**PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Jenjang : Magister

Program Studi : Ekonomi Syari’ah

Menyatakan bahwa naskah tesis magister yang berjudul:

**PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH** (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon). ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dunia akademik.

Apabila dikemudian hari ternyata terbukti secara meyakinkan bahwa sebagian maupun keseluruhan dari tesis ini merupakan hasil plagiat, saya bersedia menerima sanksi dan konsekuensinya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 17 Juli 2018

Saya yang Menyatakan

**FAISAL AMRI**

NIM: 1640300046

**PENGESAHAN**

Tesis berjudul : PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon)

Nama : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Program Studi : Ekonomi Syari’ah

Tanggal Ujian : 24 Mei 2018

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi (M.E).

Serang, 17 Juli 2018

Direktur,

**Prof. Dr. H.B. Syafuri, M.Hum**

**NIP. 19590810 199003 1 002**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI UJIAN**

**TESIS MAGISTER**

Tesis berjudul : PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM

PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon)

Nama : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Program Studi : Ekonomi Syari’ah

Telah disetujui tim penguji ujian munaqasyah,

Ketua : Dr. Hj. Oom Mukaromah, M.Hum ( )

Sekertaris : Mochammad Muizzuddin, M.Pd ( )

Penguji I : Dr. Wazin Baihaqi, M.Si ( )

Penguji II : Dr. H. Efi Syarifuddin, M.M ( )

Pembimbing I : Dr. Iin Ratna Sumirat, M.Hum ( )

Pembimbing II : Dr. Budi Sudrajat, M.A ( )

Diuji di Serang pada tanggal 24 Mei 2018

Waktu : 10:00 s/d 11:00

Hasil/ Nilai : 3,67 (Tiga Koma Enam Tujuh)

Predikat : Sangat Memuaskan

**NOTA DINAS PEMBIMBING**

Kepada Yth.

Direktur Program Pascasarjana

UIN Sultan Maulana Hasanudin Banten

Di

Serang

*Assalamu’alaikum wr. wb*

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis magister yang berjudul :

**PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH** (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon).Yang ditulis oleh :

Nama : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Program : Magister (S2)

Program Studi : Ekonomi Syari’ah

Kami telah sepakat bahwa tesis magister tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Pascasarjana UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten untuk diajukan guna mengikut UJIAN TESIS MAGISTER dalam rangka memperoleh gelar M.E (Magister Ekonomi).

*Wassalamu’alaikum wr.wb*

Serang, 06 Februari 2018

|  |  |
| --- | --- |
| Pembimbing I,  **Dr. Iin Ratna Sumirat, M.Hum**  **NIP: 19690906 199603 2 002** | Pembimbing II,  **Dr. Budi Sudrajat, M.A**  **NIP: 19740307 200212 1 004** |

**ABSTRAK**

Nama : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Program Studi : Ekonomi Syari’ah

Judul : Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syari’ah Cilegon)

Bank syari’ah merupakan suatu lembaga keuangan syariah yang menerapkan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah. Murabahah adalah akad jual beli yang mana bank membeli rumah dari developer kemudian bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan menambahkan margin. Dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak penjual dan pajak pembeli, pajak merupakan kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak, yang harus disetorkan kepada negara sesuai dengan ketentuan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan mengenai perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada bank syari’ah agar memberikan suatu penjelasan dan pemahaman. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan beberapa pendekatan deskriptif, yaitu peraturan tentang perpajakan peralihan hak atas tanah dan bangunan, mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah yang diterapkan perbankan syari’ah dan ketentuan umum murabahah berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada bank syari’ah yang terjadi adalah perjanjian hutang piutang dengan mengikutsertakan pihak ketiga sebagai pemilik jaminan, tidak ada kewajiban bagi para pihak dalam membayar pajak peralihan hak atas tanah melainkan yang terjadi adalah pembayaran PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) untuk pendaftaran pembebanan hak tanggungan ke kantor badan pertanahan nasional.

**Kata kunci : *Pajak peralihan hak atas tanah, prinsip murabahah***

**ABSTRACT**

Name : FAISAL AMRI

NIM : 1640300046

Study Program : Sharia Economy

Title : Tax of the Transition of land Rights In

Ownership Financing House Based on

Murabaha Principle (Study of "KPR"

Financing at Cilegon Bank Sharia)

Sharia bank is a sharia financial institution that applies mortgage financing based on murabaha principles. Murabahah is a buying and selling agreement which the bank buys house from the developer and the bank sells the house to the customer by adding margin. In every transactions of transition of land rights, there are two kinds of taxes to be paid by each party, namely the seller's tax and the buyer's tax. Tax is a liability established against the taxpayer, which must be remitted to the country in accordance with the provisions..

This study aims to determine and analyze the provisions on the tax treatment of land rights transition in the implementation of home ownership financing based on murabahah principles in syari'ah banks in order to provide an explanation and understanding. The theory used in this research is qualitative method with some descriptive approach, namely the regulation of tax of the transition of land rights and building, the mechanism of house ownership financing applied by sharia banking and general provisions murabaha under the applicable provisions.

Implementation of murabaha financing on the sharia bank that occurs is a debt agreement receivable by involving a third party as the owner of the guarantee, there is no obligation for the parties to pay tax of the transition of land rights but is the payment of "PNBP (non tax reveneu)" for registration of burden of mortgages to the "BPN (National Land Agency)" office.

**Keywords: *Tax of the transition of land rights, murabahah principle***

**تَجْرِيْدِيّ**

الاسم: فيصل العامري

نيم: 1640300046

بالطبع: الاقتصاد الشريعة الإسلامية

العنوان: حقوق الأراضي الضريبة الانتقالية في تمويل ملكية المنزل استناداً إلى مبدأ المرابحة (دراسة لتمويل الرهن العقاري في سيليجون الشريعة الإسلامية)

المصرف هو الشريعة الإسلامية المؤسسات المالية الإسلامية التي تنفذ تمويل ملكية المنازل التي تستند إلى مبدأ المرابحة. هو عقد الذي يبيع المرابحة وبيع البنك شراء منزل من مطور ثم تبيع البنك المنزل للعميل عن طريق إضافة الهامش. في أي صفقة انتقال الحقوق في الأرض ومن المعروف وجود نوعين من الضرائب التي يجب أن تدفع بكل من الطرفين، إلا وهي الضرائب البائع والمشتري الضرائب، الضريبة هو التزام الذي يقع على دافعي الضرائب، التي يجب أن تودع للدولة وفقا للأحكام. يهدف هذا البحث إلى معرفة وتحليل الأحكام المتعلقة بالمعاملة الضريبية لحقوق الأراضي الانتقالية في تنفيذ تمويل تملك المنازل على أساس مبادئ الشريعة الإسلامية بالمرابحة المصارف يعطي تفسيراً و فهم. النظرية المستخدمة في هذا البحث هو الأسلوب النوعي مع بعض النهج الوصفي، أي القواعد المتعلقة بفرض الضرائب على حقوق المرور للأرض والمبنى، ملكية منزل تمويل الآلية المطبقة على الخدمات المصرفية الشريعة الإسلامية والمرابحة أحكام عامة استناداً إلى الظروف. تنفيذ الشريعة الإسلامية في المرابحة التمويل الإسلامي هو الطرف حسابات الديون المستحقة الاتفاق مع إدراج ثالث كمالك لضمان، وليس هناك أي التزام للأطراف الانتقال الضرائب المدفوعة من حقوق ملكية الأراضي؛ ويحدث الدفع هو بنبب (لا الدولة حصيلة الضرائب) يعتمد حق في فرض مكاتب التسجيل في الوكالة الوطنية للأراضي

**الكلمات الرئيسية: ضريبة الانتقال من الحقوق في الأرض، مبدأ المرابحة**

**MOTTO**

يَآَيُّهَاالَّذِيْنَ آمَنُوْالآتَأْكُلُوْا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلاَّ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama suka di antara kamu....

(Q.S. An-Nisa:29)

Dengan Kerja Keras Suatu Hari Akan Ada Saat Dimana Impian Itu Akan Menjadi Kenyataan

**KATA PENGANTAR**

***Assalamu’ alaikum Wr. Wb.***

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta karunia-Nya, shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Besar Muhammad SAW beserta para sahabatnya, sehingga memberi insirasi dalam penyusunan tesis yang berjudul **“*Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murobahah (studi Akad Pembiayaan KPR Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Cilegon)*”**.

Penulisan karya ilmiah yang berupa Tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan akademik bagi mahasiswa Program Pascasarjana Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten dalam meraih gelar Magister Ekonomi. Kesungguhan dan keyakinan telah memberikan kekuatan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Do’a serta dukungan dari keluarga dan sahabat untuk penulis adalah yang menjadi kunci sukses selesaianya penelitian ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten, Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Imam, M.A
2. Bapak Prof. Dr. H.B. Syafuri, M.Hum Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten.
3. Bapak Dr. Nana Suryapermana, M.Pd. Ketua Prodi Ekonomi Syari’ah Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten.
4. Ibu Dr. Iin Ratna Sumirat, M.Hum dan Bapak Dr. Budi Sudrajat, M.A dosen pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, dan ilmunya dalam membimbing penyusunan tesis ini.
5. Segenap Dosen pengajar Prodi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah meluangkan waktu untuk memberikan ilmunya.
6. Segenap Staff Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis, sehingga tesis ini dapat terseesaikan.
7. Kepada yang tercinta, terhomat, dan selalu ananda sayangi dalam tesis ini penulis persembahkan buat Ayahanda H. Mahfudz AR dan Ibunda Dahikah dan Adik-adikku yang selalu mencurahkan perhatian dan kasih sayang, memberikan dukungan moril dan materil serta selalu mengiringi setiap langkah penulis dengan pengertian dan do’a - doa’nya.
8. Anugerah terindah yang penulis miliki, istri tercinta Dewi Lestari, Amd.Keb yang telah memberikan dukungan moril maupun materil serta doa tiada henti, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Seluruh kawan-kawan seperjuangan mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Kepada semua pihak tersebut, semoga amal baik yang telah diberikan kepada penulis di terima di sisi Allah SWT. Penulis sadari sepenuhnya bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis harapkan sehingga tesis ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

***Wassalamu’alaikum warahmatullahi wabarokatuh.***

Serang, 17 Juli 2018

Penulis

**DAFTAR ISI**

**PERNYATAAN KEASLIAN i**

**PENGESAHAN ii**

**PERSETUJUAN iii**

**NOTA DINAS PEMBIMBING iv**

**ABSTRAK v**

**MOTTO vii**

**KATA PENGANTAR ix**

**DAFTAR ISI xii**

**BAB I. PENDAHULUAN**

* 1. Latar Belakang 1
  2. Identifikasi Masalah 6
  3. Batasan Masalah 6
  4. Rumusan Masalah 7
  5. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 7
     1. Tujuan Penelitian 7
     2. Kegunaan Penelitian 8
  6. Penelitian Terdahulu 8
  7. Kerangka Teori 13
  8. Sistematika Pembahasan 18

**BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

* 1. Peralihan Hak Atas Tanah 20
     1. Pengertian Hak Atas Tanah 20
     2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah 22
  2. Pengertian Pajak 25
     1. Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah 27
     2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan 29

* 1. Pembiayaan KPR Syariah 35
  2. Pengertian Murobahah 36
  3. Pajak Dalam Islam 38

**BAB III. OBJEK DAN METODELOGI PENELITIAN**

* 1. Objek Penelitian 41
  2. Metode Penelitian 41
     1. Desain Penelitian 42
     2. Jenis dan Sumber Data 42
     3. Teknik Pengumpulan Data 44
  3. Metode Analisis 47

**BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

* 1. Ketentuan Dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah 49
     1. Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah 49
     2. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah

Melalui Jual Beli 58

* 1. Ketentuan Umum Perpajakan 60
     1. Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah 66
     2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan/atau Bangunan 72

* 1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan

Prinsip Syariah 75

* + 1. Pengertian Murabahah 76
    2. Dasar Hukum Murabahah 77
    3. Rukun Dan Syarat Murabahah 78
    4. Hal-hal Yang Dilarang Dalam Menggunakan

Akad Murabahah 80

* + 1. Mekanisme Pembiayaan Murabahah 82
    2. Ketentuan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah

Atas Murabahah 84

* 1. Analisis Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan

Jual Beli 90

* + 1. Pajak Penghasilan Atas Jual Beli 90
    2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Bangunan 94

* 1. Analisis Pelaksanaan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah Pada Bank Syariah mandiri Cabang Cilegon 100
     1. Pelaksanaan Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon 100
     2. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon 107
  2. Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Menurut Prinsip-Prinsip Murabahah 112
     1. Posisi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah 113
     2. Pembebanan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak 116
     3. Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Syariah 119

**BAB V. PENUTUP**

* 1. Kesimpulan 124
  2. Saran 126

**BIBLIOGRAFI**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**BIOGRAFI PENULIS**