



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

Gd. Syafrudin Prawiranegara Lt. 6-12  
Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2- 4  
Jakarta 10710

Telepon : 3505628, 3814079  
Faksimile : 350 4115

- Yth. 1. Para Kepala Kantor Wilayah DJKN  
2. Para Kepala KPKNL  
3. Para Pejabat Lelang Kelas II  
di seluruh Indonesia

SURAT EDARAN  
NOMOR: SE-11/KN/2010

TENTANG

PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN  
DARI PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 tentang Perubahan kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, perlu dilakukan penyesuaian terhadap Surat Edaran Nomor SE-11/PN/1997 perihal tersebut di atas sebagai berikut:

1. Besarnya Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.
2. Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas dikenakan kepada 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 Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
3. Pengecualian pada angka 2 dapat diberikan berdasarkan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang diterbitkan Kantor Pelayanan Pajak tempat orang pribadi atau badan yang bersangkutan terdaftar atau bertempat tinggal. Tidak termasuk yang mendapat pengecualian dan tetap mempunyai kewajiban pembayaran PPh seperti tersebut pada angka 1, yaitu:
  - a. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah PTKP yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan lebih dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
  - b. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di atas PTKP yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kurang dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
  - c. Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah PTKP yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kurang dari Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) namun tidak dapat membuktikan dengan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan secara tertulis ke KPP tempat orang pribadi terdaftar atau bertempat tinggal.

4. Kewajiban PPh tersebut di atas dipungut oleh Pejabat Lelang yang berdasarkan pasal 7 angka 2e Vendu Instructie Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dan ditambah pada Staatsblad 1908:537 dan Staatsblad 1919:448 berfungsi sebagai penerima uang kas negara, atau dalam hal ini sebagai wajib pungut.
5. Karena yang menjadi objek adalah tanah dan/atau bangunan, maka:
  - 5.1 Seyogyanya dalam pelaksanaan lelang dapat dipisahkan antara Harga Pokok lelang tanah dan/atau bangunan dengan barang lainnya, sehingga memudahkan pungutan Pajak Penghasilan.
  - 5.2 Namun demikian dalam hal tanah dan/atau bangunan tersebut atas permohonan Pemohon Lelang/Penjual ditawarkan dalam satu paket maka:
    - 5.2.1 Meskipun Nilai Limit menjadi satu secara keseluruhan akan tetapi diperlukan adanya rincian antara tanah dan/atau bangunan serta barang-barang lainnya, sedangkan penawarannya dilakukan dalam satu paket dan tidak dirinci, sehingga Pajak Penghasilan dihitung sebesar  $5\% \times \text{Harga Pokok Lelang dibagi Total Nilai Limit}$  dikalikan Nilai Limit Tanah dan/atau Bangunan. Untuk lebih jelasnya terlampir disampaikan contoh perhitungan.
    - 5.2.2 Dalam hal Nilai Limit tidak diperinci, maka Pajak Penghasilan dihitung atas total (keseluruhan) harga penawaran.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 berlaku sejak tanggal 1 Januari 2009. Namun tata cara pemberian pengecualian dari kewajiban pembayaran atas pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 30/PJ/2009 mulai berlaku tanggal 27 April 2009. Selanjutnya diminta agar Saudara melaksanakan ketentuan dimaksud sebagaimana mestinya.
7. Terhadap lelang yang telah dilaksanakan namun tidak dipungut PPh sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 diminta agar KPKNL melaporkan hal tersebut kepada KPP setempat. Apabila karena keterlambatan tersebut ada kekurangan atau kelebihan atas pungutan PPh tersebut agar diselesaikan melalui KPP setempat.
8. Dengan diberlakukannya Surat Edaran ini, maka Surat Edaran Kepala BUPLN Nomor SE-11/PN/1997 tanggal 13 Maret 1997 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.
9. Para Kepala Kantor Wilayah DJKN, diminta untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan pemantauan terhadap pelaksanaan Surat Edaran ini.

Ditetapkan di Jakarta  
Pada tanggal 7 Juli 2010  
Direktur Jenderal

Hadiyanto  
NIP 196210101987031006

Tembusan :  
Sekretaris Ditjen Kekayaan Negara.

Lampiran : SE-11/KN/2010  
Tanggal : 7 Juli 2010

Contoh : Perhitungan Pajak Penghasilan atas Tanah atau Tanah dan Bangunan serta Barang-Barang Bergerak yang Dijual dalam 1 (satu) Paket

Nilai Limit yang ditetapkan Pemohon Lelang/Penjual untuk :

1. Tanah dan Bangunan Rp. 200.000.000,00
2. Barang Bergerak Rp. 50.000.000,00  
Rp. 250.000.000,00

Laku terjual Rp. 300.000.000,00

Perhitungan Pajak Penghasilan atas Tanah atau Tanah dan Bangunan :

$$5\% \times \left( \frac{300.000.000,00}{250.000.000,00} \times \text{Rp. } 200.000.000,00 \right) = \text{Rp. } 12.000.000,00$$