

**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR : 393/KMK.04/1996**

**TENTANG  
TATA CARA PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN  
YANG DITERIMAATAU DIPEROLEH WAJIB PAJAK BADAN YANG USAHA  
POKOKNYA MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN ATAU PENGALIHAN  
HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, tata cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Keuangan;
- b. bahwa oleh karena itu, dipandang perlu untuk menetapkan tata cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dengan Keputusan Menteri Keuangan;

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 32(2) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3566);
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 3459) dan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1991 (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3567);
3. 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 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan / atau Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3634);
4. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;

5. Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 6351 KMK.0411994 tentang Pelaksanaan Pembayaran dan Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 3921 KMK.0411996 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 635/KMK.0411994;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan :

TATA CARA PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN YANG DITERIMA ATAU DIPEROLEH WAJIB PAJAK BADANYANG USAHA POKOKNYA MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN ATAU PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ ATAU BANGUNAN.

**Pasal 1**

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Wajib Pajak badan yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah Wajib Pajak badan yang melakukan transaksi penjualan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai barang dagangan, termasuk pengembang kawasan perumahan, pertokoan, pergudangan, industri, kondominium, apartemen, rumah susun, dan gedung perkantoran.
2. a. Rumah Sangat Sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 36 m<sup>2</sup>, yang dibangun diatas tanah kaveling tidak lebih dari 54 m<sup>2</sup>;  
b. Rumah Susun Sederhana adalah rumah dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 36 m<sup>2</sup> didalam suatu rumah susun;  
c. Rumah Sederhana adalah rumah tidak susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>, yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling lebih dari 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200m<sup>2</sup>;  
sepanjang nilai penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut tidak lebih dari Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).

**Pasal 2**

- (1) Penghasilan dari transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.
- (2) Pajak Penghasilan yang. terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan kepada Pemerintah, maka Pajak Penghasilan yang terutama dipungut oleh Bendaharawan atau pejabat yang melakukan pembayaran atau pejabat yang menyetujui tukar menukar.

**Pasal 3**

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah :
  - a. sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan berupa Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana dan Rumah Sederhana; atau
  - b. sebesar 5 % (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan lainnya.
- (2) Apabila pembayaran atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan cara angsuran, maka Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung atas dasar jumlah setiap pembayaran angsuran termasuk uang muka, bunga, pungutan dan pembayaran tambahan lainnya yang dipenuhi oleh pembeli, sehubungan dengan penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk

pengalihan hak atas tanah dan / atau bangunan sehubungan dengan hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan, atau badan sosial, atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang pihak-pihak yang bersangkutan dengan hibah tersebut tidak mempunyai hubungan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan.

#### **Pasal 4**

- (1) Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 disetor di bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) Final untuk setiap pembayaran angsuran atau pelunasan atas setiap unit tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penyetoran Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan selambat-lambatnya tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran.
- (3) Notaris dan pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, apabila kepadanya dibuktikan bahwa Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah disetor.
- (4) Pada Surat Setoran Pajak (SSP) Final wajib dicantumkan nama, alamat, dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan yang menerima pembayaran atau yang melakukan pengalihan dan nama dan alamat yang menerima pengalihan atau pembeli serta identitas unit tanah dan/atau bangunan yang dialihkan.
- (5) Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 wajib melaporkan penyetoran Pajak Penghasilan tersebut selambat-lambatnya tanggal 20 bulan berikutnya setelah bulan diterimanya pembayaran sebagaimana pada ayat (2) atau dilakukannya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Pemungutan Pajak Penghasilan oleh Bendaharawan atau pejabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilaksanakan sesuai denganketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 635/KMK.0411994 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 392/KMK.0411996.

#### **Pasal 5**

- (1) Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 yang menerima pembayaran dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan pada tanggal 1 Januari 1996 sampai dengan 15 April 1996 wajib melunasi Pajak Penghasilannya sesuai dengan Keputusan ini selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1996.
- (2) Apabila Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 telah menyetor angsuran PPh Pasal 25 dalam tahun 1996, maka setoran PPh Pasal 25 tersebut dapat diperhitungkan dengan kewajiban Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

#### **Pasal 6**

Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 tetap diwajibkan menyampaikan Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan, dengan melampirkan Laporan Keuangan yang meliputi seluruh kegiatan usahanya.

#### **Pasal 7**

Ketentuan tentang tata cara pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi Wajib Pajak badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 yang tidak diatur dalam Keputusan ini, berlaku ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 635/KMK.04/ 1994 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 392/ KMK.04/1996.

#### **Pasal 8**

Pajak Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Keputusan ini ditetapkan oleh Direktur Jenderal.

#### **Pasal 9**

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan. Agar setiap orang

mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Di tetapkan di Jakarta  
pada tanggal 5 Juni 1996  
MENTERI KEUANGAN,  
ttd  
**MAR'IE MUHAMMAD**