**BAB I**

**PENDAHULUAN**

**1.1 Latar Belakang**

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[[1]](#footnote-1)

Dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), dibebankan kepada pihak pembeli.

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut maka salah satu perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli yang mana para pihak harus melakukan penandatanganan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuktikan bahwa kewajiban PPh finalnya atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah dipenuhi dengan menyerahkan bukti pembayaran pajak PPh final atas penjual dan bukti pembayaran BPHTB atas pembeli.

Seiring dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk indonesia saat ini menimbulkan banyaknya permintaan akan kebutuhan tempat tinggal yang layak huni, maka sektor perbankan mencoba memfasilitasi masyarakat yang ingin memiliki tempat tinggal. Fasilitas perbankan ini biasa dikenal dengan sebutan Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka panjang atau jangka pendek yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan.[[2]](#footnote-2)

Dalam undang-undang perbankan telah dijabarkan mengenai pengertian lembaga keuangan bank secara otentik yaitu bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[[3]](#footnote-3)

Dalam pengertian tersebut, tersirat makna dari fungsi bank, yaitu sebagai *intermediary.* Fungsi tersebut meliputi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Fungsi bank sebagai lembaga *intermediary* jelas terlihat pada penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan, baik pembiayaan modal usaha maupun pembiayaan yang bersifat konsumtif termasuk KPR di dalamnya. Di Indonesia memiliki 2 jenis bank umum, yaitu bank umum konvensional dan bank umum syariah. Pembiayaan KPR bukan hanya terdapat pada bank konvensional saja, melainkan terdapat pula pada bank syariah. Meskipun untuk tujuan yang sama, yaitu kepemilikan rumah, namun pada kenyataannya diantara kedua jenis bank tersebut memiliki aplikasi praktek yang sangat berbeda.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari’ah, murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.[[4]](#footnote-4) Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.[[5]](#footnote-5) Biaya-biaya tersebut dapat berupa biaya langsung maupun biaya tidak langsung yang berkaitan dengan pekerjaan ataupun hal-hal yang berguna dalam mendapatkan barang yang diinginkan nasabah.

Sesuai dengan kaidah fiqih muamalah yang tertuang dalam fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank dan bank kemudian menjual barang tersebut ke nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.[[6]](#footnote-6) Namun dalam praktiknya di lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syari’ah, terdapat beberapa modifikasi yang dilakukan pihak bank syariah dalam melakukan penyaluran pembiayaan murabahah dalam pemenuhan produk pembiayaan KPR berdasarkan prinsip murabahah dan terkadang terkesan mengabaikan peraturan dan fatwa yang telah ditetapkan sebelumnya. Dengan menerapkan beberapa model modifikasi pembiayaan murabahah ini juga berpengaruh terhadap bentuk kontrak/ akta perjanjian yang menjadi Undang-Undang dalam melakukan akad murabahah. dalam kontrak perjanjian pembiayaan murabahah tidak diatur mengenai perpajakan yang dimiliki oleh barang atau jasa yang menjadi objek perjanjian.

Hal ini Bank Syariah melakukan transaksi murabahah atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Kondisi ini menciptakan perlakuan yang tidak netral dengan perbankan konvensional. Dalam kasus kredit perumahan oleh bank konvensional jual beli terjadi antara perusahaan pengembang perumahan (developer) dengan kreditur selaku pembeli. Sehingga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang langsung pada kreditur selaku pembeli. Namun dalam transaksi murabahah, secara akad terjadi dua transaksi jual beli yaitu antara perusahaan pengembang perumahan dengan Bank Syariah dan antara bank syariah dengan nasabah selaku pembeli akhir. Akibatnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang dua kali, yaitu oleh Bank Syariah dan oleh nasabah selaku pembeli akhir.

Dalam pembiayaan KPR, barang yang menjadi objek perjanjian adalah rumah. Rumah memiliki konsep perpajakan seperti pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna, dan Pajak PPh final. Kedua komponen pajak tersebut erat kaitannya dalam hal jual beli properti (rumah). Namun biasanya dalam kontrak perjanjian pembiayaan murabahah yang memfasilitasi pembiayaan KPR, kedua komponen perpajakan tersebut tidak dibahas secara terperinci, sehingga permasalahan perpajakan atas peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek perjanjian tidak diperhatikan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR berdasarkan prinsip murabahah.

Untuk itulah penulis bermaksud untuk mengidentifikasi perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam jual beli rumah yang diterapkan bank syari’ah dalam akad murabahah, judul penelitian yang dilakukan adalah ***“Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon)”.***

**1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka identifikasi masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pada umumnya dalam setiap transaksi jual beli peralihan hak atas tanah terdapat kewajiban pajak terhadap penjual dan pembeli.
2. Secara prinsip dalam akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah bank syari’ah harus membeli rumah yang diperlukan nasabah, kemudian bank menjual kepada nasabah.
3. Bank syariah dalam melakukan penyaluran pembiayaan murabahah dalam pemenuhan produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah terkadang terkesan mengabaikan peraturan dan fatwa yang telah ditetapkan karena pengenaan pajak penjual dan pajak pembeli terutang dua kali.
   1. **Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah diatas maka penulis membatasi masalah untuk memudahkan pembahasan dalam penelitian ini di bank syari’ah mandiri cabang cilegon sebagai perusahaan yang menerapkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah, selain itu objek yang digunakan hanya sebatas tentang pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip-prinsip murabahah pada bank syari’ah mandiri cabang cilegon.

* 1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti dan dibahas secara lebih mendalam pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan pajak peralihan hak atas tanah melalui jual beli?
2. Bagaimana penerapan pajak peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada bank syari’ah mandiri cabang cilegon?
3. Bagaimana pandangan ekonomi Islam terhadap pajak peralihan hak atas tanah bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah menurut prinsip-prinsip murabahah?
   1. **Tujuan dan Kegunaan Penelitian**
      1. **Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka ada beberapa tujuan yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini, diantaranya :

1. Untuk mengetahui ketentuan mengenai perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah.
2. Untuk mengetahui penerapan pajak peralihan hak atas tanah dan dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada bank syariah mandiri cabang Cilegon.
3. Memberikan suatu penjelasan dan pemahaman mengenai pajak peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip-prinsip murabahah.
   * 1. **Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat dan kontribusi bagi berbagai kalangan, diantaranya sebagai berikut :

1. Secara teoritis, sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu ekonomi Islam yang pelaksanaannya pada ketentuan-ketentuan wajib pajak khususnya pada perbankan syariah terkait dengan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah, sehingga diharapkan dapat menjadi salah satu referensi bagi para peneliti lain atau pemerhati masalah aturan perpajakan peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syari’ah untuk dapat dikembangkan lebih lanjut.
2. Secara praktisi hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi wajib pajak, para praktisi dibidang perbankan syari’ah dan perpajakan didalam melaksanakan kewajiban perpajakan yang berkaitan dengan Pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdsarkan prinsip murabahah.
   1. **Penelitian Terdahulu**

Ada beberapa penelitian tentang perlakuan pajak atas transaksi murobahah pada bank syari’ah diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh Laili Farihah dan Sri Andriani dalam jurnalnya yang berjudul *“Analisis Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai Atas Akad Murabahah Pada Bank Syari’ah (Studi Kasusu Pada Bank BTN Cabang Malang)*. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu menjabarkan suatu situasi secara sistematis. Data yang digunakan adalah data primer dan skunder, dengan teknik penelitian studi lapangan yaitu wawancara dan dokumentasi. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah KCS Malang atas akad murabahahnya dikenakan satu kali PPN sebelum dan sesudah UU No. 42 tahun 2009 yang efektif pada 1 April 2010 pengenaan pajak atas akad murabahah kepada nasabah, karena bank BTN Syari’ah sebagai pihak intermediasi setelah nasabah membeli barang kena pajak ke pengusaha kena pajak. Praktik yang dilakukan atas akad murabahah yang ada di bank BTN Syariah KCS Malang kurang maksimal, karena dalam mempraktikkan akad murabahah prosesnya hampir sama dengan sistem pembiayaan pada bank konvensional.[[7]](#footnote-7)

Penelitian lain juga dilakukan oleh Yuni Utami dan Abdulloh Mubarok dalam jurnalnya dengan judul *Analisis Kinerja Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Pasca Berlakunya Undang-Undang “Penghapusan Pajak Berganda”* Dari hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara kinerja pembiayaan murabahah di perbankan syariah sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang PPN PPn BM No. 42 Tahun 2009. Hal ini juga menunjukan bahwa pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah cukup efektif mampu meningkatkan kinerja perbankan syariah, khususnya terkait dengan kinerja pembiayaan murabahah. Penelitian ini hanya dapat menemukan adanya peningkatan kinerja pembiayaan murabahah pasca pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 dan belum bisa menyimpulkan bahwa pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 menjadi faktor penyebab meningkatnya kinerja pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. [[8]](#footnote-8)

Penelitian lain juga dilakukan oleh Washington dalam tesisnya yang berjudul *Kajian Aspek Legal Pengenaan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan BPHTB Terhadap Transaksi Leasing Tanah Dan Bangunan* Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat diambil kesimpulan bahwa Pengenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB bagi para pihak dalam transaksi leasing tanah dan bangunan jika dikaitkan dengan kewajiban pembayaran pajak yaitu dalam transaksi leasing tanpa hak opsi tidak dikenakan PPh berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh karena tidak ada pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebaliknya dalam transaksi *finance lease* dengan hak opsi dan sale and *lease back* maka dikenakan PPh Final PHTB sebesar 5% dari nilai sisa *(residual value)* pada saat Lessee menggunakan Hak Opsi nya untuk memiliki tanah dan bangunan yang di leasingkan. Sebaliknya pengenaan BPHTB tidak diatur secara tegas oleh Pasal 85 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak mengatur secara tegas mengenai BPHTB untuk transaksi leasing. Peranan Notaris/PPAT dalam transaksi leasing tanah dan bangunan jika ada pengalihan tanah dan bangunan dalam transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi dan sale and *lease back* adalah Notaris/PPAT diikut sertakan untuk melakukan pengawasan atas pembayaran pajak-pajak yang pada pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara hanya boleh menandatangani akta pengalihan hak atas tanah dan bangunan jika pajaknya sudah dibayar yaitu dengan penyerahan bukti pembayaran pajak oleh pihak *lessor* maupun *lessee*.[[9]](#footnote-9)

Penelitian lain juga dilakukan oleh Rahadi Kristiyanto dalam tesisnya yang berjudul *Konsep Pembiayaan Dengan Prinsip Syariah Dan Aspek Hukum Dalam Pemberian Pembiayaan,* dalam penelitiannya metode yang digunakan adalah metode *yuridis empiris* dimana akan dilakukan suatu penelitian meninjau praktek pemberian pembiayaan dalam perbankan secara riil kemudian dikaji dengan sumber-sumber hukum yang berlaku dalam sistem hukum positif di Indonesia. Hasil penelitian tesis ini dapat disimpulkan bahwa pembiayaan syariah dapat dipahami sebagai penyediaan barang, uang atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kontrak transaksi syariah yang berupa transaksi jual beli, sewa, atau bagi hasil (dengan menghindari transaksi yang ribawi dan yang dilarang oleh syariat Islam) dimana bank sebagai pemilik barang atau sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan nasabah sebagai pembeli barang, penyewa atau sebagai pengelola dana (*mudharib*), dimana bank mewajibkan nasabah tersebut membayar harga barang secara angsuran, atau membayar sewa atau mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu sebagai bentuk keuntungan dari transaksi jual beli, sewa atau bagi hasil dari dana yang telah dikelola oleh nasabah. Sedangkan kredit dapat diartikan sebagai penyediaan sejumlah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian utang-piutang antara bank dengan nasabah, yang mewajibkan nasabah tersebut untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah bunga yang besaran bunganya telah diperjanjikan pada saat perjanjian dibuat. Dari sisi hukum, dalam pemberian pembiayaan syariah harus dilakukan suatu proses perikatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga pembiayaan tersebut aman. [[10]](#footnote-10)

Penelitian lain juga dilakukan oleh Muhammad Ali Fauzi dalam tesisnya yang berjudul *Akad Murabahah Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syari’ah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia (studi pada perjanjian murabahah pada bank syari’ah mandiri),* dalam penelitiannya bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis serta menemukan konsep akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang ideal sesuai prinsip syari’ah dan hukum tanah positif. Teori yang pergunakan untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah teori *maslahah* dan *maqshid al-syariah*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hokum yuridis normatif dengan pendekatan *maslahah* dan *maqshid al-syariah,* pendekatan prinsip syariah perbankan, pendekatan *al-adad al-muhakamah*, dan pendekatan hokum tanah positif. Hasil penelitian tesis ini dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah kepemilikan rumah dalam pelaksanaannya tidaklah semuanya sesuai dengan prinsip syariah, masih ada penyimpangan terutama dalam barang secara prinsip telah menjadi milik bank syariah. Seharusnya yang terjadi jual beli antara nasabah dan bank syariah, akad tetapi dalam prakteknya yang terjadi transaksi jual beli antara pemilik tanah dengan nasabah. Kedudukan bank syariah sebagai penjual masih diragukan keabsahannya, akta murabahah tidak bisa gunakan sebagai alat bukti peralihan ha katas tanah.[[11]](#footnote-11)

Berdasarkan penelitian terdahulu memberikan hasil yang bervariasi, dan selama ini sepengtahuan penulis belum ada yang meneliti tentang “*Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah (Studi Pembiayaan KPR Pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Cilegon).”*

* 1. **Kerangka Teori**

Undang-undang pokok agraria (UUPA) mengatur bahwa hak milik atas tanah tidak dapat langsung berpindah kepada pembeli selama penyerahan yuridisnya belum dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridis (balik nama) dipisahkan secara tegas, misalnya suatu penyetoran sejumlah uang di bank untuk penjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik pembeli, tetapi pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.[[12]](#footnote-12)

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli, dalam hal ini, calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Tujuan membeli hak atas tanah adalah agar secara sah dapat menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukanlah tanahnya, melainkan hak atas tanah.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.[[13]](#footnote-13) Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama) yang bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa, Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.[[14]](#footnote-14)

Bank syari’ah merupakan lembaga keuangan syariah yang pelaksanaannya harus tunduk pada dua jenis hukum yaitu, hukum syari’ah dan hukum positif berdasarkan undang-undang yang berlaku. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif bagi Bank Syariah, antara lain mengatur :

1. Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa Bank Syariah adalah bank umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang  Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah, termasuk unit usaha Syariah dan  kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
2. Pasal 1 angka 9 menyatakan bahwa murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank Syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank Syariah dan nasabah.

KPR syari’ah merupakan salah satu produk bank syari’ah mandiri yang dalam pelaksanaannya menggunakan akad murabahah. Oleh karena itu meskipun transaksi murabahah merupakan salah satu kegiatan  usaha yang dapat dilakukan oleh bank Syariah, namun mengingat transaksinya adalah jual beli, maka dari sisi Undang-undang pajak menimbulkan kewajiban pajak atas peralihan hak atas tanah yaitu pajak yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Secara prinsip pembiayaan kepemilikan rumah yang diterapkan bank syari’ah mandiri cabang cilegon dengan akad murabahah menimbulkan dua kali transaksi yakni bank membeli rumah kepada developer dengan harga perolehan kemudian bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan mengungakapkan harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati.

Selanjutnya penelitian ini akan membahas pada tiga permasalahan yaitu Bagaimana ketentuan pajak peralihan hak atas tanah melalui jual beli? Bagaimana penerapan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah di bank syariah cabang Cilegon? Bagaimana pandangan ekonomi islam terhadap pajak peralihan hak atas tanah bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah menurut prinsip-prinsip murabahah? Dalam melakukan penelitian dan pembahasan masalah, penulis menggunakan peraturan tentang pajak peralihan hak atas tanah, prinsip syari’ah dalam lembaga keuangan, teori pelaksanaan akad murabahah serta sistem oprasional pembiayaan kepemilikan rumah dengan konsep syari’ah.

Kerangka teori penelitian sebagaimana tersebut diatas dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 1.1**

**Skema Transaksi Murabahah**

**DEVELOPER**

1. **Negosiasi & Persyaratan**

**2. Akad Jual Beli**

**6. Bayar**

1. **Beli Rumah**

**4. Penyerahan**

**5. Terima Barang & Dokumen**

Sumber : Ismail, *Perbankan Syariah,* Kencana, Jakarta: 2014

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi tipe rumah yang akan dibeli, blok, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah dimana bank syariah sebagai penjual dan naasbah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan rumah yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual rumah.
3. Atas dasar akad yang dilaksankan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli rumah dari developer. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. Developer memberikan kunci rumah kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima kunci rumah dari developer dan menerima dokumen kepemilikan rumah tersebut.

Setelah menerima kunci rumah dan berhak menempatinya, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan pleh nasabah ialah dengan angsuran.[[15]](#footnote-15)

* 1. **Sistematika Pembahasan**

Dalam penulisan penelitian tesis ini, akan disajikan dan diuraikan dengan sistematika sebagai berikut:

**BAB I** : Pendahuluan, berisi pengantar menuju penelitian yang berisi Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teori dan Sistematika Penulisan.

**BAB II** : Tinjauan Pustaka, berisi tentang Landasan Teori yang dipergunakan untuk memberikan pertanggungjawaban mengenai dasar teoritik yang dijadikan pusat penelitian yang dilakukan..

**BAB III** : Objek dan Metode Penelitian, berisi tentang Desain Penelitian, Jenis dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, dan Metode Analisis.

**BAB IV** : Hasil dan Pembahasan, berisi mengenai analisis data, baik data finansial maupun data nonfinansial, serta pembahasan terhadap ketentuan pajak peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli, dan analisis perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada bank syariah mandiri cabang cilegon serta pandangan ekonomi Islam terhadap pajak peralihan hak atas tanah bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah menurut prinsip-prinsip murabahah.

**BAB V** : Penutup, berisi tentang kesimpulan dari hasil analisis data pada perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilkan rumah berdasarkan prinsip murabahah di bank syari’ah mandiri cabang cilegon, serta saran-saran.

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan [↑](#footnote-ref-1)
2. Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Kencana, Jakarta: 2001), p. 61 [↑](#footnote-ref-2)
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari’ah. [↑](#footnote-ref-3)
4. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. [↑](#footnote-ref-4)
5. Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.* (Raja grafindo Persada, Jakarta: 2013), p.113 [↑](#footnote-ref-5)
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah [↑](#footnote-ref-6)
7. Laili Farihah dan Sri Andriani, *Analisis Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai Atas Akad Murabahah Pada Bank Syari’ah (Studi Kasusu Pada Bank BTN Cabang Malang)*, Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, El-Muhasabah, Vol. 6, No. 2 Juli 2015 [↑](#footnote-ref-7)
8. Yuni Utami dan Abdulloh Mubarok, *Analisis Kinerja Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Pasca Berlakunya Undang-Undang “Penghapusan Pajak Berganda”,* Universitas Pancasakti Tegal, Permana – Vol. V No. 2 Februari 2014 [↑](#footnote-ref-8)
9. Washington. *Kajian Aspek Legal Pengenaan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan BPHTB Terhadap Transaksi Leasing Tanah Dan Bangunan* Tesis, Universitas Sumatera Utara Medan: 2015 [↑](#footnote-ref-9)
10. Rahadi Kristiyanto, *Konsep Pembiayaan Dengan Prinsip Syariah Dan Aspek Hukum Dalam Pemberian Pembiayaan Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk. Kantor Cabang Syariah Semaran,* Tesis,Universitas Diponogoro, Semarang: 2008 [↑](#footnote-ref-10)
11. Muhammad Ali Fauzi, *Akad Murabahah Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syari’ah Dalam Sistem Hukum Tanah di Indonesia (studi pada perjanjian murabahah pada bank syari’ah mandiri),* Tesis, Universitas Sebelas Maret, Surakrta: 2015 [↑](#footnote-ref-11)
12. Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, (Sinar Grafika, Jakarta: 2006), p. 76 [↑](#footnote-ref-12)
13. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BAB V Jual Beli Pasal 1457, 1458 dan 1459 [↑](#footnote-ref-13)
14. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) [↑](#footnote-ref-14)
15. Ismail, *Perbankan Syariah,* (Kencana, Jakarta: 2014),p. 139-140 [↑](#footnote-ref-15)