dibayar (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran, misalnya untuk pengalihan karena waris).
23. Nomor (23) : Diisi dengan keterangan yang diperlukan, misal pengalihan waris.
24. Nomor (24) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
25. Nomor (25) : Diisi dengan nama PPAT yang membuat laporan.

E. FORMAT LAPORAN BULANAN PEMBUATAN RISALAH LELANG ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Nama Pejabat/Kantor Lelang : (2)
Alamat Pejabat/ KantorLelang : (3)
NPWP : (4)

Kepada
Yth. Kepala KPP ... (1)

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN RISALAH LELANG TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
BULAN(5) TAHUN(6)

No.	Risalah Lelang		Nama, Alamat, & NPWP/NIK Pihak yang Mengalihkan	Nama, Alamat, & NPWP/NIK Pihak yang Menerima	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m²)		NOP	Nilai (Rp)		Harga Lelang	Bukti Penyetoran		Keterangan
	No.	Tgl.				Tanah	Bangunan		Tanah	Bangunan		NTPN	Tgl. & Jumlah	
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)

.....,..... (22)

..... (23)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat pejabat atau kantor lelang yang bersangkutan terdaftar.
2. Nomor (2) : Diisi dengan nama pejabat atau kantor lelang yang bersangkutan.
3. Nomor (3) : Diisi dengan alamat tempat tinggal pejabat lelang/kantor lelang yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pejabat atau kantor lelang yang bersangkutan.
5. Nomor (5) : Diisi dengan bulan yang dilaporkan.
6. Nomor (6) : Diisi dengan tahun yang dilaporkan
7. Nomor (7) : Diisi dengan nomor urut.
8. Nomor (8) : Diisi dengan nomor risalah lelang tanah dan/atau bangunan.
9. Nomor (9) : Diisi dengan tanggal risalah lelang tanah dan/atau bangunan.
10. Nomor (10) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan.
11. Nomor (11) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pihak yang menerima hak atas tanah dan/atau bangunan.
12. Nomor (12) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan luas tanah.
14. Nomor (14) : Diisi dengan luas bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
16. Nomor (16) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
17. Nomor (17) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
18. Nomor (18) : Diisi dengan harga berdasarkan risalah lelang.
19. Nomor (19) : Diisi dengan nomor transaksi penerimaan negara/NTPN (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran).

20. Nomor (20) : Diisi dengan tanggal pembayaran dan jumlah PPh yang dibayar (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran).
21. Nomor (21) : Diisi dengan keterangan yang diperlukan.
22. Nomor (22) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
23. Nomor (23) : Diisi dengan nama pejabat lelang/ kepala kantor lelang yang membuat laporan.

F. FORMAT LAPORAN PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Nama Penjual
Alamat Penjual
NPWP

: (2)
: (3)
: (4)

Kepada
Yth. Kepala KPP ... (1)

LAPORAN PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN
BULAN(5) TAHUN(6)

No.	PPJB		Nama, Alamat, & NPWP/NIK Sebelum Adendum	Nama, Alamat, & NPWP/NIK Setelah Adendum	Lokasi Tanah dan/atau Bangunan	Luas (m²)		NOP	MJO (Rp)		Nilai Pengalihan	Bukti Penyetoran		Keterangan
	No.	Tgl.				Tanah	Bangun an		Tanah	Bang unan		NTPN	Tgl. & Jumlah	
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)

.....(22)

.....(23)

Petunjuk Pengisian:

1. Nomor (1) : Diisi dengan KPP tempat penjual yang bersangkutan terdaftar.
2. Nomor (2) : Diisi dengan nama penjual yang bersangkutan.
3. Nomor (3) : Diisi dengan alamat tempat tinggal atau tempat kedudukan penjual yang bersangkutan.
4. Nomor (4) : Diisi dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) penjual yang bersangkutan.
5. Nomor (5) : Diisi dengan bulan terjadinya perubahan PPJB.
6. Nomor (6) : Diisi dengan tahun terjadinya perubahan PPJB.
7. Nomor (7) : Diisi dengan nomor urut.
8. Nomor (8) : Diisi dengan nomor surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang mengalihkan tanah dan/atau bangunan dan pihak yang menerima pengalihan tanah dan/atau bangunan.
9. Nomor (9) : Diisi dengan tanggal surat perjanjian pengikatan jual beli, surat pemesanan unit, kuitansi pembayaran uang muka, atau bentuk kesepakatan lainnya antara pihak yang mengalihkan tanah dan/atau bangunan dan pihak yang menerima pengalihan tanah dan/atau bangunan.
10. Nomor (10) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pembeli yang tercantum sebelum perubahan PPJB.
11. Nomor (11) : Diisi dengan nama, alamat, dan NPWP atau dalam hal belum wajib memiliki NPWP diisi dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) pembeli yang tercantum setelah perubahan PPJB.
12. Nomor (12) : Diisi dengan lokasi tanah dan/atau bangunan.
13. Nomor (13) : Diisi dengan luas tanah.
14. Nomor (14) : Diisi dengan luas bangunan.
15. Nomor (15) : Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP).
16. Nomor (16) : Diisi dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada tahun terakhir atau saat pengalihan.

17. Nomor (17) : Diisi dengan NJOP bangunan pada tahun terakhir atau saat pengalihan.
 18. Nomor (18) : Diisi dengan nilai pengalihan.
 19. Nomor (19) : Diisi dengan nomor transaksi penerimaan negara/NTPN (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran).
 20. Nomor (20) : Diisi dengan tanggal pembayaran dan jumlah PPh yang dibayar (diisi “-“ bila tidak ada pembayaran).
 21. Nomor (21) : Diisi dengan keterangan yang diperlukan.
 22. Nomor (22) : Diisi dengan tempat dan tanggal pembuatan laporan.
 23. Nomor (23) : Diisi dengan nama penjual yang membuat laporan.
-

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI

LAMPIRAN II

PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 261/PMK.03/2016

TENTANG

TATA CARA PEMUNGUTAN, PENYETORAN, DAN
PELAPORAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN, DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN BESERTA
PERUBAHANNYA

CONTOH CARA PENGHITUNGAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

1. Tuan Hisyam Faraz menjual rumah tokonya kepada Nyonya Mita seharga Rp1.000.000.000,00. Pada tanggal 9 Oktober 2016 ditandatangani PPJB dengan cara tiga kali cicilan, masing-masing sebesar:
- a. Rp300.000.000,00 dibayar pada tanggal 9 Oktober 2016 (saat PPJB ditandatangani);
 - b. Rp300.000.000,00 dibayar pada tanggal 9 November 2016; dan
 - c. Rp400.000.000,00 dibayar pada tanggal 9 Januari 2017.
- Pada tanggal 16 Februari 2017, Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani kedua pihak. Pajak Penghasilan (PPh) yang harus dibayar oleh Tuan Hisyam ke Kas Negara adalah:

Tanggal	Jumlah Pembayaran	PPhTerutang	Jatuh tempo pembayaran PPh
(1)	(2)	(3) = 2,5% x (2)	(4)
9-10-2016	Rp300.000.000,00	Rp7.500.000,00	15-11-2016
9-11-2016	Rp300.000.000,00	Rp7.500.000,00	15-12-2016
9-01-2017	Rp400.000.000,00	Rp10.000.000,00	15-02-2017

Tanggal 16 Februari 2017, yaitu pada saat AJB ditandatangani, tidak terdapat PPh yang masih harus dibayar karena PPh yang terutang sudah lunas dibayar pada tanggal 15 Februari 2017.

2. Pada tanggal 1 Februari 2017, Tuan Ghifari menjual rumah secara tunai di bawah tangan dengan Tuan Indra Adi, dengan harga Rp2.000.000.000,00. Atas transaksi penjualan rumah tersebut, Tuan Indra Adi tidak membuat PPJB dengan Tuan Ghifari, namun menerima surat kuasa dari Tuan Ghifari untuk menjual dan surat kuasa untuk menandatangani AJB.

Pada tanggal 5 Juli 2017, Tuan Indra Adi menjual rumah tersebut kepada Ny. Patryangga dengan harga Rp2.200.000.000,00 dan menerima seluruh pembayaran pada saat itu juga. Pada tanggal 6 Juli 2017, penandatanganan AJB oleh Tuan Indra Adi (berdasarkan surat kuasa menjual dan surat kuasa menandatangani AJB dari Tuan Ghifari), Ny. Patryangga dan PPAT.

PPh yang harus dibayar adalah sebagai berikut:

- a. Surat kuasa menjual dan surat kuasa untuk menandatangani AJB pada dasarnya merupakan PPJB. Oleh karena itu, PPh yang terutang pada tanggal 1 Februari 2017, sebesar $2,5\% \times \text{Rp}2.000.000.000,00 = \text{Rp}50.000.000,00$ wajib dibayar ke Kas Negara oleh Tuan Ghifari paling lambat tanggal 15 Maret 2017.
- b. PPh terutang pada saat pengalihan dari tuan Indra Adi kepada Ny. Patryangga sebesar $2,5\% \times \text{Rp}2.200.000.000,00 = \text{Rp}55.000.000,00$ wajib dibayar ke Kas Negara oleh Tuan Indra Adi paling lambat sebelum AJB ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT.

3. PT Modal Kuat, sebuah perusahaan pengembang, bekerja sama dengan Tuan Dani untuk mengembangkan kawasan perumahan di tanah milik Tuan Dani. Dalam perjanjian kerja sama tersebut, Pembagian hasil antara PT Modal Kuat dan Tuan Dani masing-masing 50%.

Salah satu klausul dalam perjanjian kerja sama yaitu PT Modal Kuat menerima seluruh pembayaran dari pembeli rumah dan surat kuasa untuk menandatangani PPJB dan AJB (untuk memecah sertifikat).

Pada tanggal 1 Februari 2017, PT Modal Kuat menandatangani PPJB dengan Tuan Fadhia. Uang muka diterima sebesar Rp200.000.000,00 dari harga rumah sebesar Rp600.000.000,00. Pada tanggal 2 Februari 2017, PT Modal Kuat mentransfer uang sejumlah Rp100.000.000,00 kepada Tuan Dani.

Pada tanggal 6 Maret 2017, pelunasan rumah sebesar Rp400.000.000,00 dilakukan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank ABC. AJB ditandatangani oleh PT Modal Kuat, Tuan Fadhia, dan PPAT pada tanggal 7 Maret 2017.

Selanjutnya Tuan Dani menerima pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 dari PT Modal Kuat tanggal 8 Maret 2017.

PPh yang harus dibayar masing-masing pihak adalah:

- a. Atas pembayaran yang diterima PT Modal Kuat dari Tuan Fadhia pada tanggal 1 Februari 2017, terutang PPh sebesar $2,5\%$

- x Rp200.000.000,00 = Rp5.000.000,00 yang wajib dibayar ke Kas Negara oleh PT Modal Kuat paling lambat tanggal 15 Maret 2017.
- b. Atas pembayaran yang diterima Tuan Dani dari PT Modal Kuat pada tanggal 2 Februari 2017, terutang PPh sebesar 2,5% x Rp100.000.000,00 = Rp2.500.000,00 yang wajib dibayar ke Kas Negara oleh Tuan Dani paling lambat tanggal 15 Maret 2017.
- c. Atas pembayaran dari Bank ABC kepada PT Modal Kuat pada tanggal 6 Maret 2017, terutang PPh sebesar 2,5% x Rp400.000.000,00 = Rp10.000.000,00 yang wajib dibayar ke Kas Negara oleh PT Modal Kuat paling lambat sebelum AJB ditandatangani PPAT.
- d. Atas pembayaran yang diterima Tuan Dani dari PT Modal Kuat pada tanggal 8 Maret 2017, terutang PPh sebesar 2,5% x Rp200.000.000,00 = Rp5.000.000,00 yang wajib dibayar ke Kas Negara oleh Tuan Dani paling lambat tanggal 17 April 2017 (Tanggal 15 dan 16 April 2017 merupakan hari libur sehingga jatuh tempo pembayaran menjadi hari berikutnya).
4. PT Agresif Bangun menjual satu unit apartemen kepada Ny Sari seharga Rp300.000.000,00 dan menandatangani PPJB pada tanggal 1 Mei 2016. Pembayaran disepakati dengan cara tiga kali cicilan masing-masing sebesar Rp100.000.000,00 dengan tanggal pembayaran 1 Mei 2016 (saat PPJB dibuat), 1 Juli 2016, dan 7 September 2016. Pada tanggal 8 September 2016, AJB ditandatangani kedua pihak dan PPAT.
- PPh yang harus dibayar ke Kas Negara oleh PT Agresif Bangun adalah:

Tanggal	Jumlah Pembayaran	Tarif	PPh Terutang	Jatuh tempo pembayaran PPh	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) x (2)	(4)	(5)
01-05-2016	Rp100.000.000,00	5%	Rp5.000.000,00	15-06-2016	Sesuai PP No. 71 Tahun 2008
01-07-2016	Rp100.000.000,00	5%	Rp5.000.000,00	15-08-2016	Sesuai PP No. 71 Tahun 2008
07-09-2016	Rp100.000.000,00	2,5%	Rp2.500.000,00	08-09-2016 (Sebelum AJB ditandatangani)	Sesuai PP No. 34 Tahun 2016

5. Pada tanggal 1 Februari 2016, PT Developer Maju menjual satu unit apartemen seharga Rp600.000.000,00 kepada Tuan Teguh dengan cara 12 kali cicilan masing-masing sebesar Rp50.000.000,00 dengan PPJB. Setelah mengangsur selama 8 kali, pada tanggal 7 September 2016, Tuan Teguh mengalihkan unit apartemen tersebut kepada Tuan Taufik dengan harga Rp450.000.000,00.

Pada tanggal 7 September 2016, adendum PPJB dibuat dan ditandatangani untuk mencantumkan Tuan Taufik sebagai pembeli yang menggantikan Tuan Teguh. Berdasarkan adendum PPJB tersebut Tuan Taufik akan meneruskan cicilan yang sudah dibayar oleh Tuan Teguh. Jadwal cicilan selanjutnya yang harus dibayar oleh Tuan Taufik jatuh tempo pada tanggal 1 Oktober 2016.

PPh yang harus dibayar oleh masing-masing pihak adalah:

- a. Penghasilan atas 8 kali cicilan yang sudah dibayar berdasarkan PPJB antara PT Developer Maju dan Tuan Teguh terutang PPh berdasarkan PP Nomor 48 Tahun 1994 s.t.d.t.d PP Nomor 71 Tahun 2008. PPh terutang untuk masing-masing cicilan sebesar $5\% \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}2.500.000,00$ wajib dibayar ke Kas Negara oleh PT Developer Maju paling lambat tanggal 15 pada bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
- b. PPh terutang atas penghasilan dari perubahan PPJB yang diterima oleh Tuan Teguh pada tanggal 7 September 2016 sebesar $2,5\% \times \text{Rp}450.000.000,00 = \text{Rp}11.250.000,00$ wajib dibayar ke Kas Negara oleh Tuan Teguh paling lambat tanggal 17 Oktober 2016 (Tanggal 15 Oktober dan 16 Oktober merupakan hari libur sehingga jatuh tempo pembayaran menjadi hari berikutnya).
- c. Penghasilan atas 4 kali cicilan yang dibayar oleh Tuan Taufik kepada PT Developer Maju mulai tanggal 1 Oktober 2016 terutang PPh masing-masing sebesar $2,5\% \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.250.000,00$ yang wajib dibayar ke Kas Negara oleh PT Developer Maju paling lambat tanggal 15 pada bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.

MENTERI KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA,

SRI MULYANI INDRAWATI