



**INSTRUKASI MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR : 5 TAHUN 1994  
TENTANG  
KEWAJIBAN PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS  
TANAH ATAU TANAH DAN BANGUNAN**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,**

- Menimbang** : a. Bahwa dengan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah dan Bangunan, ditetapkan kewajiban bagi wajib pajak perseorangan atau badan dalam negeri untuk membayar pajak penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan;
- b. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 dimaksud mempunyai kaitan dengan pelaksanaan tugas pelayanan di bidang pertanahan;
- c. Bahwa untuk menunjang pelaksanaannya perlu dikeluarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3539)
4. Keputusan Presiden RI Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara.
- Memperhatikan** : 1. Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 85/KMK.04/1994 Tanggal 22 Maret 1994 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Pelaporan Pajak Penghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Wajib Pajak, dan Tata Cara Penyampaian Laporan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Bendaharawan Atau Pejabat Yang Melakukan Pembayaran Sehubungan dengan Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah dan Bangunan;
2. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1944 Tanggal 10 Mei 1994 tentang Pembayaran PPh Dalam Tahun Berjalan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Tanah dan Bangunan.

**MENGINSTRUKSIKAN :**

Kepada :

1. Para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
3. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di Seluruh Indonesia.

## UNTUK :

### PERTAMA :

Yang tersebut angka 1 :

Dalam hal akan membuat akta agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Setiap pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang dilakukan sejak tanggal 1 Juni 1994 penandatanganannya dilaksanakan oleh PPAT dan para pihak termasuk saksi setelah penjual atau yang mengalihkan hak menyerahkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) pajak penghasilan yang terutang sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1994 tanggal 10 Mei 1994.
- b. Apabila pajak penghasilan sebagaimana dimaksud huruf a diktum PERTAMA ini belum dibayar, tetapi telah ada kesepakatan kedua belah pihak di hadapan PPAT, maka oleh PPAT yang bersangkutan dibuatkan surat pengantar kepada bank persepsi atau Kantor Pos dan Giro setempat untuk penyetoran PPh, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 yang akan dilaksanakan pembayarannya oleh calon penjual atau yang mengalihkan hak, sesuai contoh terlampir I.
- c. Dikecualikan dari ketentuan dimaksud huruf a dan b diktum PERTAMA ini, dalam hal pemindahan hak atas tanah atau tanah dan bangunan tersebut terjadi karena :
  - 1) Diperoleh melalui hibah atau bantuan yang tidak ada hubungannya dengan usaha atau pekerjaan dari pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) huruf a UU PPh 1984.
  - 2) Diperoleh karena warisan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) huruf b UU PPh 1984.
  - 3) Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan yang nilai/jumlah brutonya secara keseluruhan (tidak dipecah-pecah) kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
  - 4) Pelepasan atau penyerahan hak kepada pemerintah yang akan digunakan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang pembangunannya memerlukan persyaratan khusus sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994, yaitu untuk membangun :
    - Jalan umum;
    - Saluran pembuangan air;
    - Waduk;
    - Bendungan dan bangunan pengairan lainnya;
    - Saluran irigasi;
    - Pelabuhan laut;
    - Bandar udara;
    - Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain;
    - Fasilitas ABRI.
- d. Membuat laporan bulanan mengenai akta-akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan yang telah dibuatnya sesuai contoh lampiran II.

### KEDUA :

Yang tersebut angka 2 :

- a. Menolak setiap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah apabila akta PPAT-nya atau berita acara lelangnya dalam hal berasal dari pelelangan yang dibuat mulai tanggal 1 Juni 1994 tanpa disertai bukti pelunasan Surat Setoran Pajak (SSP) pajak penghasilan sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1994 tanggal 10 Mei 1994.
- b. Menolak setiap permohonan dan atau pendaftaran hak atas tanah yang akta pelepasan haknya dibuat dihadapan pejabat yang berwenang mulai tanggal 1 Juni 1994 tanpa disertai bukti pelunasan Surat Setoran Pajak (SSP) pajak penghasilan sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (10) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1994 tanggal 10 Mei 1994.

- c. Dikecualikan dari ketentuan dimaksud huruf a dan b diktum KEDUA ini, dalam hal permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut terjadi karena :
- 1) Diperoleh melalui hibah atau bantuan yang tidak ada hubungannya dengan usaha atau pekerjaan dari pihak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) huruf a UU PPh 1984.
  - 2) Diperoleh karena warisan sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (3) huruf b UU PPh 1984.
  - 3) Pengalihan Hak Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan yang nilai/jumlah brutonya secara keseluruhan (tidak dipecah-pecah) kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
  - 4) Pelepasan atau penyerahan hak kepada pemerintah yang akan digunakan untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang pembangunannya memerlukan persyaratan khusus sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994, yaitu untuk membangun :
    - Jalan umum;
    - Saluran pembuangan air;
    - Waduk;
    - Bendungan dan bangunan pengairan lainnya;
    - Saluran irigasi;
    - Pelabuhan laut;
    - Bandar udara;
    - Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain;
    - Fasilitas ABRI.
- d. Melakukan kerjasama sebaik-baiknya dengan Kantor Pelayanan Pajak serta Kantor Pajak Bumi dan Bangunan setempat.

KETIGA :

Yang tersebut angka 3 :

- a. Melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan diktum PERTAMA dan KEDUA.
- b. Melakukan koordinasi dengan instansi terkait untuk pelaksanaan Instruksi ini.

KEEMPAT :

Yang tersebut angka 1 dan 2 :

Melaksanakan Instruksi ini dengan penuh tanggung jawab dan lebih lanjut berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 jjs Keputusan Menteri Keuangan Nomor 85/KMK.04/1994 tanggal 22 Maret 1994 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-04/PJ.33/1994 tanggal 10 Mei 1994.

Instruksi ini berlaku sejak tanggal 1 Juni 1994.

Dikeluarkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 6 Juni 1994

---

MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Lampiran I :  
Instruksi Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Tanggal : 6 Juni 1994  
Nomor : 5 Tahun 1994

....., .....

Nomor : Kepada Yth.  
Lampiran :  
Perihal : Surat pengantar penyetoran Bank .....\*)  
PPH pengalihan hak atas tanah /Kantor Pos dan Giro .....\*)  
di .....\*)  
di .....

Dengan ini diberitahukan bahwa telah menghadap kepada kami :

1. Nama : .....
  2. Alamat : .....
  3. Pekerjaan: .....
- Sebagai calon pihak penjual/ yang mengalihkan, \*)

1. Nama : .....
2. Alamat : .....
3. Pekerjaan: .....

Sebagai calon pihak pembeli/ yang menerima pengalihan, untuk membuat akta .....

Mengenai sebidang tanah hak .....  
Tanpa/beserta \*) bangunan seluas .....  
Terletak di jalan .....  
.....  
desa/kelurahan \*) .....  
kecamatan ..... kabupaten/kotamadya .....  
..... dan telah terjadi kesepakatan harga/nilai \*)  
sebesar Rp. .... (.....)

Selanjutnya yang bersangkutan akan membayar/menyetor Pajak Penghasilan sesuai dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1994 jo Keputusan Menteri Keuangan tanggal 22 Maret 1994 Nomor 85/KMK.04/1994 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak tanggal 10 Mei 1994 Nomor SE.04/PJ.33/1994.

Demikian untuk Maklum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....)

Catatan :

\*) coret yang tidak perlu

Lampiran II  
Instruksi Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Tanggal : 6 Juni 1994  
Nomor : 5 Tahun 1994

Nama PPAT : (1)  
Alamat : (2)  
N P W P : (3) Laporan Bulanan PPAT  
Daerah Kerja : (4) Bulan.....Tahun.....(5)

Kepada Yth. :  
1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/  
Kotamadya .....(6)  
2. Kepala Kantor Pelayanan Pajak .....(7)  
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi  
dan Bangunan .....(8)

No Urut	A k t a		Bentuk Perbuatan hukum	Jenis dan Nomor Hak	Tanah Luas (M2)	Bangun- An luas (M2)	PBB		Letak Tanah	Harga Transaksi /Pinjaman (Rupiah/Valas) Tanah & Bangunan	Nama, Alamat, dan N P W P		Tanggal Penyampaian Akta dan ke Kantor Perta- nahan atau Menghadap	SSP	
	Nomor	Tgl					Nomor SPPT Tahun	NJOP			Pihak yang Mengalihkan /berutang	Pihak yang menerima/ berpiutang		Tgl	Rp
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

.....19..... (10)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(.....) (11)