

“Perlakuan Akuntansi BPHTB dalam Pembagian Tanah Waris”

Oleh:

Nur Abadiyah,

Bu Santi Rahma Dewi

Program Studi Akuntansi

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Maret , 2023



Pendahuluan

Diberlakukan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
pada pasal 89 ayat (1)

- mengamanatkan bahwa, “ $BPHTB = 5\% \text{ Tarif BPHTB} \times (\text{NPOP-NPOPTKP})$ ”
- $\text{NPOP} = \text{NJOP Pajak Bumi dan Bangunan}$
- $\text{NPOPTKP} = \text{Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten/Kota masing – masing.}$

Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah
pada pasal 89

- “ $BPHTB = 5\% \text{ Tarif BPHTB} \times (\text{NPOP-NPOPTKP})$ ”
- $\text{NPOP} = \text{NJOP Pajak Bumi dan Bangunan}$
- NPOPTKP atas waris pada **Peraturan Daerah kabupaten Pasuruan** = Rp. 300.000.000

➤ Dasar hukum pemungutan BPHTB diatur Undang – Undang No. 28 tahun 2009 dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 harus sesuai dalam memperhitungkan, mengawasi terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan[12].

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Dalam Praktiknya Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kab. Pasuruan menghitung BPHTB Waris terhutang

- Dalam menentukan besaran nilai NPOP terdapat perbedaan, dengan ketentuan :

- ⇒ Jika sertifikat pemilik tunggal atau ahli waris tunggal, maka besaran nilai NPOP tersebut sesuai dengan nilai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan
- ⇒ Jika sertifikat pemilik bersama atau ahli waris lebih dari satu, maka besaran nilai NPOP dikalikan sesuai dengan jumlah ahli waris tersebut

menguraikan bagaimana perlakuan akuntansi BPHTB atas tanah waris apakah ada perbedaan antara pemilik tunggal dengan pemilik lebih dari satu ahli waris pada BPKPD Kabupaten Pasuruan dengan memperhitungkan BPHTB sebagaimana menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No.2 tahun 2011.



Metode

Penelitian kuantitatif Deskriptif menggunakan Data sekunder yang diperoleh melalui penelitian pada BPKPD Kabupaten Pasuruan dan notaris dan PPAT Kabupaten Pasuruan

Teknik Pengumpulan data

- Metode Dokumentansi
- Studi Pustaka

Teknik analisis data

- Mengambarkan perlakuan akuntansi BPHTB atas tanah waris bila pemilik tunggal dan lebih dari satu pemilik pada BPKPD kabupaten Pasuruan.
- Melakukan perhitungan menurut UU No.28 tahun 2009.
- Membandingkan hasil perhitungan pajak BPHTB pada BPKPD Kabupaten Pasuruan dengan menurut UU No.28 tahun 2009 dan Perda Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011.

Hasil

Perhitungan BPHTB atas waris yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan dalam menentukan besaran nilai NPOP Berdasarkan ketentuan sebagai berikut :

1. Sertifikat pemilik tunggal atau ahli waris satu , besaran nilai NPOP sesuai dengan besaran nilai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, **sesuai** dengan UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kab. Pasuruan No.2 tahun 2011

Tabel 1 Perhitungan BPHTB terhadap pemilik tunggal

BPHTB Terhadap	= Persentase Tarif BPHTB x Dasar pengenaan Pajak (NPOP- NPOPTKP) = 5 % x (NPOP – NPOPTKP)[11]
	= 5 % x (Rp. 51. 505. 000 – Rp. 300.000.000) = 0 (Nihil)
Dengan keterangan	- Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Hak Obyek Pajak - NPOP Waris adalah NJOP PBB - Besaran NPOPTKP perolehan hak atas waris sebesar Rp 300.000.000

Sumber Data : Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan

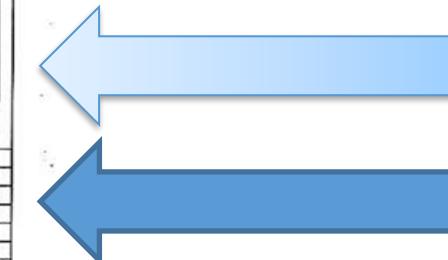
Perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan

Uraian	Luas	NJOP PBB / M ²	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	94 m ²	Rp. 160.000	Rp. 15. 040. 000
Bangunan	85 m ²	Rp. 429. 000	Rp. 36. 465. 000
NJOP PBB			Rp. 51. 505.000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 51. 505.000

SSPD-BPHTB

Pemilik tunggal atau ahli waris satu

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB) BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)	No. 008413																
	Lembar 1 Untuk Wajib Pajak																	
BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PASURUAN																		
<p>A. 1. Nama Wajib Pajak : M. ALEX ANDRIANTO ✓</p> <p>2. NPWP : _____</p> <p>3. NPWP/D : _____</p> <p>4. Alamat Wajib Pajak : Dsn. Kisik _____</p> <p>5. Kelurahan/Desa : Gempol 6. RT/RW : 001/010</p> <p>8. Kabupaten/Kota : Pasuruan 7. Kecamatan : Gempol</p> <p>9. Kode Pos : 67155</p>																		
<p>B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 35 14 130 015 007 0140 00 ✓</p> <p>2. Letak tanah dan atau bangunan : Dsn. Kisik</p> <p>3. Kelurahan / Desa : Gempol</p> <p>4. RT/RW : 002/011</p> <p>5. Kecamatan : Gempol 6. Kabupaten/Kota : Pasuruan</p>																		
<p>Penghitungan NJOP PBB :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Urutan</th> <th style="width: 20%;">L u a s (Dilihat dari tanah atau bangunan yang diketahui angkanya)</th> <th style="width: 20%;">NJOP PBB / m² (Dilihat berdasarkan SPPT PBB tahun berjaya pembahasan hak/tarif)</th> <th style="width: 20%;">Luas x NJOP PBB / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tanah (bumi)</td> <td>7 62 m²</td> <td>Rp. 160.000</td> <td>11 Rp. 15.040.000 – angka 7 x angka 8</td> </tr> <tr> <td>Bangunan</td> <td>8 85 m²</td> <td>Rp. 429.000</td> <td>12 Rp. 36.465.000 – angka 7 x angka 9</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">NJOP PBB:</td> <td>13 Rp. 51.505.000 – angka 11 + angka 12</td> </tr> </tbody> </table>			Urutan	L u a s (Dilihat dari tanah atau bangunan yang diketahui angkanya)	NJOP PBB / m ² (Dilihat berdasarkan SPPT PBB tahun berjaya pembahasan hak/tarif)	Luas x NJOP PBB / m ²	Tanah (bumi)	7 62 m ²	Rp. 160.000	11 Rp. 15.040.000 – angka 7 x angka 8	Bangunan	8 85 m ²	Rp. 429.000	12 Rp. 36.465.000 – angka 7 x angka 9			NJOP PBB:	13 Rp. 51.505.000 – angka 11 + angka 12
Urutan	L u a s (Dilihat dari tanah atau bangunan yang diketahui angkanya)	NJOP PBB / m ² (Dilihat berdasarkan SPPT PBB tahun berjaya pembahasan hak/tarif)	Luas x NJOP PBB / m ²															
Tanah (bumi)	7 62 m ²	Rp. 160.000	11 Rp. 15.040.000 – angka 7 x angka 8															
Bangunan	8 85 m ²	Rp. 429.000	12 Rp. 36.465.000 – angka 7 x angka 9															
		NJOP PBB:	13 Rp. 51.505.000 – angka 11 + angka 12															
<p>15. Jenis PELAKU KEGIATAN (tanah atau bangunan) : SPT-NOP/1592/GEMPOL 14. Masa transaksi / Nilai pasar : Rp. –</p> <p>16. Nomor M : _____</p>																		
<p>C. AKTUALISASI HAK ATAS BUMI DAN HAK SEBELUMNYA Rp.</p> <p>D. PENGHITUNGAN BUMI DAN BANGUNAN (dasarkan penghitungan Wajib Pajak)</p> <p>1. Nilai Pemberitahuan BPHTB perkiraan nilai pada B.13 angka 14 1 ► Rp. 51.505.000 –</p> <p>2. Nilai Pemotongan PBB angka 11 + angka 14 2 ► Rp. 300.000.000, –</p> <p>3. Nilai Pemotongan PBB (NPDP) angka 7 + angka 2 3 ► Rp. –</p> <p>4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlaku angka 3 4 ► Rp. –</p>																		
<p>E. Jumlah Setoran berdasarkan :</p> <p>a. Penghitungan Wajib Pajak _____</p> <p>b. SPTP BPHTB / SKPDK KURANG BAYAR / SKPDB Nomor : _____ Tanggal : _____</p> <p>c. Pengurangan dilihat sendiri menjadi : _____ % Berdasarkan Peraturan KDH No. : _____ Tanggal : _____</p> <p>d. _____</p>																		
<p>JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) : (Dengan huruf) :</p> <p>Rp. –</p> <p>(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)</p>																		
NIHL																		
<p>Pasuruan, ... WAJIB PAJAK PENYETOR</p> <p>RENCANA PEMBUATAN MENGAKUI : E. TRAHYAH PPAT NOTARIS WIDASTRI M.P. WIDASTRI M.P.</p>																		
<p>DITERIMA OLEH : TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB BAGIAN KEUANGAN DAERAH Tanggal : NOTARIS</p>																		
																		



Hasil

2. Sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu , besaran nilai NPOP tidak sesuai dengan besaran nilai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, rumusan menentukan besaran nilai NPOP dengan cara dibagi terlebih dahulu menggunakan pembilang/penyebut berdasarkan jumlah nama dalam sertifikat , **Tidak sesuai** dengan UU No.28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 Tahun 2011

Tabel 1.1 Perhitungan BPHTB terhadap beberapa pemilik

BPHTB Terhadap	= Persentase Tarif BPHTB x Dasar pengenaan Pajak (NPOP- NPOPTKP) = 5 % x (1/3 NPOP – NPOPTKP) = 5 % x (1/3 Rp. 108. 105. 000 – Rp. 300. 000. 000) = 5 % x (Rp. 10. 460.000 – Rp. 300. 000. 000) = 0 (Nihil)
Dengan keterangan	- Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Hak Obyek Pajak - NPOP Waris adalah NJOP PBB - Nilai 1/3 dari kesesuaian jumlah beberapa pemilik sertifikat - Besaran NPOPTKP perolehan hak atas waris sebesar Rp 300.000.000

Sumber Data : Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan

Perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan

Uraian	Luas	NJOP PBB / M ²	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	555 m ²	Rp. 160.000	Rp. 88. 800. 000
Bangunan	45 m ²	Rp. 429. 000	Rp. 19. 305 000
NJOP PBB			Rp. 108. 105. 000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 108. 105. 000

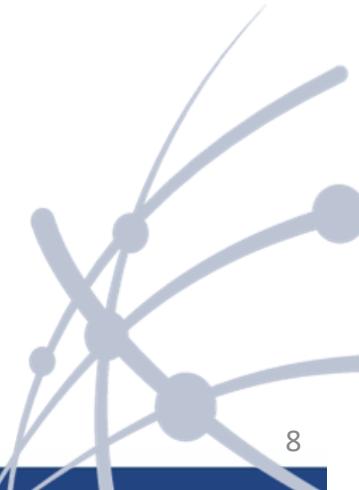
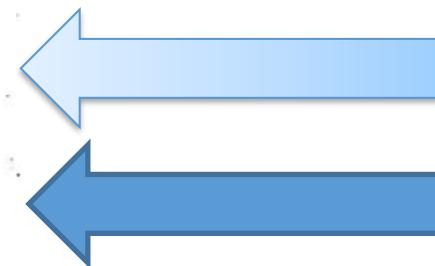
SSPD-BPHTB

Beberapa pemilik /
ahli waris Lebih dari satu

Veritas

No. 008413

	SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD-BPHTB)							Lembar 1 Untuk Wajib Pajak																
	BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)																							
BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PASURUAN																								
<p>A. 1. Nama Wajib Pajak : M. ALEX ANDRIANTO CS</p> <p>2. NPWP : 3514130015007</p> <p>3. NPWP : 0140</p> <p>4. Alamat Wajib Pajak : Dsn. KISIK</p> <p>5. Kecamatan/Desa : Gempol 6. RT/RW : 001/010 7. Kecamatan : Gempol</p> <p>8. Kabupaten/Kota : Pasuruan 9. Kode Pos : 67155</p>																								
<p>B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 351413001500701400</p> <p>2. Letak tanah dan atau bangunan : Dsn. Kisik</p> <p>3. Kecamatan/Desa : Gempol 4. RT/RW : 002/011</p> <p>5. Kecamatan : Gempol 6. Kabupaten/Kota : Pasuruan</p>																								
<p>Penghitungan NJOP PBB :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Uraian</th> <th style="text-align: center;">L u a s (Dilihat hasil jarak dan atau bangunan yang berkaitan diperlukan)</th> <th style="text-align: center;">NJOP PBB / m² (Dilihat berdasarkan SPT PBB tahun berjaga-jaga perilaku hak/tutup)</th> <th style="text-align: center;">Luas x NJOP PBB / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Tanah (bumi)</td> <td style="text-align: center;">7 555 m²</td> <td style="text-align: center;">Rp. 160.000,-</td> <td style="text-align: center;">Rp. 88.800.000,- angka 7 + angka 9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bangunan</td> <td style="text-align: center;">8 45 m²</td> <td style="text-align: center;">Rp. 429.000,-</td> <td style="text-align: center;">Rp. 19.305.000,- angka 8 + angka 10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">NJOP PBB:</td> <td style="text-align: center;">Rp. 108.105.000,- angka 11 + angka 12</td> </tr> </tbody> </table>									Uraian	L u a s (Dilihat hasil jarak dan atau bangunan yang berkaitan diperlukan)	NJOP PBB / m ² (Dilihat berdasarkan SPT PBB tahun berjaga-jaga perilaku hak/tutup)	Luas x NJOP PBB / m ²	Tanah (bumi)	7 555 m ²	Rp. 160.000,-	Rp. 88.800.000,- angka 7 + angka 9	Bangunan	8 45 m ²	Rp. 429.000,-	Rp. 19.305.000,- angka 8 + angka 10			NJOP PBB:	Rp. 108.105.000,- angka 11 + angka 12
Uraian	L u a s (Dilihat hasil jarak dan atau bangunan yang berkaitan diperlukan)	NJOP PBB / m ² (Dilihat berdasarkan SPT PBB tahun berjaga-jaga perilaku hak/tutup)	Luas x NJOP PBB / m ²																					
Tanah (bumi)	7 555 m ²	Rp. 160.000,-	Rp. 88.800.000,- angka 7 + angka 9																					
Bangunan	8 45 m ²	Rp. 429.000,-	Rp. 19.305.000,- angka 8 + angka 10																					
		NJOP PBB:	Rp. 108.105.000,- angka 11 + angka 12																					
<p>15. Jenis PBB (tanah dan atau bangunan) : 05</p> <p>16. Nomor NPWP : 351413001500701400</p>				<p>14. Harga transaksi / Nilai pasar : Rp. -</p>																				
<p>C. AKUMULASI NPWP HAK SEBELUMNYA : Rp. -</p> <p>D. PENGHITUNGAN HAK BUMI DAN BANGUNAN (disediakan penghitungan Wajib Pajak)</p> <p>1. Nilai Puluhan Rupiah (Rp. 100.000,-) berperkalian nilai pada B.13 dan B.14</p> <p>2. Nilai Puluhan Rupiah (Rp. 100.000,-) berperkalian nilai pada B.13 dan C.14</p> <p>3. Nilai PNTNP SSPD (Rupiah) 36.035.000,- (angka 1 + angka 2) 300.000.000,- (angka 3 + angka 4)</p> <p>4. Sisa Perhitungan HAK Atas Tanah dan Bangunan yang tersisa : Rp. -</p>																								
<p>E. Jumlah Setoran berdasarkan :</p> <p><input type="checkbox"/> a. Penghitungan Wajib Pajak</p> <p><input type="checkbox"/> b. SPTD BPHTB / SKPBB KURANG BAYAR / SKPBB KURANG BAYAR TAMBAHAN *</p> <p><input type="checkbox"/> c. Pengurangan dilihat sendiri menjadi : 0% % Berdasarkan Peraturan KDH No. : 1 FEB 2010</p> <p><input type="checkbox"/> d. 1 FEB 2010</p>																								
<p>JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) : Rp. - (Dengan huruf) : NIHL (berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)</p>																								
<p>PELUNASAN : NIHL</p>																								
<p>Nomor : 1 FEB 2010 Tanggal : 1 FEB 2010</p>																								
<p>Pasuruan, WAJIB PAJAK PENYETOR : M. ALEX ANDRIANTO CS</p>																								
<p>PEMERINTAH KABUPATEN PASURUAN BAGIAN KEUANGAN DAN PUPR DITERIMA OLEH : E. TRIWANNAH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB : SETIA BUDHA DAN RUMAH DAERAH Tanggal : 1 FEB 2010</p>																								
<p>PEMERINTAH KABUPATEN PASURUAN BAGIAN KEUANGAN DAN PUPR DITERIMA OLEH : M. R. TRITASWAN W. SH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB : SETIA BUDHA DAN RUMAH DAERAH Tanggal : 1 FEB 2010</p>																								



Pembahasan

Perhitungan BPHTB Menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011

Tabel 2 Perhitungan BPHTB terhadap pemilik tunggal

Perhitungan dengan sertifikat pemilik tunggal atau ahli waris tunggal menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009.

Luas Tanah (bumi)	= 94 m ²
Luas Bangunan	= 85 m ²
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	= Rp. 51. 505.000
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	= Rp. 51. 505.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) waris Kabupaten Pasuruan	= Rp. 300.000.000
Besaran BPHTB :	= 5 % (NPOP – NPOPTKP)[1] = 5% (Rp. 51.505.000 – Rp. 300.000.000) = 0 (Nihil)

Perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan

Uraian	Luas	NJOP PBB / M ²	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	94 m ²	Rp. 160.000	Rp. 15. 040. 000
Bangunan	85 m ²	Rp. 429. 000	Rp. 36. 465. 000
NJOP PBB			Rp. 51. 505.000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 51. 505.000

Pembahasan

Perhitungan BPHTB Menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011

Tabel 2.1 Perhitungan BPHTB terhadap beberapa pemilik

Perhitungan dengan sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009.

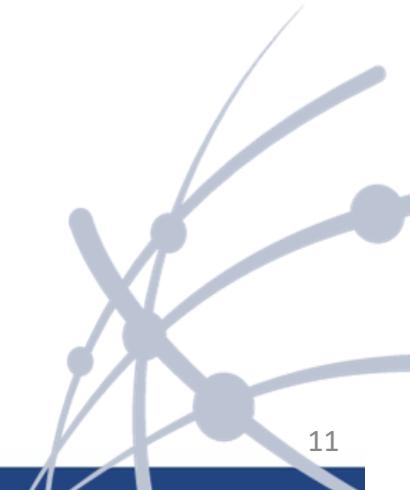
Luas Tanah (bumi)	= 555 m ²
Luas Bangunan	= 45 m ²
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	= Rp. 108.105.000
Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	= Rp. 108.105.000
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) waris Kabupaten Pasuruan	= Rp. 300.000.000
Besaran BPHTB :	= 5 % (NPOP – NPOPTKP)[1] = 5% (Rp. 108.105.000 – Rp. 300.000.000) = 0 (Nihil)

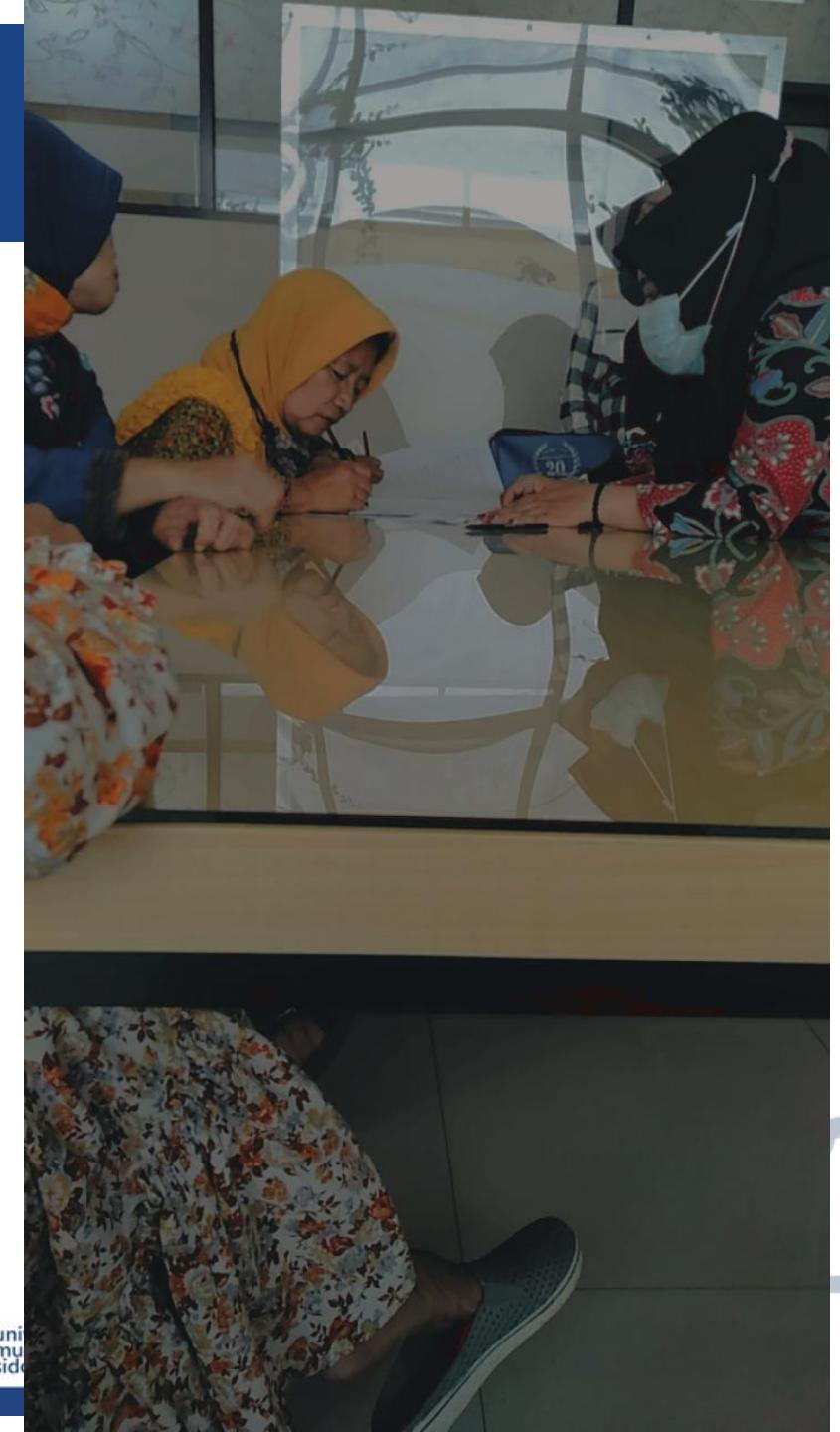
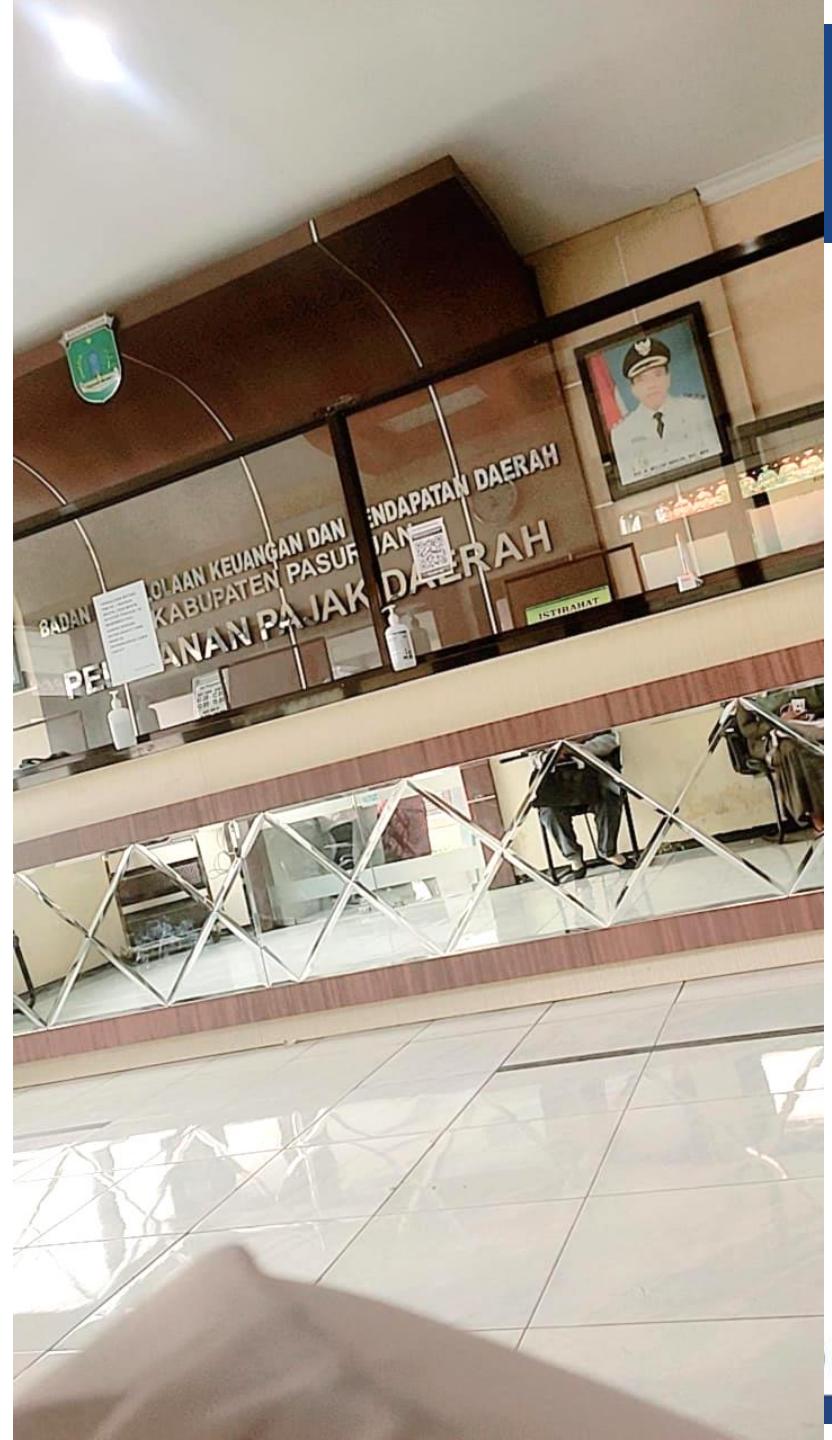
Perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan

Uraian	Luas	NJOP PBB / M ²	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	555 m ²	Rp. 160.000	Rp. 88.800.000
Bangunan	45 m ²	Rp. 429.000	Rp. 19.305.000
NJOP PBB			Rp. 108.105.000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 108.105.000

Kesimpulan

- besaran nilai NPOP tidak sesuai dengan besaran nilai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan
- Terdapat selisih perhitungan besaran nilai NPOP sebesar Rp. 97.645.000,- berdasarkan sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan, sedangkan menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 besaran nilai NPOP sebesar p. 108.105.000,-.
- Pada perhitungan BPHTB terhutang yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 dengan hasil perhitungan yang sama sebesar Rp. 0,- atau nihil.





Terima Kasih ☺



www.umsida.ac.id



[umsida1912](https://www.instagram.com/umsida1912)



[umsida1912](https://twitter.com/umsida1912)



universitas
muhammadiyah
sidoarjo



[umsida1912](https://www.youtube.com/umsida1912)

