



## PENINGKATAN PENGETAHUAN DAN PENDAMPINGAN TENTANG PENGHITUNGAN PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Wardani Rizkianti<sup>1\*</sup>, Sylvana Deborah Murni Hutabarat<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Indonesia

[rizkianti88@gmail.com](mailto:rizkianti88@gmail.com)<sup>1</sup>, [sylvana.hutabarat@upnvj.ac.id](mailto:sylvana.hutabarat@upnvj.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

**Abstrak:** Permasalahan mitra adalah terkait tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang telah bersertipikat namun pada proses penyerahan dalam peralihannya tidak tuntas hingga proses balik nama bahkan terdapat pula Proses peralihan tanah yang tidak melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan hasil survei dan wawancara hal tersebut diakibatkan kekhawatiran masyarakat terhadap pajak-pajak yang akan dikenakan dalam proses balik nama. Tujuan kegiatan ini, selain melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi juga untuk meningkatkan pengetahuan warga masyarakat tentang Pertanahan sebagaimana yang selama ini sering menimbulkan permasalahan di lapangan. Mitra adalah masyarakat RW. 008, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok. Mitra yang terlibat berjumlah 20 (dua puluh) orang. Hasil pengabdian masyarakat menunjukkan kasus yang paling banyak terjadi adalah turun waris, jual beli dan hibah. Monitoring dan evaluasi dilaksanakan dalam bentuk angket. Hasil menunjukkan bahwa dari semua materi yang disampaikan oleh tim terdapat peningkatan pengetahuan mitra tentang pengetahuan pajak jual beli tanah meningkat sebesar 45%. Mengenai pengetahuan pajak tanah warisan, hasilnya meningkat sebesar 70%. Mengenai pengetahuan pajak hibah tanah, hasilnya meningkat sebesar 40%. Mengenai pengetahuan pajak jual beli tanah, hasilnya meningkat sebesar 30%. Selanjutnya, mengenai cara menghitung pajak hibah tanah, hasilnya meningkat sebesar 50%, terakhir mengenai pajak tanah warisan hasilnya meningkat sebesar 50%. Pentingnya kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat, mendorong peran serta Pemerintah khususnya berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah beserta penghitungan pajak peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Pajak; Peralihan Hak; Hak Atas Tanah; Hukum Perdata; Sertipikat.

**Abstract:** *The partner's problem is related to land that has not been certified and land that has been certified, but the handover process in the transfer is not complete until the process of transferring names is even the process of transferring land that is not through the deed of the Land Deed Making Officer (PPAT). Based on the results of surveys and interviews, this was caused by people's concerns about the taxes that would be imposed in the process of transferring names. The purpose of this activity, in addition to carrying out the Tri Dharma of Higher Education, is also to increase the knowledge of the community about land, which has so far often caused problems in the field. Partners are the RW community, 008, Gandul Village, Cinere District, Depok City. The partners involved are 20 (twenty) people. The results of community service show that the most common cases are inheritance, buying and selling and grants. Monitoring and evaluation is carried out in the form of a questionnaire. The results show that from all the material presented by the team, there is an increase in partners' knowledge about knowledge of land buying and selling tax which increases by 45%. Regarding knowledge of inherited land tax, the result increases by 70%. Regarding the land grant tax knowledge, the result increased by 40%. Regarding land sale and purchase tax knowledge, the result increases by 30%. Furthermore, regarding how to calculate land grant tax, the results increase by 50%, finally regarding inherited land tax the results increase by 50%. The importance of land cases that occur in the community encourages the participation of the Government, especially with regard to certificates of land rights along with the calculation of the tax on the transfer of land rights.*

**Keywords:** Taxes; Transfer of Rights; Land Rights; Civil Law; Certificates.



#### Article History:

Received : 02-07-2023  
Revised : 09-08-2023  
Accepted : 12-08-2023  
Online : 01-10-2023



This is an open access article under the  
CC-BY-SA license

## A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin tanah sebagai hak dasar setiap orang. Kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal merupakan kebutuhan primer hal tersebut membuat tanah menjadi benda yang sangat berharga. Salah satu indikator pentingnya tanah ditunjukkan dengan jumlah peralihan tanah yang merupakan benda tidak bergerak (Meliala, 2015) dan jumlah jaminan dengan objek tanah yang dinamis. Jaminan terhadap tanah berupa hak tanggungan yang ditujukan untuk pelunasan hutang (Asyhadie & Kusumawati, 2018). Sesuai dengan sifatnya yang multidimensi tanah sarat dengan berbagai persoalan baik hukum maupun non hukum (Sumardjono, 2008; Ramadhani, 2021). Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia menjadi salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Terdapat 2 (dua) wujud dalam mengimplementasikan tujuan tersebut, pertama, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang diselenggarakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya. Kedua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan mudah untuk membuktikan hak yang dikuasainya (Waskito, 2019; Santoso, 2010). Secara eksplisit Pasal 19 UUPA mengamanahkan bahwa setiap kepemilikan tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah terbagi dalam dua jenis yakni pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data tanah. Dalam setiap proses pendaftaran tanah baik yang pertama kali maupun terhadap peralihannya harus didaftarkan secara tuntas hingga mendapatkan sertipikat ataupun dengan balik nama sertipikat.

Warga RW 008 Gandul, Cinere Depok yang terdiri dari 4 RT yaitu RT 07, RT 08, RT 27 dan RT 28 mengalami permasalahan terkait tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang telah bersertipikat namun pada proses peralihannya tidak tuntas hingga proses balik nama. Terdapat pula Proses peralihan tanah yang tidak melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan dalam membuat akta-akta peralihan hak atas tanah (Rasda, Rahman, & Tijjang, 2021; Devita, 2012). Akta yang merupakan kewenangan PPAT berupa akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Salim, 2016). Kepemilikan tanah tanpa sertipikat dan peralihan tanah yang tidak tuntas hingga balik nama sertipikat sangat riskan dan merugikan masyarakat.

Jika terjadi sengketa, ataupun jika akan dilaksanakan proses peralihan terhadap tanah tersebut kepada pihak ketiga, akan terjadi kendala karena penyerahannya tidak sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Miru, 2020). Apabila penyerahan dalam peralihan tidak tuntas sehingga lemah dalam proses pembuktian kepemilikannya (Teni, 2021; Darus, 2011). Rata-rata warga hanya memegang Akta jual beli (AJB), atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam konstruksi hukum Indonesia walaupun akta jual beli lebih tinggi kedudukannya dibandingkan perjanjian jual beli di bawah tangan (I Ketut Oka Setiawan, 2021), Akta jual beli hanya merupakan bukti bahwa telah terjadi peralihan hak yang akan dijadikan dasar untuk balik nama di sertipikat tanah, bukan merupakan bukti kepemilikan tanah. Sama halnya dengan PBB bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap tanah namun merupakan bukti pemanfaatan tanah.

Pada saat melakukan survei terinventarisir bahwa warga tidak melanjutkan proses pengurusan hingga sertipikat atas namanya dikarenakan terdapat ketakutan terhadap besarnya pajak yang akan dibayarkan. Warga tidak mengetahui secara jelas aturan dan cara menghitung pajak-pajak terkait. Dalam pengabdian masyarakat ini pendampingan penghitungan pajak difokuskan pada tiga jenis peralihan hak atas tanah berupa hak milik, hibah dan turun waris (Ayuningutami & Najicha, 2021; Purnamasari, 2010) dikarenakan tiga jenis perbuatan hukum ini yang sering terjadi di RW 008 Gandul, Cinere Depok. Hal ini juga terlihat dari sertipikat-sertipikat yang diperlihatkan pada tim pengabdian pada saat melakukan survei. Sehingga tujuan dari kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah untuk memberikan kepastian jumlah pajak yang akan dibayarkan baik dari jenis pajak dan cara menghitungnya sehingga dapat memberikan manfaat dalam proses memperoleh bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah.

## **B. METODE PELAKSANAAN**

Metode pelaksanaan adalah dengan sosialisasi. Mitra adalah masyarakat RW. 008, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok. Mitra yang terlibat berjumlah 20 (dua puluh) orang. Langkah-langkah pelaksanaan terdiri dari beberapa waktu, di antaranya adalah pada saat Pra Kegiatan dan Kegiatan, sebagai berikut:

### **1. Pra Kegiatan**

Tim adalah Dosen Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta. Pertama, tim melakukan survei lokasi mitra dan wawancara, setelah itu tim melaksanakan tahap pengumpulan data. Survei dan wawancara yang dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat sasaran. Pelaksanaan survei dilakukan untuk menginventarisir bukti kepemilikan hak atas tanah di RW 008, Kelurahan

Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok. Wawancara terhadap Ketua RW yaitu bapak Sanwani, Ketua RT Bapak Mustofa dan beberapa tokoh masyarakat dilakukan untuk pengumpulan data yang lebih banyak dan menjamin keakuratan data.

Berdasarkan survei dan wawancara tim pengabdian menganalisis permasalahan yang dihadapi adalah minimnya pengetahuan tentang pajak peralihan hak atas tanah yang menjadi alasan utama warga enggan melakukan pengurusan sertipikat tanahnya baik terhadap tanah yang belum bersertipikat atau terhadap tanah yang telah bersertipikat namun belum dibalik nama atas pemilik terbaru terhadap tanah tersebut. Setelah semua tahap pra Kegiatan sudah dilaksanakan maka akan dijadwalkan untuk kegiatan utama yaitu sosialisasi.

## 2. Kegiatan

Selanjutnya, untuk tahap kegiatan, tepatnya dilaksanakan pada hari Sabtu, tanggal 25 Februari 2023 pukul 14.00 WIB - 16.00 WIB bertempat di Musholla At-Taqwa RW 008. Berikut dibawah adalah gambar yang menyebutkan beberapa materi yang akan disampaikan oleh Tim yaitu Wardani Rizkianti dan Sylvana Deborah Murni Hutabarat. Selengkapnya dapat dilihat pada Gambar 1.



**Gambar 1.** Materi yang akan disampaikan oleh Tim

Materi-materi sebagai pada gambar 1 diatas telah disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan mitra yakni dalam hal pentingnya pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah yang diawali dengan cara pembuatan akta otentik (mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang harus dipenuhi terlebih dahulu pajak-pajak terkait) (Adjie, 2011). Menghitung pajak dan mengetahui proses dan tahapan peralihan dan dokumen yang dibutuhkan agar proses peralihan terlaksana secara tuntas hingga balik nama di sertipikat.

### 3. Monitoring dan Evaluasi

Dari rangkaian tahapan yang sudah dilaksanakan, kemudian tim pengabdian memberikan monitoring dan evaluasi terhadap mitra. Evaluasi yang dimaksud ada dua yakni saat kegiatan berlangsung dan sesudah kegiatan.

- a. Saat Kegiatan Berlangsung  
Metode yang digunakan adalah angket.
- b. Pasca Kegiatan  
Metode yang digunakan adalah angket.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Survei Lokasi dan Wawancara Mitra serta Pelaksanaan Kegiatan Sosialisasi

- a. Survei dan Wawancara Mitra, seperti terlihat pada Gambar 2.



**Gambar 2.** Survei Lokasi dan Wawancara Mitra

Gambar di atas menunjukkan bahwa tim melakukan survei lokasi mitra dan wawancara. Setelah mendapatkan persetujuan dari mitra, tim melaksanakan tahap pengumpulan data kepemilikan sertipikat hak atas tanah terhadap warga masyarakat RW. 008 Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok.

- b. Pelaksanaan Kegiatan Sosialisasi

Berdasarkan Gambar 1 pada metode pelaksanaan, tim dari Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta akan menyampaikan beberapa hal yang harus diketahui oleh mitra khususnya berkaitan dengan penghitungan pajak peralihan hak atas tanah. Beberapa materi yang akan disampaikan adalah pendaftaran tanah dan sertipikat hak atas tanah, menghitung pajak atas tanah yang akan disampaikan oleh Wardani Rizkianti. Selanjutnya materi tentang proses dan tahapan peralihan hak atas tanah yang akan disampaikan oleh Sylvana Deborah Murni Hutabarat.

Pajak penjualan tanah merupakan konsekuensi dari kegiatan ekonomi. Transaksi jual beli tanah ini juga melibatkan biaya-biaya lain yang

muncul dan harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli sesuai peraturan yang berlaku. Pajak penjualan tanah secara ringkas merupakan pungutan yang harus dibayarkan penjual atau pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli. Secara umum, ada dua pajak penjualan tanah yang akan muncul dari sebuah transaksi jual beli tanah, yakni PPh (Pajak Penghasilan) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pembeli, seperti terlihat pada Gambar 3.



**Gambar 3.** Penyampaian Materi oleh Tim

Pada Gambar 3 di atas, tim memberikan materi-materi yang relevan. Tim juga menjelaskan bahwa dasar hukum pajak penjualan tanah yang dikenakan kepada penjual, yakni PPh. Adapun berdasarkan aturan ini, besarnya PPh yang dikenakan adalah sebesar 2,5% dari total (bruto) nilai pengalihan hak atas tanah yang ditransaksikan. Yang perlu diperhatikan, PPh harus dibayarkan oleh pihak penjual sebelum memperoleh AJB (Akta Jual Beli). AJB terhadap tanah merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan “*aktannoverstaan*” (Naja, 2012). Bila transaksi dipaksakan berjalan tanpa pembayaran PPh yang menimbulkan tidak adanya AJB, maka akan menimbulkan sengketa atas tanah di masa mendatang sekalipun ada kwitansi jual beli tanah tersebut.

Sebelum mendapatkan akta jual beli, penjual terlebih dahulu harus membayarkan pajak penjualan tanah berupa PPh. Tanpa ada pembayaran PPh, maka penjual dianggap melanggar aturan sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menolak membuat akta jual beli. Dengan demikian, bagi penjual yang belum melunasi pajak penjualan tanah PPh maka transaksi tak bisa dilakukan.

Selanjutnya untuk pajak penjualan tanah BPHTB bagi pembeli, juga memiliki dasar hukum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB adalah pungutan atas perolehan hak tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah ini bisa juga disebut sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang akhirnya diperoleh hak atas bangunan oleh orang pribadi

maupun badan. Awalnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat. Namun kini BPHTB sudah dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Selain dasar hukum, juga perlu memahami dasar pengenaan pajak penjualan tanah BPHTB. Dasar pengenaan pajak penjualan tanah BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan besaran tarif 5% dari nilai perolehan objek pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dalam pengenaan BPHTB di AJB hak atas tanah, pengenaan pajaknya berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak selanjutnya disebut NPOP atau Nilai Pasar adalah sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, dimana NPOP atau Nilai Pasar dari jual beli ialah sesuai harga kesepakatan kedua belah pihak dan jika NPOP belum ada/ diketahui, atau harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP, maka dasar pengenaan yang dipakai untuk membayar pajak bumi dan bangunan adalah NJOP.

NJOP atau NPOP tersebut nantinya dikurangi nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar enam puluh juta rupiah bagi setiap wajib pajak, hal ini diatur dalam peraturan daerah sehingga pada setiap daerah memungkinkan terjadi perbedaan nilai nominal NPOPTKP (Wijaya, Seputra, & Suryani, 2021). Besarnya pajak yang harus dibayar bergantung pada kedua hal tersebut. Terdapat beberapa kendala dalam praktek terkait BPHTB pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, Kurangnya itikad baik pada penjual, dimana pembeli tidak mau membayar BPHTB sebelum tanda tangan akta, sebaliknya penjual tidak mau bayar akta sebelum membayar pajak BPHTB (Hermanto & Rasmini, 2019).

NJOP dapat diartikan sebagai harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli. Apabila Anda mendapatkan tanah dari warisan, hibah, atau tukar menukar, maka yang menjadi patokan nilai adalah harga pasaran secara umum. Oleh karena itu, NJOP antar wilayah bisa berbeda. Ada pula Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jika antara penjual dan pembeli sudah menyepakati harga jual tanah, maka akan dikurangkan terlebih dahulu dengan NPOPTKP, sebelum dikalikan 5% untuk mendapatkan nilai pajak yang harus dibayar.

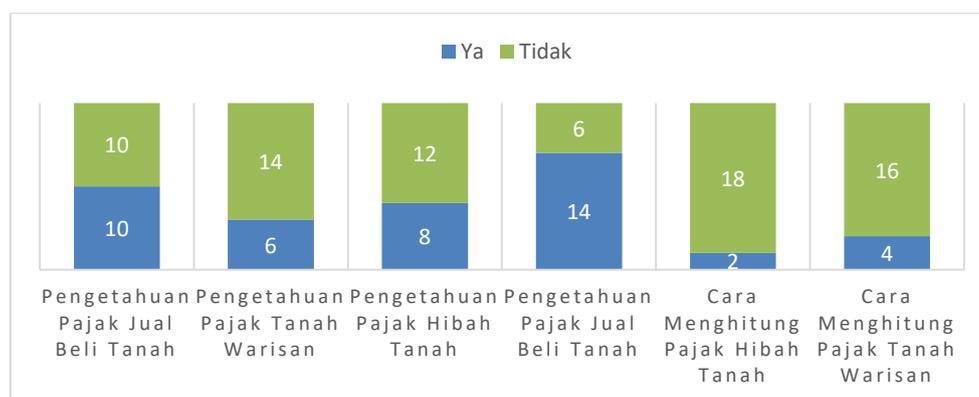
Materi pajak selanjutnya tentang Pajak Turun waris yang hanya dikenakan BPHTB saja tanpa PPH. Dalam memaparkan materi diberikan contoh kasus Bu Ana yang mendapat warisan dari suami berupa tanah beserta bangunan di Depok dengan nilai sebesar Rp 800 juta. Pemerintah Kota Depok menertapkan NJOPTKP untuk warisan sebesar Rp 300 juta. Rumus penghitungan yang digunakan yaitu 5%

(NJOP-NJOPTKP) dalam penyampaian materi kasus ini diselesaikan penghitungannya bersama-sama dengan warga. Paparan selanjutnya terkait hibah dan penghitungan pajak hibah. Metode yang dilaksanakan setelah pemaparan materi adalah proses tanya jawab. Dalam memaparkan terkait permasalahan waris ini juga diuraikan tentang proses pembuatan keterangan waris dan pihak yang berwenang membuat keterangan waris tersebut (Devita, 2012). Pemaparan dilengkapi dengan menjelaskan bahwa terhadap jaminan pelunasan utang tanah dijamin dengan hak tanggungan (Mulada & Arba, 2020).

Melalui kegiatan pengabdian masyarakat ini, hasil yang didapatkan yang dapat terukur secara konkret adalah arahan terkait proses penyelesaian permasalahan peralihan tanah dan penghitungan jumlah pajak-pajak yang harus dibayarkan oleh masyarakat sasaran yang berkonsultasi.

## 2. Monitoring dan Evaluasi

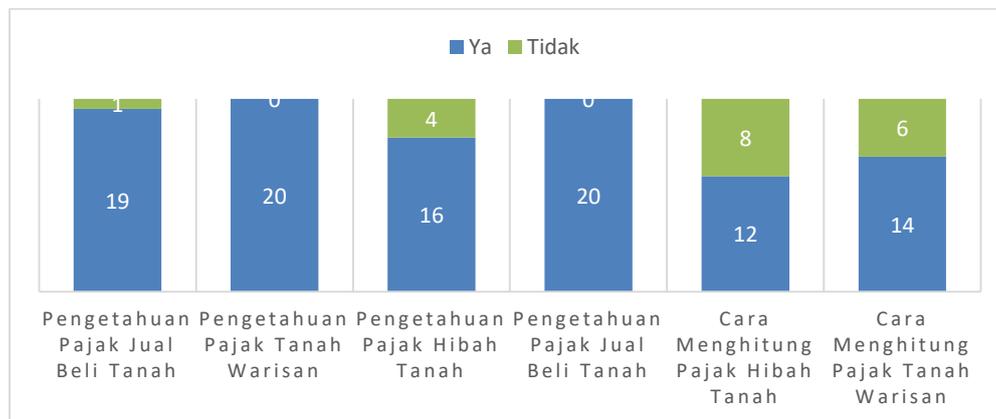
Monitoring dan evaluasi dilaksanakan dalam bentuk angket yang dibagikan kepada mitra sebanyak 20 (dua puluh) orang terdiri dari warga masyarakat RW 008, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok. Hasil angket sebelum sosialisasi dilaksanakan dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui pengetahuan masyarakat sasaran setelah melaksanakan pengabdian masyarakat, seperti terlihat pada Gambar 4.



**Gambar 4.** Penyebaran Angket Sebelum Sosialisasi

Melihat data pada gambar 4 diatas, dapat diketahui bahwa mitra belum seluruhnya mengetahui pajak jual beli tanah. Mengenai pengetahuan pajak tanah warisan pun demikian, padahal dalam praktiknya beberapa mitra telah menerima dan memberikan warisan secara turun temurun. Mengenai pengetahuan pajak hibah tanah, mitra cenderung menjawab ya dikarenakan beberapa mitra mengalami sendiri yakni membayar pajak hibah tanah. Mengenai pengetahuan pajak jual beli tanah, mayoritas mitra mengetahui.

Dan, mengenai cara menghitung pajak hibah tanah dan pajak tanah warisan, mayoritas mitra tidak mengetahui.



**Gambar 5.** Penyebaran Angket Setelah Sosialisasi

Data di atas menunjukkan hasil peningkatan pengetahuan yang cukup signifikan. Hal ini dapat diketahui dari gambar yang tertuang pada gambar 4 dan gambar 5, sebagai berikut: Mengenai pengetahuan tentang pajak jual beli tanah, sebelum sosialisasi terdapat 10 orang menjawab ya dan 10 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 19 orang menjawab ya. Mengenai pengetahuan pajak tanah warisan, sebelum sosialisasi terdapat 6 orang menjawab ya dan 14 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 20 orang menjawab ya. Mengenai pengetahuan pajak hibah tanah, sebelum sosialisasi terdapat 8 orang menjawab ya dan 12 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 16 orang menjawab ya. Mengenai pengetahuan pajak jual beli tanah, sebelum sosialisasi terdapat 4 orang menjawab ya dan 16 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 20 orang menjawab ya. Mengenai pengetahuan cara menghitung pajak hibah tanah, sebelum sosialisasi 2 orang menjawab ya dan 18 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 12 orang yang menjawab ya. Mengenai pengetahuan cara menghitung pajak tanah warisan, sebelum sosialisasi 4 orang menjawab ya dan 16 orang menjawab tidak. Setelah dilaksanakan sosialisasi, hasil tersebut meningkat menjadi 14 orang yang menjawab ya.

Menanggapi hasil monitoring dan evaluasi sebagaimana pada gambar di atas bahwa mitra mengalami peningkatan pengetahuan terkait materi yang disampaikan oleh tim Pengabdian, bahkan sesi tanya jawab terjalin dengan penuh kehangatan antara tim dan peserta. Berikut permasalahan yang dijawab dalam proses tanya jawab, *Pertama*, Sanwani bertanya bila bukti kepemilikan yang dimiliki adalah Pajak Bumi dan Bangunan, apakah dapat dikatakan sah sebagai pemilik? Jawaban dari Tim adalah Pajak Bumi

Bangunan bukan merupakan bukti kepemilikan sehingga harus dilakukan pengurusan sertipikat terhadap bidang tanah tersebut dengan melengkapi persyaratan Pajak Bumi Bangunan tahun terakhir, Akta Jual Beli, bukti riwayat tanah. *Kedua*, Shalih bertanya bagaimana jika ada perubahan data fisik? Jawaban dari Tim adalah Badan Pertanahan Nasional akan melakukan ploating. *Ketiga*, Fatur Rahman bertanya apakah jika ada perubahan data tetap dapat dilakukan proses peralihan? Jawaban dari Tim adalah Ya tentu hal tersebut dapat dilakukan. *Keempat*, Mustofa bertanya pada saat PTSL tanah saya sudah disertipikatkan atas nama pewaris kepada kami semua ahli waris, namun masih atas nama bersama. Bagaimana cara pengurusan dan besarnya pajak untuk menjadi satu nama masing-masing ahli waris? Jawaban dari Tim adalah dibuat APHB untuk dapat memperoleh satu nama masing-masing ahli waris. *Kelima*, Mursalim bertanya bagaimana pajak turun waris jika ahli waris 3? Jawaban dari Tim adalah berapapun jumlah ahli waris, pajak yang akan dibayarkan adalah sama yaitu BPHTB sejumlah  $5\% \times \text{NJOP-Rp}300.000.000$ . *Keenam*, Zyanti bertanya bahwa ia ingin menghibahkan tanah ke anaknya, berapa pajak yang harus dibayarkan? Jawaban dari Tim adalah pengalihan ibu ke anak dapat dikenakan pengurangan BPHTB 50% dalam kasus yang ditanyakan nilai tanah  $5\% \times 50\%$   $(340.000.000 - 60.000.000) = \text{Rp } 7.000.000$ . *Ketujuh*, Hamzah bertanya bagaimana jika belum pernah melakukan proses turun waris secara tuntas padahal salah satu ahli waris telah meninggal. Siapa yang berhak terhadap bagian ahli waris tersebut. Jawaban dari Tim adalah segera lakukan pengurusan dengan melampirkan surat kematian, kemudian meminta surat keterangan waris dari ahli waris yang telah meninggal tersebut agar dapat dilakukan penggantian tempat oleh ahli warisnya.

Selain itu, pelaksanaan evaluasi terhadap kemanfaatan kegiatan dilakukan dengan memberikan salah satu pertanyaan di google form tentang manfaat kegiatan yang dilaksanakan, berikut respon dari masyarakat sasaran. Berdasarkan data yang telah diperoleh menunjukkan 90% menjawab bermanfaat dan 10% menyatakan kegiatan ini sangat bermanfaat.

Untuk evaluasi juga ditanyakan oleh tim pengabdian terkait hal-hal yang harus diperbaiki atau saran dan masukan terkait pelaksanaan kegiatan pengabdian ini. Berdasarkan hasil evaluasi masyarakat sasaran menjawab telah terlaksana dengan baik dengan menyarankan tambahan waktu yang lebih diperpanjang dan penjelasan tertentu yang masih dibutuhkan secara terperinci.

#### **D. SIMPULAN DAN SARAN**

Kasus yang paling banyak adalah dari turun waris kemudian jual beli dan terakhir hibah. Hal ini dikarenakan peserta merasa aman dengan bukti berupa Pajak Bumi dan Bangunan atau bukti sertipikat atas nama bersama

maupun bukti berupa Akta Jual Beli saja. Pajak-pajak terkait peralihan hak juga belum dipahami oleh peserta, sehingga dalam proses pendampingan dilaksanakan penghitungan secara bersama-sama terhadap pajak-pajak mengenai kasus konkrit yang sedang dihadapi peserta.

Berdasarkan tujuan utama yang ingin dicapai sehingga setelah kegiatan dilaksanakan telah didapatkan hasil peningkatan pengetahuan mitra tentang pengetahuan pajak jual beli tanah meningkat sebesar 45%. Mengenai pengetahuan pajak tanah warisan, hasilnya meningkat sebesar 70%. Mengenai pengetahuan pajak hibah tanah, hasilnya meningkat sebesar 40%. Mengenai pengetahuan pajak jual beli tanah, hasilnya meningkat sebesar 30%. Selanjutnya, mengenai cara menghitung pajak hibah tanah, hasilnya meningkat sebesar 50%, terakhir mengenai pajak tanah warisan hasilnya meningkat sebesar 50%. Akhirnya, peserta mendapatkan manfaat dari kegiatan ini dikarenakan dapat mengetahui proses penyelesaian kasus tanah yang telah dihadapi bahkan sampai turunan ketiga.

Pemerintah diharapkan dapat memberikan perhatian yang cukup kepada masyarakat khususnya berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah dengan mengajak Perguruan Tinggi melalui Tri Dharma untuk menyebarluaskan pengetahuan berkaitan dengan Pertanahan. Untuk memberi tahu pada setiap orang, maka perlu adanya pengabdian lanjutan dalam berbagai bidang guna mengedukasi masyarakat dalam rangka penghitungan pajak yang diakibatkan peralihan hak atas tanah.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Tim penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta dan Kelurahan Gandul, Cinere, Depok khususnya RW 008 yang telah mengizinkan pelaksanaan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini. Tak lupa pula, ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu menyelenggarakan kegiatan ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

## DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. (2011). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Refika Aditama.
- Asyhadie, Z., & Kusumawati, R. (2018). Hukum Jaminan di Indonesia. *Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah. Cet.-1. Depok: PT RajaGrafindo Persada*.
- Ayuningutami, P. I., & Najicha, F. U. (2021). Kajian Hukum Terhadap Ketentuan Dan Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 10(2)*, 208–217.
- Darus, B. M. (2011). KUH Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan. *Alumni, Bandung*.
- Devita, I. (2012). Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris. *Bandung: Kaifa PT Mizan Pustak*.

- Hermanto, B., & Rasmini, M. (2019). Analisis potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai salah satu pajak daerah. *AdBispreneur: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 3(3), 273–281.
- I Ketut Oka Setiawan. (2021). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Nuansa Aulia.
- Miru, A. (2020). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*.
- Mulada, D. A., & Arba, H. M. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Naja, D. (2012). Teknik Pembuatan Akta. *Yogyakarta: Pustaka Yustisia*.
- Purnamasari, I. D. (2010). *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan: Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer*. -.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.
- Rasda, D., Rahman, M. S., & Tijjang, B. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 34–40.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*.
- Santoso, U. (2010). Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Kencana Prenada Media Group, Jakarta*.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Teni, S. O. (2021). Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jual Beli Tanahnya. *Lex Privatum*, 9(5).
- Waskito. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Kencana.
- Wijaya, N. G., Seputra, I. P. T. G. D., & Suryani, L. P. (2021). Pengenaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 6–10.