

TATA CARA PERHITUNGAN PAJAK ATAS PERALIHAN TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN WARISAN

Raymond, Benny Djaja
Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara-Jakarta
Jl. Letjen S. Parman No.1, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11440
ignatiusray94@gmail.com

Abstract

According to Article 830 of the Civil Code "Inheritance only occurs because of death", and according to Article 832 of the Civil Code, heirs are divided into 4 groups, inheritance which is divided into land and buildings will incur costs in the transition process. The formulation of the problem is as follows: 1) Are the Land and Buildings obtained by the heirs included in the tax object? and 2) What is the procedure for calculating taxes on the transfer of land and buildings due to inheritance? The research method used is normative law with descriptive analysis. The results of the research that have been carried out are as follows: 1) Based on Article 4 Paragraph (3) of Law Number 36 of 2008, inheritance in the form of Land and Buildings received by the heirs is not a Tax Object. So that the addition of wealth caused by inheritance will not become income for the heir and will not be calculated in the Income Tax (PPh) payable and 2) That based on the Circular Letter of the Director General of Taxes Number SE-20/PJ/2015, the heirs are given the right to file a Certificate of Free Income Tax on the assets to be received, so that the heirs only need to pay the Acquisition Fee for Land and Building Rights as a result of inheritance in accordance with the provisions in PP No. 111 of 2000 wherein the heirs are given a 50% reduction facility from the outstanding BPHTB.

Keywords: *Inheritance, taxation, customs on acquisition of land and building rights.*

Abstrak

Menurut Pasal 830 KUHPerdara "Pewarisan hanya terjadi karena kematian", dan menurut pasal 832 KUHPerdara, ahli waris dibagi menjadi 4 golongan, warisan yang terbagi berupa tanah dan bangunan akan menimbulkan biaya dalam proses peralihannya. Rumusan masalah sebagai berikut : 1) Apakah Tanah dan Bangunan yang diperoleh ahli waris termasuk objek pajak? dan 2) Bagaimana tata cara perhitungan pajak atas peralihan tanah dan bangunan akibat waris? Metode penelitian yang digunakan yaitu hukum normatif bersifat deskriptif analisis. Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan adalah sebagai berikut: 1) Berdasarkan Pasal 4 Ayat (3) UU Nomor 36 Tahun 2008 tersebut, warisan berupa Tanah dan Bangunan yang diterima oleh ahli waris bukan merupakan Objek Pajak. Sehingga atas penambahan kekayaan yang disebabkan oleh warisan tidak akan menjadi penghasilan bagi pewaris dan tidak akan diperhitungkan dalam Pajak Penghasilan (PPh) terhutang dan 2) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal pajak Nomor SE-20/PJ/2015, para ahli waris diberikan hak untuk mengajukan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas aset yang akan diterimanya, sehingga ahli waris cukup membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan akibat warisan sesuai dengan ketentuan dalam PP Nomor 111 Tahun 2000 yang dimana para ahli waris diberikan fasilitas pengurangan sebesar 50% dari BPHTB terhutang.

Kata kunci : Warisan, perpajakan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pendahuluan

Setiap manusia memiliki tujuan yang sama yaitu bertahan hidup. Pada zaman ini, salah satu cara untuk bertahan hidup yaitu mencari pekerjaan yang dimana dari pekerjaan tersebutlah manusia mendapatkan upah berupa uang yang dapat digunakan untuk bertahan hidup seperti membeli makanan.

Uang yang sudah diperoleh dari kerja tersebut, bebas untuk digunakan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan seperti pakaian, kendaraan, tanah dan bangunan, apartemen, investasi dan lain-lain.

Pada dasarnya setiap makhluk hidup yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa terlebih lagi manusia, pasti suatu saat akan

binasa dan kembali kepada sang pencipta. Umur dari setiap manusia berbeda-beda tergantung waktu yang telah diberikan kepadanya masing-masing pada awal manusia itu diciptakan. Ada manusia yang memiliki umur panjang maupun umur pendek.

Menurut Pasal 830 KUHPerdota "Pewarisan hanya terjadi karena kematian", maka seluruh harta yang dimiliki oleh pewaris akan menjadi warisan yang akan diturunkan kepada ahli warisnya. Ahli waris menurut KUHPer dibagi menjadi 4 golongan yaitu :

GOLONGAN	Keterangan
I	Suami/Isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya.
II	orang tua dan saudara kandung Pewaris.
III	Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris.
IV	Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Sumber : hukumonline.com

Harta warisan merupakan pengalihan harta dari seseorang yang sudah meninggal (pemilik harta) kepada pihak yang ditujukan untuk menerima harta tersebut (ahli waris) sesuai dengan golongannya seperti tersebut diatas. Apabila masih terdapat ahli waris sah pada golongan pertama, maka ahli waris golongan kedua dan selanjutnya tidak akan dapat menerima warisan tersebut. Atas setiap peralihan harta tersebut maka akan timbul pajak-pajak terkait dengan peralihan harta tersebut. Hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 832 KUHPerdota yaitu :

"Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Bila keluarga sedarah dan suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan menjadi milik negara, yang wajib melunasi

utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harga harta peninggalan mencukupi untuk itu."

Setiap peralihan atas warisan terutama Tanah dan Bangunan, akan dikenakan pajak oleh negara. Pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab oleh peneliti yaitu :

1. Apakah Tanah dan Bangunan yang diperoleh ahli waris termasuk objek pajak?
2. Bagaimana tata cara perhitungan pajak atas peralihan tanah dan bangunan akibat waris?

Metode Penelitian

Dalam hal ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif bersifat deskriptif analisis, yang menjadikan wawancara sebagai pendukung penulisan. Yang dimana penelitian hukum normatif merupakan sebuah penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum berdasarkan studi kepustakaan. Dalam penelitian ini, penulis juga melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka untuk menunjang data yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu data sekunder.

Hasil dan Pembahasan

Apakah Tanah Dan Bangunan Yang Diperoleh Ahli Waris Termasuk Objek Pajak

Setiap harta yang ditinggalkan oleh pewaris yang belum terbagi merupakan subjek pajak, hal ini dikarenakan bahwa pewaris yang telah meninggal sudah bukan lagi menjadi subjek pajak melainkan warisan yang belum terbagilah yang menggantikannya. Alasan warisan belum terbagi menjadi subjek pajak karena warisan yang belum terbagi tersebut dapat menimbulkan penghasilan, yang dimana penghasilan tersebutlah yang menjadi objek pajak.

Contoh nyata bahwa warisan belum terbagi dapat menumbulkan penghasilan yaitu seperti aset properti berupa tanah kosong, tanah dan bangunan, maupun apartemen dapat disewakan maupun dijual. Atas penghasilan dari menyewakan maupun menjual properti tersebut akan menjadi objek pajak dan akan dikenakan Pajak Penghasilan Final sebagaimana diatur dalam Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Pasal 4 Ayat (2).

Namun, dijelaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat (3) bahwa warisan yang sudah terbagi dan sudah diterima oleh ahli waris dari pewaris termasuk ke dalam objek pajak yang dikecualikan dalam Pajak Penghasilan (PPh) sehingga dapat dikatakan bahwa harta warisan merupakan harta yang tidak dikenakan atas Pajak Penghasilan (PPh). Sehingga oleh karena itu berdasarkan pasal 4 Ayat (3) UU Nomor 36 Tahun 2008 tersebut, Tanah dan Bangunan yang diterima oleh ahli waris bukan merupakan Objek Pajak.

Tata Cara Perhitungan Pajak Atas Peralihan Tanah Dan Bangunan Akibat Waris

Setiap peralihan harta khususnya tanah kosong, tanah dan bangunan maupun apartemen yang dilakukan oleh setiap orang harus melunasi biaya-biaya termasuk pajak yang timbul atas peralihan tersebut. Untuk pihak yang menjual/mengalihkan akan dikenakan pajak penghasilan berupa pajak final sebagaimana ternyata dalam Pasal 4 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. yaitu sebesar 2,5% (dua koma lima persen).

Akan tetapi berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal pajak Nomor SE-20/PJ/2015 Tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Warisan, ahli waris dapat mengajukan permohonan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama tempat subjek pajak (pewaris) terdaftar.

Sedangkan untuk yang membeli atau menerima pengalihan maka akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang dimana

dalam Pasal 2 Ayat (2) Huruf a. Untuk tarif BPHTB yang dikenakan untuk penerima warisan atas Tanah dan Bangunan diatur didalam Peraturan Pemerintah nomor 111 tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, BPHTB terutang pada warisan hanya sebesar 50% dari hasil perhitungan.

Ahli waris juga harus memperhatikan aturan mengenai dasar pengenaan pajak yang digunakan untuk menentukan perhitungan BPHTB waris. Aturan mengenai dasar pengenaan pajak yang digunakan untuk menentukan perhitungan besarnya BPHTB yang wajib dibayar oleh ahli waris yaitu dapat dilihat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang dimana dalam pasal 6 ayat 2 huruf e disebutkan bahwa "Nilai Perolehan Objek Pajak akibat waris adalah nilai pasar." Akan tetapi ahli waris juga harus memperhatikan Pasal 6 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dimana disebutkan bahwa "Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan".

Akan tetapi dasar pengenaan pajak BPHTB yang harus dibayar tersebut akan dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), hal ini dapat dilihat dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang dimana disebutkan bahwa "Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau

hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah).”

Berikut contoh perhitungan BPHTB waris:

Contoh :

1. Kasus 1 : Nilai pasar lebih besar dari NJOP :

Pak Dodi mendapat warisan dari isteri berupa tanah beserta bangunan di BSD dengan nilai pasar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah). Adapun menurut NJOP, harga rumah tersebut adalah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah), Pemerintah Kota Tangerang Selatan menetapkan NJOPTKP untuk warisan adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah).

Berdasarkan Pasal 7 UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan oleh karena Nilai Pasar lebih besar dari NJOP, maka nominal tersebut lah yang akan dipakai. Dengan demikian, cara menghitung BPHTB-nya adalah sebagai berikut:

BPHTB

$$\begin{aligned} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp. } 2.000.000.000,- - \text{Rp. } 60.000.000,-) \\ &= 5\% \times \text{Rp. } 1.940.000.000,- \\ &= \text{Rp. } 97.000.000,- \end{aligned}$$

Akan tetapi perhitungan BPHTB ini tidak terhenti disini saja, menurut PP Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, BPHTB terutang pada warisan hanya sebesar 50% dari hasil perhitungan.

aDengan demikian, BPHTB terutang dalam contoh ini adalah :

$$\begin{aligned} &= 50\% \times \text{Rp. } 97.000.000,- \\ &= \text{Rp. } 48.500.000,- \end{aligned}$$

2. Kasus 2 : NJOP lebih besar dari Nilai pasar :

Tuan Budi mendapat warisan dari ibu kandungnya berupa tanah beserta bangunan di Pantai Indak Kapuk 2 dengan nilai pasar sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta Rupiah). Adapun menurut NJOP, harga rumah tersebut adalah Rp. 7.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah), Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Utara menetapkan NPOPTKP untuk warisan adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah).

Berdasarkan Pasal 7 UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan oleh karena Nilai Pasar lebih rendah dari NJOP, maka NJOP tersebut lah yang akan dipakai. Dengan demikian, cara menghitung BPHTB-nya adalah sebagai berikut:

BPHTB

$$\begin{aligned} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{Rp. } 7.500.000.000,- - \text{Rp. } 300.000.000,-) \\ &= 5\% \times \text{Rp. } 7.200.000.000,- \\ &= \text{Rp. } 360.000.000,- \end{aligned}$$

Akan tetapi perhitungan bphtb ini tidak terhenti disini saja, menurut PP Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, BPHTB terutang pada warisan hanya sebesar 50% dari hasil perhitungan.

Dengan demikian, BPHTB terutang dalam contoh ini adalah :

$$\begin{aligned} &= 50\% \times \text{Rp. } 360.000.000,- \\ &= \text{Rp. } 180.000.000,- \end{aligned}$$

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan oleh penulis dampak hukum sebelum dan sesudah pembuatan perjanjian kawin pasca perkawinan terhadap harta bersama, maka dari hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa :

Berdasarkan Pasal 4 Ayat (3) UU Nomor 36 Tahun 2008 tersebut, warisan berupa Tanah dan Bangunan yang diterima oleh ahli waris bukan merupakan Objek Pajak. Sehingga atas penambahan kekayaan yang disebabkan oleh warisan tidak akan menjadi penghasilan bagi pewaris dan tidak akan diperhitungkan dalam Pajak Penghasilan (PPH) terhutang.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal pajak Nomor SE-20/PJ/2015, para ahli waris diberikan hak untuk mengajukan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas aset yang akan diterimanya, sehingga ahli waris cukup membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan akibat warisan sesuai dengan ketentuan dalam UU Nomor 20 Tahun 2000 dan PP Nomor 111 Tahun 2000 yang dimana para ahli waris diberikan fasilitas pengurangan sebesar 50% dari BPHTB terhutang.

Daftar Pustaka

Satrio, J. S.H, (1992), *Hukum Waris*. Bandung: Alumni

Siti, Resmi, (2019), *Perpajakan Teori & Kasus Edisi 11 Buku 1*, Jakarta:Salemba Empat

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/17229/node/686/burgerlijk-wetboek-kitab-undang-undang-hukum-perdata>, diakses pada tanggal 1 Agustus 2022

Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Detail>

s/44986/uu-no-20-tahun-2000, diakses pada tanggal 1 Agustus 2022

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah dan Wasiat,
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/53751/pp-no-111-tahun-2000>, diakses pada tanggal 1 Agustus 2022

Indonesia, Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan,
<https://jdih.esdm.go.id/peraturan/UU%20No.%2036%20Thn%202008.pdf>, diakses pada tanggal 1 Agustus 2022

Indonesia, Surat Edaran Nomor SE-20/PJ/2015 Tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Karena Warisan,
<https://perpajakan-id.ddtc.co.id/sumber-hukum/peraturan-pusat/surat-edaran-direktur-jenderal-pajak-se-20pj2015>, diakses pada tanggal 1 Agustus 2022.