



TAX



BAGIAN PELAPORAN

TATA CARA PENYAMPAIAN DAN PENGOLAHAN SURAT PEMBERITAHUAN

PENYESUAIAN ATAS KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

(PMK 261/PMK.03/2016 dicabut PMK 81 Tahun 2024)

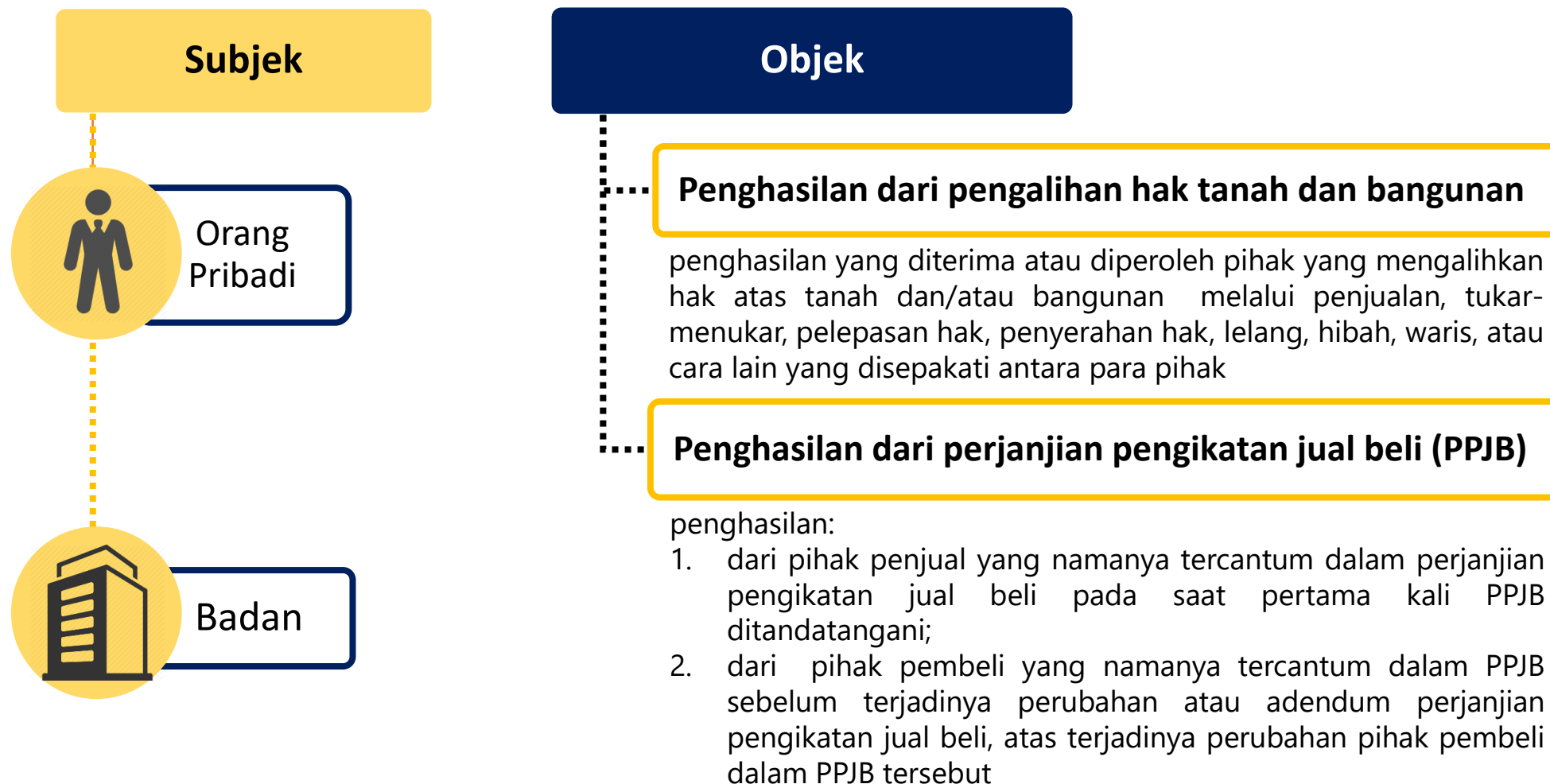
(Pasal 191 s.d. Pasal 200 PMK 81 Tahun 2024)

Contoh penghitungan, pemungutan dan pelaporan : Lampiran DDD)

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

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

SUBJEK DAN OBJEK PPH FINAL PENGALIHAN TANAH DAN BANGUNAN SERTA PPJB



PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

TARIF PPH DAN NILAI PENGALIHAN PPH FINAL TANAH & BANGUNAN SERTA PPJB



Nilai Pengalihan

1. Nilai berdasarkan **keputusan pejabat** yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah.
2. Nilai menurut **risalah lelang**, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang
3. Nilai yang **sesungguhnya diterima atau diperoleh**, dalam hal PHTB dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa.
4. Nilai yang **seharusnya diterima atau diperoleh**, dalam hal PHTB dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan Istimewa.
5. Nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan **harga pasar**, dalam hal PHTB dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

TEMPAT TERUTANG PPH FINAL PENGALIHAN TANAH DAN BANGUNAN SERTA PPJB



Bagi WP melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

terutang di tempat tinggal OP atau tempat kedudukan Badan **di mana SPT Tahunan Pajak Penghasilan OP atau Badan yang bersangkutan diadministrasikan**

NEW

Pengalihan kepada Instansi Pemerintah

terutang di **tempat kedudukan Wajib Pajak Instansi Pemerintah diadministrasikan**

NEW

Sebelumnya (PMK-261/2016):

- ✓ Bagi Wajib Pajak **developer**, PPh terutang di lokasi tanah dan/atau bangunan.
- ✓ Bagi orang pribadi atau badan **selain developer**, PPh terutang di tempat tinggal OP atau tempat kedudukan badan dimana SPT Tahunan PPh Wajib Pajak yang bersangkutan diadministrasikan.

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

MEKANISME PEMBAYARAN DAN PEMUNGUTAN PPh

Pengalihan kepada selain pemerintah

- ✓ **WP menyetor sendiri** sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang
- ✓ PPh terutang saat pembayaran diterima, PPh dibayar **p.l. tanggal 15 bulan berikutnya** setelah bulan diterimanya pembayaran.
- ✓ Pembayaran pengalihan hak secara angsuran atau lunas dihitung **berdasarkan jumlah setiap pembayaran.**
- ✓ Pembayaran PPh **dilakukan untuk setiap** pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.



Pengalihan kepada pemerintah

NEW

- ✓ Atas pengalihan kepada pemerintah, PPh final PPhTB dipungut **oleh Instansi Pemerintah.**
- ✓ **Instansi Pemerintah** wajib menyetor PPh final yang telah dipungut ke Kas Negara, sebelum melakukan pembayaran kepada OP/Badan atau sebelum tukar menukar dilaksanakan.
- ✓ Penyetoran PPh final PHTB dilakukan **a.n. Instansi Pemerintah**
- ✓ Instansi Pemerintah **wajib membuat bukti pemungutan PPh**, termasuk atas pengalihan yang dikenai tarif 0%.

Sebelumnya (PMK-261/2016):

- ✓ PPh final PHTB dipungut oleh **bendahara pemerintah.**
- ✓ Penyetoran PPh final PHTB **a.n. OP/badan** penjual.
- ✓ Bendahara pemerintah **tidak membuat bukti pemungutan PPh.**
- ✓ Jika PPh tarif 0%, bendahara **tidak membuat SSP**

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

MEKANISME PELAPORAN SPT MASA PPh

Pelaporan

NEW

- ✓ PPh final yang telah disetor sendiri, dan/atau dipungut wajib dilaporkan dalam **SPT Masa PPh Unifikasi** oleh:
 - a. **OP atau badan** yang wajib menyetor sendiri PPh;
 - b. **Instansi Pemerintah** yang wajib memungut PPh.
- ✓ OP/Badan yang telah melakukan **penyetoran PPh final dan** telah dilakukan **penelitian pembayaran pajak (Suket Validasi PPhTB)**, dianggap telah menyampaikan SPT Masa PPh Unifikasi sesuai dengan tanggal pembayaran yang tercantum dalam SSP (***declaration by validation***).

Sebelumnya (PMK-261/2016):

OP/badan yang telah menyetoran PPh Pasal 4 ayat (2) wajib menyampaikan SPT Masa PPh, kecuali SPLN, penyampaian SPT Masa dianggap telah dilakukan jika WP telah menyetor PPh dan tanggal penyampaian SPT sesuai tanggal validasi NTPN



PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

PENGECUALIAN PPH FINAL PENGALIHAN TANAH DAN BANGUNAN SERTA PPJB

1. OP di bawah PTKP atas PHTB yang **kurang dari Rp.60.000.000,00** dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.
2. OP yang melakukan PHTB sehubungan dengan **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.
3. Badan yang melakukan PHTB sehubungan dengan **hibah** kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil.
4. PHTB sehubungan **warisan**.
5. Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka **penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku**.
6. 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.
7. PHTB yang dilakukan oleh OP atau Badan yang **tidak termasuk subjek pajak**.



**Surat Keterangan
Bebas PPh atas
Pengalihan Tanah
dan Bangunan serta
PPJB**

PENYESUAIAN KETENTUAN PMK 261/PMK.03/2016

KETENTUA PERALIHAN

Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta PPJB dan perubahannya

NEW



2016

7 September 2016



A	1. Pembayaran atas pengalihan dilunasi sebelum 7 September 2016 dan belum dibuatkan akta 2. Penghasilan telah dilaporkan di SPT Tahunan dan PPh telah dilunasi		dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 34/2016 dengan penerbitan SKB .
B	1. Pembayaran atas pengalihan baru dilunasi sebagian sebelum tanggal 7 September 2016 dan belum dibuatkan akta 2. Penghasilan telah dilaporkan di SPT Tahunan dan PPh telah dilunasi sesuai ketentuan pada periode pengalihan		dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 34/2016 dengan penerbitan SKB, dengan melakukan penyetoran PPh atas bagian pelunasan pembayaran pengalihan sejak tanggal 7 September 2016 berdasarkan PP 34/2016
C	1. Pembayaran atas pengalihan tersebut telah dilunasi sebelum tanggal 7 September 2016 dan belum dibuatkan akta 2. PPh dari pengalihan belum dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku pada periode pengalihan 3. Penghasilan telah dilaporkan di SPT Tahunan		dikecualikan atas pengenaan PPh berdasarkan PP 34/2016, dengan melakukan penyetoran kekurangan PPh sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku pada periode pengalihan hak atas tanah dan bangunan
D	1. Pengalihan sebelum tanggal 7 September 2016, dan belum dibuatkan akta 2. penghasilan dari pengalihan tersebut belum dilaporkan dalam SPT Tahunan		dikenakan PPh berdasarkan PP 34/2016, dengan DPP sebesar nilai transaksi saat dilakukan pembuatan akta, keputusan, perjanjian, kesepakatan, atau risalah lelang oleh pejabat yang berwenang
E	1. Penghasilan dari perubahan/adendum PPJB sebelum 7 September 2016 2. Penghasilan dari perubahan/adendum PPJB pada 7 September 2016 dan setelahnya		1. Dikenai PPh berdasarkan Pasal 17 UU PPh 2. Dikenai PPh final berdasarkan PP 34/2016