

ANALISIS YURIDIS PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS INBRENG PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS

AINI HALIM

ABSTRACT

The establishment of a corporation requires that every person who wants to set up a corporation has to be a stockholder at the time it is established. The capital payment for the stock can use in a different form (inbreg) such as a plot of land and/or a building. The payment of land and/or building to the stock is a the transferring of the rights for land and/or building use from an individual to the corporation as a capital participation in the corporation. BPHTB is levied to the payment (inbreg). The result of the research showed that inbreg must be attached in the establishment certificate and was assessed by professional assessors who do not affiliate with the Corporation; the result was announced in newspapers. A Corporation is not allowed to own land in ownership status. It is recommended that socialization in the procedures of paying BPHTB and filling out SSPD-BPHTB since people's awareness of their duty to pay for BPHTB is still very limited. Therefore, they need help from PPAT in filling out SSPD-BPHTB and paying for BPHTB directly to the appointed Bank.

Keywords: *Establishment of Corporation, Land Inbreg, BPHTB*

I. Pendahuluan

Undang-Undang Dasar 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil dan makmur serta sejahtera.¹ Sesuai dengan Pasal 23 huruf (a) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.² Tanah dan bangunan memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya oleh karena itu, bagi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang mendapat keuntungan ekonomis dari pemilikan suatu tanah dan/atau bangunan dianggap wajar apabila

¹ Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (Sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009)*, (Jakarta : Penerbit Mitra Wacana Media, 2010), hal.1.

² Imam Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal. 111.

diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran BPHTB.³

Berdasarkan Pasal 2 ayat 2 huruf (k) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dinyatakan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah BPHTB sehingga BPHTB yang dulunya ditangani oleh pemerintah pusat yang merupakan pajak pusat, sekarang ditangani sendiri oleh pemerintah kabupaten / kota dan merupakan pajak daerah.⁴ Dalam pasal 1 angka (41) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dinyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁵ Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.⁶

Menurut Pasal 1618 KUHPerdara, Persekutuan adalah perjanjian antara 2 (dua) orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (inbreng) ke dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya. Inbreng ini wajib dimasukkan pihak-pihak yang bersekutu dalam persekutuan, bisa berupa uang, barang-barang dan keahlian atau tenaga.⁷

Pasal 1 angka 1 UU No. 40 Tahun 2007 tentang PT berbunyi : “PT yang selanjutnya disebut perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya”.⁸ Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1 angka 1 diatas, maka Perseroan sebagai badan hukum memiliki modal dasar yakni jumlah modal yang disebutkan atau dinyatakan dalam akta pendirian atau anggaran dasar Perseroan. Modal dasar tersebut, terdiri dan terbagi dalam saham atau sero, dimasukkan para pemegang saham dalam status

³ Muda Markus, *Perpajakan Indonesia : Suatu Pengantar*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2005), hal.444-445.

⁴ Iwan Mulyawan, *op.cit.*, hal.8.

⁵ Heru Supriyanto, *Cara Menghitung PBB, BPHTB dan Bea Meterai* , (Jakarta : PT. Indeks, 2008), hal.87.

⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).,hal.29.

⁷ Tri Budiyo, *Hukum Dagang*, (Salatiga : Griya Media, 2011), hal.36.

⁸ Jimmy Joses Sembiring, *Legal Officer : Panduan Mengelola Perizinan, Dokumen, Haki, Ketenagakerjaan & Masalah Hukum di Perusahaan*, (Jakarta : Visimedia, 2009), hal.7.

mereka sebagai anggota Perseroan dengan jalan membayar saham tersebut kepada Perseroan.⁹

Dalam pendirian PT terdapat syarat yang diatur dalam Pasal 7 ayat (2) UU No. 40 Tahun 2007 tentang PT, yakni bahwa setiap pendiri PT wajib mengambil bagian saham pada saat Perseroan didirikan. Berarti, pada saat para pendiri menghadap notaris untuk dibuat akta pendirian Perseroan, setiap pendiri Perseroan sudah mengambil bagian saham Perseroan.¹⁰ Secara umum, penyetoran modal dari setiap bagian saham yang diambil bagiannya dilakukan dengan uang tunai, tetapi tidak menutup kemungkinan penyetoran modal dalam bentuk lain, baik berupa benda/barang, yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata diterima PT. Hal ini dilakukan semata-mata dengan tujuan untuk memberikan modal pada PT dan memisahkannya dari harta kekayaan pribadi masing-masing pendiri Perseroan. Bentuk penyetoran modal bentuk lain, disebut “pemasukan modal” atau “inbreng”.¹¹

Pemasukan tanah dan/atau bangunan ke dalam PT (inbreng) adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi kepada Perseroan. Maksud dari pengalihan hak ini adalah sebagai penyertaan modal atas saham yang diambilnya dari Perseroan tersebut, sebagai modal awal PT. Pemasukan tanah dan/atau bangunan ke dalam PT (inbreng) membawa konsekuensi hukum tanah dan/atau bangunan tersebut menjadi milik Perseroan tersebut.¹²

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan di Indonesia, karena PPAT dan/atau notaris dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.¹³ Berdasarkan latar belakang diatas, maka dilakukan penelitian dengan judul “Analisis Yuridis

⁹ Ahmad Yani & Gunawan Widjaja, *Perseroan Terbatas*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal.7 & 13.

¹⁰ C.S.T Kansil & Christine Kansil, *Seluk Beluk Perseroan Terbatas : Menurut Undang Undang No. 40 Tahun 2007*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2009), hal.7.

¹¹ Gunawan Widjaja, *Hak Individu & Kolektif Para Pemegang Saham*, (Jakarta : Praninta Offset, 2008), hal.7.

¹² Marihot Pahala Siahaan, *op.cit.*, hal.94.

¹³ Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, (Jakarta : Graha Ilmu, 2010), hal. vii.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Inbreng Pendirian Perseroan Terbatas”.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses hukum inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian Perseroan Terbatas ?
2. Bagaimana status hukum hak atas tanah dan/atau bangunan setelah diinbrengkan ke dalam pendirian Perseroan Terbatas?
3. Bagaimana pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak karena inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian Perseroan Terbatas?

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses hukum inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian Perseroan Terbatas.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis status hukum hak atas tanah dan/atau bangunan setelah diinbrengkan ke dalam pendirian Perseroan Terbatas.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak karena inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendiran Perseroan Terbatas.

II. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif/penelitian hukum doktrinal yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan pustaka dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap sumber-sumber hukum, teori hukum, buku-buku, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.¹⁴

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hal. 13-14.

Penelitian ini bersifat preskriptif analitis, yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.¹⁵ Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah semua regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum.¹⁶

2. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. bahan hukum primer yaitu bahan hukum/dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan pihak yang berwenang berupa bahan pustaka berisikan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan penelitian ini.
- b. bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer seperti buku yang ditulis para ahli hukum.
- c. bahan hukum tersier yaitu semua bahan yang memberikan penjelasan dan keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi pustaka dan wawancara. Analisis data dalam penelitian ini bahan hukum yang sebelumnya telah disusun secara sistematis dianalisa dengan menggunakan prosedur logika ilmiah yang sifatnya kualitatif. Kualitatif berarti akan dilakukan analisa data yang bertitik tolak dari penelitian terhadap asas/prinsip sebagaimana yang diatur di dalam bahan hukum primer dan kemudian akan dibahas lebih lanjut menggunakan sarana pada bahan hukum sekunder, yang tentunya akan diupayakan pengayaan sejauh mungkin dengan didukung oleh bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam pendiriannya PT haruslah mempunyai harta kekayaan tersendiri yang terpisah dari harta kekayaan para pendirinya dan yang didapat dari pemasukan para pendirinya (pemegang saham). Harta kekayaan ini sengaja

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal.10.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal.93.

diadakan dan memang diperlukan sebagai alat untuk mengejar tujuan Perseroan. Adapun pendirian PT tidak dapat dilakukan tanpa pemenuhan syarat modal minimum. Pemenuhan syarat modal minimum bertujuan agar pada waktu PT didirikan setidaknya-tidaknya sudah mempunyai modal yang akan menjadi jaminan bagi pihak ketiga terhadap Perseroan.¹⁷

Kewajiban para pendiri PT dalam menyetor modal ke dalam PT dimaksudkan supaya PT memiliki modal awal dalam melakukan kegiatan Perseroan dalam rangka mencapai tujuan Perseroan dalam upaya mendapat keuntungan. Tanpa adanya modal awal Perseroan, maka jelas PT tidak dapat menjalankan kegiatannya untuk mencari keuntungan. Apa yang diinbrengkan ke dalam pendirian PT merupakan pembayaran atas saham yang diambil pendiri dari Perseroan. Pasal 1619 ayat (2) KUH Perdata menentukan bahwa para sekutu perdata wajib memasukkan ke dalam kas persekutuan yang didirikan tersebut. Pemasukan (*inbreng, contribution*) itu dapat berupa:¹⁸

1. uang;
2. benda-benda atau barang-barang apa saja yang layak bagi pemasukan, seperti kendaraan bermotor dan alat operasional kantor, tanah dan/atau bangunan;
3. Keahlian atau tenaga kerja, baik fisik maupun pikiran.

Penyetoran modal yang dilakukan oleh para pendiri Perseroan dilakukan dengan maksud untuk mendapatkan saham dalam PT sebagai pembayaran atas saham yang diambil para pendiri Perseroan pada saat pendirian PT.¹⁹ Agar suatu PT dapat berfungsi dengan baik harus memiliki sejumlah harta kekayaan tersendiri yang terpisah dari harta kekayaan para pendiri, pemegang saham dan pengurusnya. Kekayaan PT ini dimulai dengan perolehannya dari para pendiri PT yang telah mengambil bagian saham dengan kewajiban untuk menyetor sejumlah uang tunai ataupun penyetoran modal dalam bentuk lainnya (*inbreng*), berupa benda atau barang, yang dapat dinilai dengan uang, sebesar nilai saham yang telah diambilnya itu.

¹⁷ Rudhi Prasetya, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal.185.

¹⁸ Abdul Muis, *Hukum Persekutuan & Perseroan*, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006), hal.53-54.

¹⁹ Tri Budiyono, *Hukum Perusahaan : Telaah Yuridis Terhadap Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas*, (Salatiga : Griya Media, 2011), hal.88 & 90.

Dalam pasal 34 ayat (1) UUPT terdapat ketentuan bahwa penyeteroran atas modal dapat dilakukan dalam bentuk uang dan/atau dalam bentuk lainnya baik berupa benda/barang, yang dapat dinilai dengan uang dan yang secara nyata diterima oleh PT. Penyeteroran modal dalam bentuk lain selain uang harus disertai rincian yang menerangkan nilai atau harga, jenis atau macam, status, tempat kedudukan yang dianggap perlu demi kejelasan mengenai penyeteroran tersebut. Bentuk penyeteroran modal bentuk lain, disebut “pemasukan barang” atau “pemasukan modal” atau “inbreng”.²⁰

Pemberian saham sebesar imbalan pemasukan tanah dan/atau bangunan harus ada penilaian terlebih dahulu untuk dikaitkan dengan nilai nominal saham. Penilaian setoran modal saham ditentukan berdasarkan nilai wajar yang ditetapkan sesuai dengan harga pasar berdasar penilaian oleh ahli penilai (*appraisal*) yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Para pendiri Perseroan juga harus setuju terlebih dahulu secara bersama-sama atas taksiran penilaian oleh ahli penilai (*appraisal*) atas penyeteroran modal tanah dan/atau bangunan, dilakukan dalam bentuk tertulis baik dalam bentuk akta otentik maupun akta dibawah tangan yang bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pendiri Perseroan sebagai bentuk persetujuan mereka.²¹

Penyeteroran modal berupa tanah dan/atau bangunan harus diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar atau lebih, dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah akta pendirian ditandatangani/setelah RUPS memutuskan penyeteroran modal tersebut.²² Setelah Perseroan mendapatkan status badan hukum, harus diadakan RUPS pertama Perseroan, yang secara tegas menyatakan menerima penyeteroran modal tanah dan/atau bangunan. RUPS pertama Perseroan tersebut harus diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah Perseroan memperoleh status badan hukum. Dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan di hadapan PPAT, yang mana didahului terlebih dahulu dengan pembayaran Pph dan BPHTB. Terakhir mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan.

²⁰ Tri Budiyo, *Hukum Perusahaan : Telaah Yuridis Terhadap Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas*, (Salatiga : Griya Media, 2011), hal.79-80.

²¹ Cipto Soenaryo, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 20 Mei 2014

²² Sujud Margono, *Hukum Perusahaan Indonesia : Catatan atas Undang-Undang Perseroan Terbatas*, (Jakarta : CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2008), hal.42.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT berupa Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta. Permohonan pendaftaran peralihan hak karena inbreng pada pendirian PT pada kantor pertanahan dilakukan dengan pemenuhan persyaratan permohonan dan dokumen sebagai berikut :²³

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Formulir permohonan memuat :
 - a. Identitas diri;
 - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
 - c. Pernyataan tanah tidak sengketa;
 - d. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
2. Surat kuasa apabila permohonannya dikuasakan;
3. Surat pengantar Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan;
5. Sertipikat asli hak atas tanah yang dialihkan;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas diri pihak yang mengalihkan hak atas tanah yang masih berlaku dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
7. Fotocopy Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Perseroan yang telah disahkan Menteri Hukum dan HAM serta pengesahan badan hukum Perseroan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas diri pemohon yang masih berlaku dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas diri penerima kuasa yang masih berlaku dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang disertai surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
10. Izin pemindahan hak jika :
 - a. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - b. Pemindahan hak pakai atas tanah negara;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
12. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pph berupa penyerahan bukti Surat Setoran Pajak Daerah Bea

²³ Cipto Soenaryo, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 20 Mei 2014

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan bukti Surat Setoran Pajak (SSP).

Persyaratan permohonan tersebut diatas disampaikan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan:²⁴

1. Subjek hak atas tanah merupakan badan hukum yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
2. Objek hak atas tanah merupakan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh badan hukum yang bersangkutan.
3. Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas suatu tanah seketika itu juga diberikan status hukum berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohon.²⁵ Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status hukum berupa hak dan/atau kepemilikan hak yang baru atas tanah dan/atau bangunan dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya. Sehingga dengan adanya pemberian status hukum berupa hak ini diatas tanah yang didaftar, si penerima hak atas tanah dan/atau bangunan ini menerima status hak yang dilindungi oleh negara sesuai dengan jenis haknya.²⁶

Dalam hal ini, pemilik atau pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan hak tersebut sebatas isi dan muatan yang ada pada hak itu sendiri. Muatan dan isi hak ini diperoleh bila tanah itu ada status haknya. Jadi, hak-hak atas tanah yang dikeluarkan terbatas pada jenis hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, hak yang diberikan terbatas sebesar jenis hak yang diperoleh/tanah yang didaftarkan atau setiap hak-hak atas tanah memiliki batasan (*boundary*) sebatas jenis haknya itu sendiri yang ditentukan oleh hukum.²⁷

Pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) & (2) dan Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dapat

²⁴ Henry Tjong, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 21 Mei 2014.

²⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal.217-218.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2010), hal.71.

mempunyai hak milik hanya warga negara Indonesia. Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu klausa pengecualian yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik.

Adapun pengecualian badan-badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik adalah badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yang terdiri dari :²⁸

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian / Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Dengan demikian, badan hukum Perseroan Terbatas biasa tidak dapat memiliki tanah dengan status hukum berupa hak milik. Dalam inbrens tanah ke dalam pendirian PT status hukum berupa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh PT setelah tanah diinbrenkan ke dalam pendirian PT adalah :

- a. Hak Guna Usaha
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Pakai

Dengan demikian, jika tanah yang akan dijadikan sebagai penyertaan modal ke dalam pendirian PT adalah berstatus hak milik maka diperlukan adanya perubahan hak dikarenakan subjek haknya berubah yakni menurut peraturan perundang-undangan pada umumnya badan hukum PT biasa tidak diperkenankan menjadi pemegang hak milik atas tanah. Apabila ada badan hukum PT yang memperoleh hak milik maka hak itu dengan sendirinya menjadi gugur dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Perubahan hak yang diperlukan adalah berupa penurunan hak. Penurunan hak terjadi atas tanah yang

²⁸ Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan : USU Press, 2006), hal.60-61.

lebih tinggi statusnya menjadi hak atas tanah yang lebih rendah, terutama dilihat dari jangka waktu berlakunya.

Pada dasarnya perubahan hak yang masuk kategori penurunan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Bahwa kemudian kedua proses tersebut perlu disederhanakan dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, yang dimaksudkan untuk menyederhanakan proses tersebut untuk perubahan hak berupa penurunan hak atas tanah tertentu sehingga dapat dilaksanakan dalam satu langkah, yakni tata cara perubahan berupa penurunan hak tersebut sekaligus juga memuat penetapan pemberian hak yang baru, tidak diperlukan lagi proses pelepasan hak atas tanah yang lama.²⁹

Dalam proses perubahan hak berupa penurunan hak dimulai dengan pengajuan permohonan perubahan berupa penurunan hak atas tanah kepada kepala kantor pertanahan setempat dengan pemenuhan persyaratan permohonan sebagai berikut:³⁰

1. Surat permohonan;
2. Asli Sertipikat hak atas tanah yang dimohon perubahannya;
3. Fotokopi KTP atau identitas diri lain pemohon;
4. Fotokopi KTP atau identitas lain penerima kuasa disertai dengan surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
5. Bukti pelunasan BPHTB, jika terutang;
6. Bukti pelunasan uang pemasukan negara jika terutang.

Atas permohonan pendaftaran perubahan penurunan hak tersebut kepala kantor pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan, kepala kantor pertanahan mendaftarkan perubahan berupa penurunan hak tersebut dengan ketentuan bahwa

²⁹ Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2008), hal.303.

³⁰ L & J A Law Firm, *Kiat & Prosedur Mengurus Dokumen Tanah & Bangunan*, (Jakarta : Nera Pustaka, 2013), hal.47.

permohonan pendaftaran perubahan berupa penurunan hak tersebut berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula.³¹

Persyaratan permohonan tersebut diatas disampaikan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan :³²

1. Penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan atau hak pakai, pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara;
2. Penurunan hak guna bangunan menjadi hak pakai, pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada negara, dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada negara untuk memperoleh hak guna bangunan;
3. Setiap fotokopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Dasar pengenaan BPHTB dalam pemasukan ke dalam PT adalah NPOP, yaitu nilai pasar objek tanah dan/atau bangunan yang di inbrenkan tersebut. Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan. Nilai pasar biasanya ditentukan oleh penilai independen yang terlepas dari berbagai kepentingan atas objek atau properti yang dinilai. Dengan demikian nilai yang dihasilkan oleh penilai independen akan dapat mencerminkan nilai pasar properti yang sebenarnya.³³

Untuk menentukan nilai pasar suatu tanah dan/atau bangunan memerlukan proses penilaian tertentu. Proses penilaian untuk mendapatkan nilai pasar yang sebenarnya umumnya tidak dapat dilakukan oleh semua orang, karena memerlukan pengetahuan dan pengalaman tentang tanah, bangunan dan metode penilaian karena itu dimintakan bantuan jasa penilai/ahli independen yang tidak terafiliasi dengan Perseroan. Yang mana jika NPOP yaitu nilai pasar objek tanah dan/atau bangunan yang di inbrenkan tersebut tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP-PBB.³⁴

³¹ Pasal 131 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

³² S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Penerbit PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal.72.

³³ Agus Setiawan & H. Hardi, *Perpajakan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal.139.

³⁴ Atep Adya Barata, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2003), hal.17-18.

Dipilihnya NJOP sebagai salah satu dasar pengenaan BPHTB dikarenakan bahwa pada dasarnya NJOP merupakan cerminan nilai pasar wajar setiap objek pajak bumi (tanah) dan bangunan yang ada di Indonesia dan karena pada dasarnya tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek perolehan hak juga merupakan tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek PBB, maka dengan menggunakan NJOP sebagai pembanding terhadap nilai pasar, berarti yang digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB sebenarnya adalah nilai pasar dari objek perolehan hak. Hal ini terlihat dari definisi NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan harga dengan objek yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

NPOP yang digunakan dalam inbreng tanah dan/atau bangunan adalah nilai tertinggi antara Nilai Pasar Objek Tanah dan/atau Bangunan yang diinbrengkan dengan NJOP-PBB Tanah dan/atau Bangunan yang diinbrengkan pada tahun terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. NPOPKP adalah besaran tertentu dari NPOP yang boleh dikenakan pajak. NPOPKP diperoleh dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP. Dalam pengenaan BPHTB haruslah tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat. Hal ini dapat dilakukan dengan mengatur perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak dikenakan pajak. Untuk itu pemerintah menetapkan suatu besaran tertentu yaitu nilai perolehan objek pajak yang tidak dikenakan pajak.³⁵

NPOPTKP adalah suatu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Besarnya NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak *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 NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Jadi, NPOPKP ditetapkan sebagai dasar perhitungan pada BPHTB.

³⁵ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hal.104.

Sesuai dengan Pasal 88 UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).³⁶

Perolehan hak karena pemasukan dalam pendirian PT, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi kepada PT sebagai penyertaan modal pada pendirian PT sebagai modal awal PT. Perolehan hak karena pemasukan dalam PT mengakibatkan hak pemilikan atas tanah dan/atau bangunan dimaksud beralih dari pemilik lama kepada PT dan membawa konsekuensi hukum tanah dan/atau bangunan tersebut menjadi milik PT tersebut. Dalam hal ini yang menjadi subjek BPHTB adalah PT yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan diwajibkan membayar BPHTB.³⁷

Saat terutangnya BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena inbreng ke dalam pendirian PT adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan dihadapan PPAT. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB dan kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB. Dengan kata lain, pejabat yang berwenang tidak boleh melakukan kewenangannya masing-masing sebelum wajib pajak melunasi BPHTB terutang.

Umumnya pembayaran BPHTB dilakukan sehari sebelum penandatanganan akta atau pada hari yang sama dengan saat ditandatanganinya akta. Pembayaran BPHTB yang dilakukan pada hari yang sama dengan saat ditandatanganinya akta biasanya dilakukan pada pagi hari sebelum penandatanganan akta dan bukti pembayaran BPHTB segera dibawa kepada pejabat yang berwenang yang kemudian melakukan penandatanganan akta otentik sesuai dengan aturan yang ditentukan.³⁸

³⁶ Thomas Sumarsan, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Indeks, 2010), hal.27

³⁷ B. Boediono, *Perpajakan Indonesia : Teori Perpajakan, Kebijakan Perpajakan, Pajak Luar Negeri*, (Jakarta : Diadit Media, 2001), hal.539 & 536-537.

³⁸ Muhammad Syafei, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 14 Mei 2014.

Hambatan dalam inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian PT sehingga dalam prakteknya sangat jarang sekali terjadi inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian PT adalah adanya proses-proses yang cukup panjang dan memakan biaya yang besar yakni dalam hal penyeteran modal tanah dan/atau bangunan diharuskan adanya penilaian oleh ahli penilai (*appraisal*) yang tidak terafiliasi dengan Perseroan yang tentunya diperlukan adanya biaya yang harus dikeluarkan oleh Perseroan yang menerima perolehan hak tersebut.³⁹

Penyeteran modal berupa tanah dan/atau bangunan harus diumumkan dalam surat kabar, yang tentunya diperlukan lagi biaya yang harus dikeluarkan. Perseroan sebagai pihak yang menerima perolehan hak diwajibkan lagi membayar BPHTB. Serta harus membayar biaya Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan dan biaya jasa PPAT dan biaya dalam mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan yang tentunya menghabiskan biaya yang besar sehingga dengan adanya proses-proses yang harus dijalani tersebut dan begitu banyaknya biaya yang harus dikeluarkan mengakibatkan dalam prakteknya inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian PT tersebut sangat jarang terjadi dikarenakan tentunya PT lebih memilih penyeteran modal uang secara tunai atas saham yang diambil pendiri Perseroan.⁴⁰

Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan wajib pajak atas BPHTB terutang melalui bank yang ditunjuk. Wajib pajak akan menerima SSPD-BPHTB. SSPD-BPHTB merupakan surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyeteran BPHTB yang terutang ke kas daerah melalui bank yang ditunjuk atau tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah. SSPD-BPHTB terdiri atas 6 (enam) lembar dengan rincian :⁴¹

1. Lembar 1 (pertama) untuk Wajib Pajak sebagai bukti pembayaran;
2. Lembar 2 (kedua) untuk PPAT sebagai arsip;
3. Lembar 3 (ketiga) untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;

³⁹ Chairunnisa Juliani, SH, Notaris/PPAT Kabupaten Langkat, Wawancara tanggal 16 Mei 2014.

⁴⁰ Henry Tjong, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 21 Mei 2014.

⁴¹ Muhammad Syafei, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 14 Mei 2014.

4. Lembar 4 (keempat) untuk Fungsi Pelayanan di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD-BPHTB;
5. Lembar 5 (kelima) untuk Bank yang ditunjuk sebagai arsip;
6. Lembar 6 (keenam) untuk Bank yang ditunjuk sebagai laporan kepada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) untuk fungsi pembukuan/pelaporan.

Adapun prosedur pembayaran BPHTB atas inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam PT terdiri dari :⁴²

1. Wajib pajak mengisi SSPD-BPHTB dari dispenda dan biasanya dalam pengisian SSPD-BPHTB dibantu oleh PPAT berdasarkan sistem online dari DPPKAD; dan SSPD-BPHTB yang telah diisi tersebut kemudian ditandatangani oleh wajib pajak dan juga ditandatangani dan diberi cap stempel oleh PPAT tersebut diserahkan kepada bank yang ditunjuk. Pada saat yang bersamaan, wajib pajak kemudian membayarkan atau biasanya dalam melakukan pembayaran BPHTB tersebut dapat juga dibantu oleh pegawai PPAT ke Bank yang ditunjuk;
2. Bank yang ditunjuk menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak. Bank yang ditunjuk kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD-BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak;
3. Bank yang ditunjuk menandatangani SSPD-BPHTB. SSPD-BPHTB lembar 5 (kelima) dan lembar 6 (keenam) disimpan sedangkan lembar 1 (pertama) sampai dengan lembar 4 (keempat) dikembalikan ke wajib pajak dan bank yang ditunjuk juga menyerahkan tanda bukti slip setoran pembayaran yang telah divalidasi oleh bank yang ditunjuk kepada wajib pajak;
4. Wajib pajak menerima SSPD-BPHTB lembar 1 (pertama), 2 (kedua), 3 (ketiga) dan 4 (keempat) serta tanda bukti slip setoran pembayaran yang telah divalidasi dari bank yang ditunjuk;
5. Fungsi Pelayanan di DPPKAD menandatangani SSPD-BPHTB (lembar 1,2,3 dan 4) dan mengarsip SSPD-BPHTB (lembar 4) sebagai dokumentasi serta menyerahkan SSPD-BPHTB (lembar 1,2 dan 3) kepada wajib pajak;
6. Wajib pajak menerima SSPD-BPHTB (lembar 1,2 dan 3) dari Fungsi Pelayanan di DPPKAD;
7. Wajib pajak lalu menyerahkan SSPD-BPHTB lembar 2 (kedua) dan lembar 3 (ketiga) dan tanda bukti slip setoran pembayaran yang telah divalidasi dari bank yang ditunjuk kepada PPAT;
8. PPAT menerima SSPD-BPHTB lembar 2 (kedua), lembar 3 (ketiga) dan tanda bukti slip setoran pembayaran yang telah divalidasi bank yang ditunjuk dan PPAT mengarsip SSPD-BPHTB lembar 2 (kedua);

⁴² Tjong Deddy Iskandar, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 13 Mei 2014.

9. PPAT dan wajib pajak menandatangani lembar pertama dan lembar kedua Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PPAT mengajukan pendaftaran perolehan / peralihan hak atas tanah dengan menyerahkan lembar kedua Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, SSPD-BPHTB lembar 3 (ketiga), tanda bukti slip setoran pembayaran BPHTB yang telah divalidasi dari bank yang ditunjuk kepada kepala kantor pertanahan;
10. Kepala kantor pertanahan menerima dokumen pengajuan pendaftaran perolehan/peralihan hak atas tanah, kemudian menelaah kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak. Kepala kantor pertanahan lalu memperbaharui database daftar kepemilikan hak atas tanah dan mengarsip SSPD-BPHTB lembar 3 (ketiga).

Kendala yang sering dihadapi PPAT adalah para pihak yang menghadap PPAT biasanya tidak mengetahui tata cara atau prosedur pembayaran BPHTB yang timbul akibat perbuatan hukum perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Hal tersebut timbul karena kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB sehingga masih membutuhkan bantuan jasa PPAT dalam pengisian SSPD-BPHTB dan bantuan jasa PPAT dalam melakukan pembayaran BPHTB secara langsung ke bank yang ditunjuk. Selain itu tingkat kesadaran masyarakat juga masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran BPHTB sehingga sebagai PPAT sebelum penandatanganan akta terlebih dahulu memberikan informasi, himbauan dan penjelasan kepada para pihak akan kewajiban pembayaran BPHTB serta besarnya BPHTB yang harus dibayarkan demikian pula terhadap pengisian SSPD-BPHTB.⁴³

Dalam hal pembayaran BPHTB, PPAT hanya dapat memberikan jasa tambahan secara sukarela untuk membantu membayar BPHTB pada bank yang ditunjuk untuk itu. Namun dalam hal ini PPAT tidak mendapatkan honorarium ataupun ongkos dalam penyetoran BPHTB. Pembayaran BPHTB hendaknya dapat lebih disosialisasikan kepada masyarakat sehingga masyarakat benar-benar memahami tata cara pembayaran BPHTB, bukan hanya memahami pembayaran PBB, tetapi dapat juga mengetahui pembayaran BPHTB yang sudah menjadi kewajiban dari wajib pajak tersebut untuk melakukan pembayaran BPHTB sebelum melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihadapan PPAT.

⁴³ Tjong Deddy Iskandar, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 13 Mei 2014.

Kendala yang dirasakan cukup menghambat dalam pengisian SSPD-BPHTB adalah sistem online pengisian SSPD-BPHTB yang terkadang lambat dan harusnya menunggu sistem online karena begitu semua data dimasukkan ke dalam sistem online, belum bisa langsung di print dan dibayar ke bank yang ditunjuk karena harus menunggu ada status siap bayar atau *approve* itu baru bisa diprint dan dibayar ke bank yang ditunjuk dan menunggu status siap bayar atau *approve* itu yang tidak tentu waktunya yaitu kadang-kadang cepat dan kadang-kadang lama.⁴⁴

Kendala lainnya adalah ditentukan hanya bank yang ditunjuk saja yang boleh menerima pembayaran BPHTB seandainya saja tempat pembayaran BPHTB tidak ditentukan dan dapat dilakukan di bank manapun, hal ini akan sangat membantu dan tidak menghambat kinerja kerja sehingga tidak terjadinya antrian panjang pada loket BPHTB di bank yang ditunjuk, dan juga dengan adanya batas waktu penyetoran BPHTB yang ditetapkan oleh pihak bank yang ditunjuk yakni sampai pukul 15.00 WIB yang mana apabila batas waktu yang telah ditetapkan telah habis maka pembayaran BPHTB tersebut tidak dapat dilakukan, dan harus menunggu keesokan harinya.⁴⁵

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Perbuatan hukum berkaitan dengan kepemilikan saham dan penyetorannya yang dilakukan oleh pendiri Perseroan harus dicantumkan dalam akta pendirian, dilakukan penilaian oleh ahli penilai (*appraisal*) yang tidak terafiliasi dengan Perseroan dan diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar/lebih. Setelah Perseroan mendapatkan status badan hukum, harus diadakan RUPS pertama Perseroan yang menyatakan menerima penyetoran modal tanah dan/atau bangunan dan penandatanganan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan di hadapan PPAT.
2. Badan hukum Perseroan biasa tidak dapat memiliki tanah dengan status hukum hak milik. Dalam inbreng tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian Perseroan status hukum hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh

⁴⁴ Muhammad Syafei, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 14 Mei 2014.

⁴⁵ *Ibid.*

Perseroan adalah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Dengan demikian, jika tanah yang diinbrenkan ke dalam pendirian Perseroan adalah berstatus hak milik maka diperlukan adanya penurunan hak dikarenakan subjek haknya berubah.

3. Kendala yang sering dihadapi PPAT adalah para pihak yang menghadap PPAT biasanya tidak mengetahui tata cara/prosedur pembayaran BPHTB sehingga masih membutuhkan bantuan jasa PPAT dalam pengisian SSPD-BPHTB dan dalam melakukan pembayaran BPHTB secara langsung ke bank yang ditunjuk dan ditentukan hanya bank yang ditunjuk saja yang boleh menerima pembayaran BPHTB sehingga bisa menghambat kinerja kerja.

B. Saran

1. Diharapkan untuk kedepannya pemerintah dapat membentuk suatu peraturan yang mengatur secara spesifik dan jelas mengenai pemasukan modal tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian PT untuk mengurangi kekurangan pemahaman masyarakat dan PPAT mengenai pengaturan dan proses hukum pemasukan modal tanah dan/atau bangunan ke dalam pendirian PT
2. Hendaknya proses-proses yang harus dijalani dalam pemasukan modal berupa tanah dan/atau bangunan (inbren) ke dalam pendirian PT lebih disederhanakan sehingga biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Perseroan bisa diperkecil.
3. Perlu adanya sosialisasi mengenai prosedur pembayaran dan pengisian SSPD-BPHTB dikarenakan tingkat kesadaran masyarakat masih sangat terbatas sehingga masih sering membutuhkan bantuan jasa PPAT dalam pengisian SSPD-BPHTB dan melakukan pembayaran BPHTB secara langsung ke bank yang ditunjuk. Sistem online pengisian SSPD-BPHTB yang terkadang lambat dan harusnya menunggu status siap bayar atau *approve* yang tidak tentu waktunya hendaknya dipermudah dan diperlancar sistem online-nya sehingga tidak menghambat kinerja kerja pegawai PPAT dalam pembayaran BPHTB. Hendaknya bank tempat penyetoran BPHTB tidak dibatasi, yang mana seharusnya pembayaran BPHTB dapat dilakukan di bank manapun baik bank swasta maupun negeri sehingga lebih memudahkan wajib pajak atau pegawai PPAT yang hendak membayar BPHTB.

V. Daftar Pustaka

BUKU-BUKU

- Barata, Atep Adya, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta : PT. Elex Media Komputindo, 2003.
- Boediono, B., *Perpajakan Indonesia : Teori Perpajakan, Kebijaksanaan Perpajakan, Pajak Luar Negeri*, Jakarta : Diadit Media, 2001.
- Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Budiyono, Tri, *Hukum Perusahaan : Telaah Yuridis Terhadap Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas*, Salatiga : Griya Media, 2011.
- _____, *Hukum Dagang*, Salatiga : Griya Media, 2011.
- Chandra, S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Darwin, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta : Penerbit Mitra Wacana Media, 2010.
- Ginting, Darwin, *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2010.
- Kansil, C.S.T & Christine Kansil, *Seluk Beluk Perseroan Terbatas : Menurut Undang-Undang No. 40 Tahun 2007*, Jakarta : Rineka Cipta, 2009.
- L & J A Law Firm, *Kiat & Prosedur Mengurus Dokumen Tanah & Bangunan*, Jakarta : Nera Pustaka, 2013.
- Lubis, Muhammad Yamin & Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2008.
- Margono, Sujud, *Hukum Perusahaan Indonesia : Catatan atas Undang-Undang Perseroan Terbatas*, Jakarta : CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2010.
- Muis, Abdul, *Hukum Persekutuan & Perseroan*, Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006.
- Mulyawan, Iwan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (Sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009)*, Jakarta : Penerbit Mitra Wacana Media, 2010..

- Prasetya, Rudhi, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Sembiring, Jimmy Joses, *Legal Officer : Panduan Mengelola Perizinan, Dokumen, Haki, Ketenagakerjaan & Masalah Hukum di Perusahaan*, Jakarta : Visimedia, 2009.
- Setiawan, Agus & H. Hardi, *Perpajakan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Teori & Praktek)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Jakarta : Rajawali Pers, 2010.
- Sumarsan, Thomas, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Penerbit Indeks, 2010.
- Supriyanto, Heru, *Cara Menghitung PBB, BPHTB dan Bea Meterai*, Jakarta : PT. Indeks, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Bogor : Penerbit Ghalia Indonesia, 2008.
- Yani, Ahmad & Gunawan Widjaja, *Perseroan Terbatas*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

WAWANCARA

- Chairunnisa Juliani, SH, Notaris/PPAT Kabupaten Langkat, Wawancara tanggal 16 Mei 2014.
- Cipto Soenaryo, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 20 Mei 2014
- Henry Tjong, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 21 Mei 2014.
- Muhammad Syafei, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 14 Mei 2014.
- Tjong Deddy Iskandar, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, Wawancara tanggal 13 Mei 2014.