

PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK  
NOMOR PER-28 /PJ/2009

TENTANG

PELAKSANAAN KETENTUAN PERALIHAN 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

DIREKTUR JENDERAL PAJAK,

- Menimbang: bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada Wajib Pajak mengenai pelaksanaan ketentuan peralihan 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, perlu menetapkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan 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;
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62);
  2. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4893);
  3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);
  4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan: PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN PERALIHAN 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.

A

#### Pasal 1

- (1) Wajib Pajak badan, termasuk koperasi, yang usaha pokoknya melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang:
  - a. melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebelum tanggal 1 Januari 2009 dan atas pengalihan hak tersebut belum dibuatkan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang; dan
  - b. penghasilan atas pengalihan hak 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 Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah 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.
- (2) Atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenai Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan 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 yang dibuktikan dengan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final.

#### Pasal 2

- (1) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) diajukan secara tertulis oleh Wajib Pajak badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak badan yang bersangkutan terdaftar dengan format sesuai Lampiran I yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Permohonan untuk memperoleh surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilampiri dengan daftar tanah dan/atau bangunan yang penghasilan atas pengalihannya telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan dengan format sesuai Lampiran II yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

#### Pasal 3

- (1) Atas permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus memberikan keputusan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal surat permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final diterima secara lengkap.

- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Kantor Pelayanan Pajak tidak memberikan keputusan, permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap dikabulkan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.

#### Pasal 4

- (1) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) diterima, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menerbitkan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final dengan format sesuai lampiran III yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.
- (2) Dalam hal permohonan surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) ditolak, Kepala Kantor Pelayanan Pajak harus menyampaikan pemberitahuan penolakan kepada Wajib Pajak dengan format sesuai lampiran IV yang tidak terpisahkan dari Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini.

#### Pasal 5

Dalam hal ditemukan data atau keterangan lain yang menunjukkan ketidakbenaran data yang disampaikan oleh Wajib Pajak, surat keterangan bebas pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final yang telah diterbitkan dinyatakan tidak berlaku dan Pajak Penghasilan ditagih kembali berikut sanksi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009.

#### Pasal 6

Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Peraturan Direktur Jenderal Pajak ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 20 April 2009

DIREKTUR JENDERAL,  
DARWIN NASUTION  
NIP. 130605098



LAMPIRAN I  
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR  
PER28/PJ/2009 TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN  
PERALIHAN 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

Nomor :  
Lampiran :  
Perihal : Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan yang  
Bersifat Final atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau  
Bangunan

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak  
.....  
.....  
.....

Berkenaan dengan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER- /PJ/2009  
tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan 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, dengan ini :

Wajib Pajak : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....

mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak  
Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau  
bangunan sesuai dengan daftar tanah dan/atau bangunan sebagaimana tercantum dalam  
lampiran surat permohonan ini dengan alasan penghasilan atas pengalihan hak atas  
tanah dan/atau bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPH Tahun  
Pajak .....

Demikian permohonan ini kami sampaikan.

..... 20...  
Pemohon

(Nama Jelas)

LAMPIRAN II  
 PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR  
 PER-28/PJ/2009 TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN  
 PERALIHAN 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

**DAFTAR TANAH DAN/ATAU BANGUNAN YANG PENGHASILAN ATAS PENGALIHANNYA TELAH DILAPORKAN  
 DALAM SURAT PEMBERITAHAUAN TAHUNAN PAJAK PENGHASILAN**

NO	ALAMAT UNIT TANAH / BANGUNAN & LUAS (M <sup>2</sup> )	IDENTITAS PEMBELI		ALAMAT	DILAPORKAN DALAM SPT TAHUNAN PPh		KETERANGAN
		NAMA	NPWP		NILAI PENGALIHAN (RUPIAH)	TAHUN	

..... Pemohon ..... 20...

(Nama Jelas)

LAMPIRAN III  
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK NOMOR  
PER-28/PJ/2009 TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN  
PERALIHAN 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

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH .....  
KANTOR PELAYANAN PAJAK .....

Lembar Ke-1 : Untuk Wajib Pajak  
Lembar Ke-2 : Untuk Notaris/PPAT/Bendaharawan  
Lembar Ke-3 : Untuk Arsip Kantor Pelayanan Pajak

**SURAT KETERANGAN BEBAS  
PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN YANG BERSIFAT FINAL ATAS PENGHASILAN DARI  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

Nomor :  
Tanggal :

Kepala Kantor Pelayanan Pajak.....

menerangkan bahwa Wajib Pajak tersebut di bawah ini,

Wajib Pajak : .....  
NPWP : .....  
Alamat : .....

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak tanggal ..... Nomor .....  
dibebaskan dari pembayaran Pajak Penghasilan yang bersifat final atas penghasilan dari pengalihan hak  
atas tanah dan/atau bangunan dengan alasan penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau  
bangunan tersebut telah dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Tahun Pajak .... dan Pajak Penghasilan  
atas penghasilan tersebut telah dilunasi.

Alamat unit tanah dan/ atau bangunan : .....

Luas tanah dan/ atau bangunan : ..... m<sup>2</sup>

Nilai pengalihan : Rp

yang dilakukan kepada:

Nama : .....

NPWP : .....

Alamat : .....

.....20.....  
Kepala Kantor Pelayanan Pajak

(.....)  
NIP.

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK  
KANTOR WILAYAH .....  
KANTOR PELAYANAN PAJAK .....

Nomor :  
Perihal : Penolakan Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak  
Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak  
Atas Tanah Dan/Atau Bangunan

Yth. ....

Berdasarkan permohonan Saudara tanggal ..... Nomor ..... perihal  
Permohonan Surat Keterangan Bebas Pembayaran Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas  
Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dengan ini diberitahukan bahwa  
permohonan Saudara tidak dapat disetujui, karena :

.....  
.....  
.....  
.....

Demikian untuk dimaklumi

.....20.....  
Kepala Kantor Pelayanan Pajak  
.....

(.....)  
NIP.