

# “Perlakuan Akuntansi BPHTB dalam Pembagian Tanah Waris”

Oleh:

Nur Abadiyah,

**Bu Santi Rahma Dewi**

Progam 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% Tarif BPHTB x (NPOP-NPOPTKP)
- NPOP = NJOP Pajak Bumi dan Bangunan
- NPOPTKP = Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten/Kota masing – masing.

## **Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah**

pada pasal 89

- “BPHTB = 5% Tarif BPHTB x (NPOP-NPOPTKP)
- NPOP = 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 Dokumentasi
- 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 terhutang pemilik tunggal**

BPHTB Terhutang	= 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 <sup>2</sup>	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	94 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000	Rp. 15. 040. 000
Bangunan	85 m <sup>2</sup>	Rp. 429. 000	Rp. 36. 465. 000
<b>NJOP PBB</b>			Rp. 51. 505.000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 51. 505.000

# SSPD-BPHTB

Pemilik tunggal atau ahli waris satu

No. **008413**

Lembar **1**  
Untuk Wajib Pajak

**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
( SSPD-BPHTB )**

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHAUAN OBJEK PAJAK  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

**BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PASURUAN**

A. 1. Nama Wajib Pajak : **M. A L E X A N D R I A N T O**  
2. NPWP :  
3. NPWPD :  
4. Alamat Wajib Pajak : **Dsn. Kisik**  
5. Kelurahan/Desa : **Gempol** 6. RT/RW : **001/010** 7. Kecamatan : **Gempol**  
8. Kabupaten/Kota : **Pasuruan** 9. Kode Pos : **67155**

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : **351413001500701400**  
2. Letak tanah dan alau bangunan : **Dsn. Kisik**  
3. Kelurahan / Desa : **Gempol** 4. RT/RW : **002/011**  
5. Kecamatan : **Gempol** 6. Kabupaten/Kota : **Pasuruan**

Penghitungan NJOP PBB :

Uraian	Luas (Dihilir tanah dan alau bangunan yang hanya diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Dihilir berdasarkan SPOP PBB tahun berjalan perolehan hak tanah)	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	62 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000	Rp. 15.040.000,-
Bangunan	85 m <sup>2</sup>	Rp. 429.000	Rp. 36.465.000,-
NJOP PBB:			Rp. 51.505.000,-

15. Jenis objek pajak (tanah dan alau bangunan) : **013** 14. Harga transaksi / Nilai pasar : Rp. -  
16. Nomor Objek Pajak (NOP) : **351413001500701400**

C. AKUMULASI PAJAK SEBELUMNYA : Rp. -

D. PENGHITUNGAN PAJAK BERDASARKAN PENGHITUNGAN WAJIB PAJAK

No	Uraian	Nilai
1	Nilai Penghitungan Pajak (NJOP PBB)	Rp. 51.505.000,-
2	Nilai Penghitungan Pajak (NJOP PBB) (dikurangi dengan NPWP)	Rp. 300.000.000,-
3	Nilai Penghitungan Pajak (NJOP PBB) (dikurangi dengan NPWP)	Rp. -
4	Nilai Penghitungan Pajak (NJOP PBB) (dikurangi dengan NPWP)	Rp. -

E. Jumlah Setoran berdasarkan:

a. Penghitungan Wajib Pajak  
b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*)  
c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi : % Berdasarkan Peraturan KDH No. :  
d.

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) :  
Rp. -  
(Berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

(Dengan huruf) :  
**NIHIL**

Pasuruan, tanggal **11 FEBRUARI 2021**  
WAJIB PAJAK / PENYETOR :  
PELUCAS

DITERIMA OLEH :  
TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB :  
Tanggal :

**PEMERINTAH KABUPATEN PASURUAN**  
**BADAN KEUANGAN DAERAH**





# 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 terhutang beberapa pemilik**

BPHTB Terhutang	= 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 <sup>2</sup>	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	555 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000	Rp. 88. 800. 000
Bangunan	45 m <sup>2</sup>	Rp. 429. 000	Rp. 19. 305 000
<b>NJOP PBB</b>			Rp. 108. 105. 000
Harga Transaksi/Nilai Pasar			Rp. 108. 105. 000

# SSPD-BPHTB

Beberapa pemilik /  
ahli waris Lebih dari satu

Unus  
No. 008413

Lembar 1  
Untuk Wajib Pajak

**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)

**BADAN KEUANGAN DAERAH KABUPATEN PASURUAN**

A. 1. Nama Wajib Pajak: M. A L E X A N D R I A N T O c s ✓  
2. NPWP:   
3. NPWPD:   
4. Alamat Wajib Pajak: Dsn. KISIK  
5. Kelurahan/Desa: Gempol 6. RT/RW: 001/010 7. Kecamatan: Gempol  
8. Kabupaten/Kota: Pasuruan 9. Kode Pos: 67155

B. 1. Nomor Objek Pajak (NOP) PBB: 3 5 1 4 1 3 0 0 1 5 0 0 7 0 1 4 0 0 ✓  
2. Letak tanah dan atau bangunan: Dsn. Kisik  
3. Kelurahan / Desa: Gempol 4. RT/RW: 002/011  
5. Kecamatan: Gempol 6. Kabupaten/Kota: Pasuruan

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Dilihat luas tanah dan atau bangunan yang sudah diperoleh)	NJOP PBB / m <sup>2</sup> (Dilihat berdasarkan SP77 PBB tahun berjalan perolehan hak/Tahun ...)	Luas x NJOP PBB / m <sup>2</sup>
Tanah ( bumi )	7 555 m <sup>2</sup>	9 Rp. 160.000	11 Rp. 88.800.000,-
Bangunan	8 45 m <sup>2</sup>	10 Rp. 429.000	12 Rp. 19.305.000,-
NJOP PBB:			13 Rp. 108.105.000,-

15. Jenis pajak tanah dan atau bangunan: TELAH DITELAKUKAN 0/3 14. Marga/pelekas / Nilai pasar: Rp. -  
16. Nomor Objek Pajak: 015

C. AKUMULASI PAJAK SEBELUMNYA Rp. -  
D. PENGHITUNGAN PAJAK BERDASARKAN PENGHITUNGAN WAJIB PAJAK  
1. Nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (NJOP PBB) 1 ▶ Rp. 36.035.000,-  
2. Nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (NJOP PBB) 2 ▶ Rp. 300.000.000,-  
3. Nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (NJOP PBB) 3 ▶ Rp. -  
4. Sisa Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dipayungi 4 ▶ Rp. -

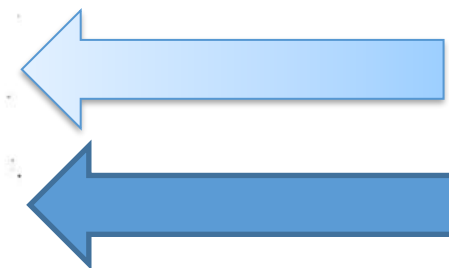
E. Jumlah Setoran berdasarkan: **TANGGAL: PEILUCAS**  
a. Penghitungan Wajib Pajak  
b. STPD BPHTB / SKPDB KURANG BAYAR / SKPDB KURANG BAYAR TAMBAHAN \*)  
c. Pengurangan dihitung sendiri menjadi: % Berdasarkan Peraturan KDH No. 1 FEB  
d. **R-TELL**

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka): (Dengan huruf):  
Rp. - NIHL  
(berdasarkan perhitungan C.4 dan pilihan di D)

PASURUAN, tanggal 11 FEBRUARI 2019  
WAJIB PAJAK (PENYETOR) M. ALEX ANDRIANTO CS  
E. TRUSMIAN WIDASTUTI, S.P.  
M. A. F. TRITASYAN, W. SH

DITERIMA OLEH: TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB (KURANG BAYAR TAMBAHAN) MERAH  
Tanggal: 11 FEBRUARI 2019

**PEMERINTAH KABUPATEN PASURUAN  
BADAN KEUANGAN DAERAH**





# Pembahasan

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

**Tabel 2 Perhitungan BPHTB terhutang pemilik tunggal**

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

Luas Tanah (bumi)	= 94 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	= 85 m <sup>2</sup>
Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)	= Rp. 51. 505.000
Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)	= Rp. 51. 505.000
Nilai Perolehan Obyek 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 <sup>2</sup>	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	94 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000	Rp. 15. 040. 000
Bangunan	85 m <sup>2</sup>	Rp. 429. 000	Rp. 36. 465. 000
<b>NJOP PBB</b>			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 terhutang 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 <sup>2</sup>
Luas Bangunan	= 45 m <sup>2</sup>
Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)	= Rp. 108. 105. 000
Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)	= Rp. 108. 105. 000
Nilai Perolehan Obyek 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)

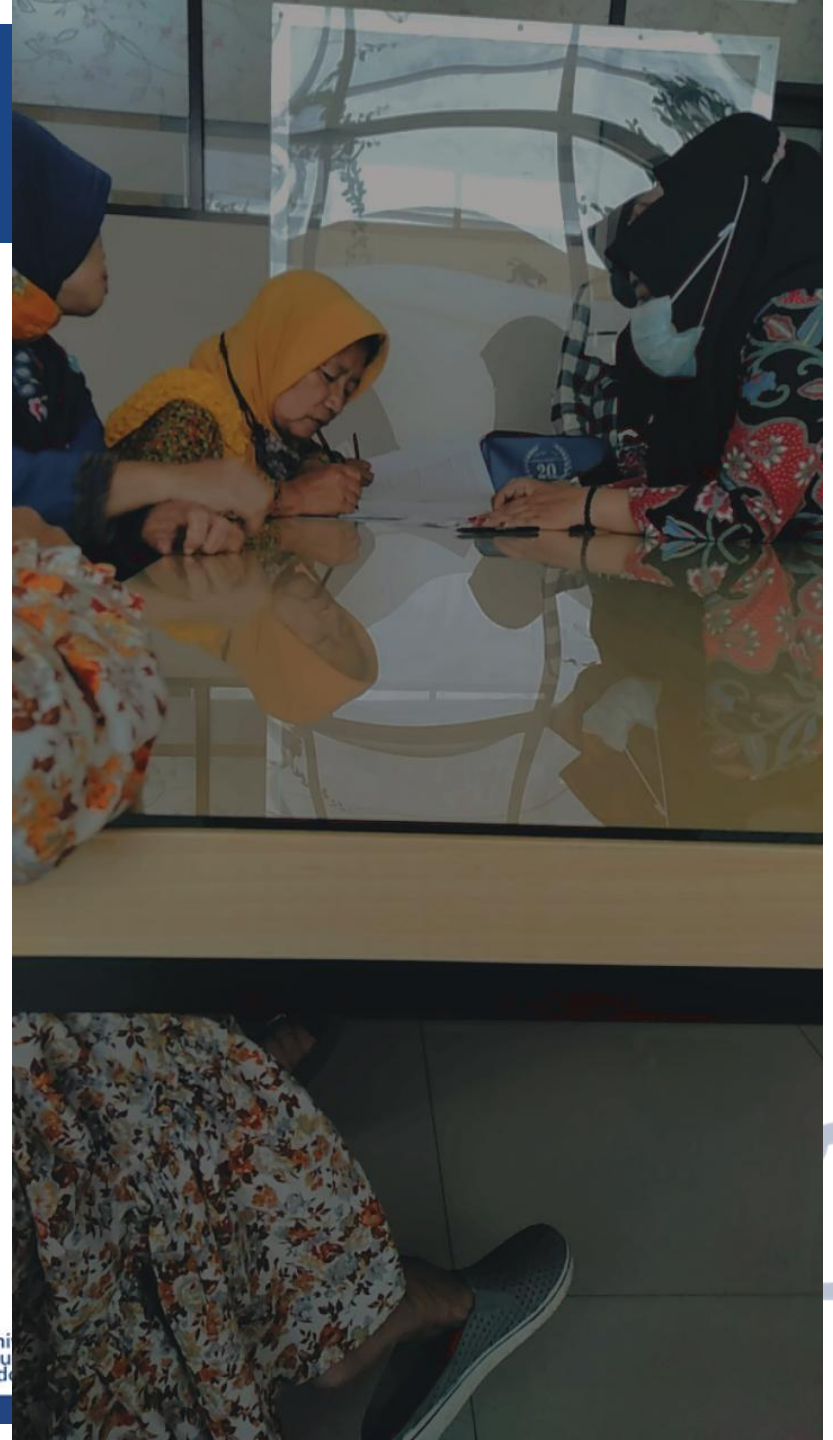
Perhitungan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan

Uraian	Luas	NJOP PBB / M <sup>2</sup>	Luas X NJOP PBB
Tanah (bumi)	555 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000	Rp. 88. 800. 000
Bangunan	45 m <sup>2</sup>	Rp. 429. 000	Rp. 19. 305 000
<b>NJOP PBB</b>			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 😊

