**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA**

* 1. **Peralihan Hak Atas Tanah**

**2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Penguasaan yuridis atas tanah dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataanya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.[[1]](#footnote-1) Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan atau badan-badan hukum.[[2]](#footnote-2) Macam-macam hak termaksud ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:[[3]](#footnote-3)

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (berupa Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hamper sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.[[4]](#footnote-4) Seseorang dapat menggunakan tanah dengan hak milik yang terpenuh dan terkuat, tetapi dibatasi oleh Pasal 6 UUPA. Hal ini sesuai dengan ketentuan hak menguasai dari Negara bahwa biarpun atas sesuatu hak atas tanah telah diletakkan sesuatu hak, namun pemerintah sebagai organisasi kekuasaan tetap berhak untuk mengatur dan melaksanakannya (membuat aturan-aturan dan melaksanakannya (eksekusi) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tersebut wajib didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai bukti yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
2. Hak Guna UsahaMenurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak guna usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.Pasal 30 UUPA menyebutkan bahwa pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang hak guna usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna usaha dapat diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.Untuk perusahaan tertentu yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk paling lama 35 tahun.
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milinya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA).Dalam hal ini, pemilik bangunan dan pemilik tanah adalah orang yang berbeda. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan[[5]](#footnote-5) Hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun.Atas permintaan pemegang haknya dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal-hal tertentu setiap pemindahan hak guna bangunan memerlukan izin dari yang berwenang.Setiap peralihan / pemindahan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang bersangkutan.Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.
4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang (Pasal 41 ayat (1) UUPA). Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 UUPA tersebut dapat diketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai dapat bersumber pada[[6]](#footnote-6)
5. Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
6. Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang-perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut.

Hak pakai yang diberikan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dapat dipindahkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Di samping itu, hak pakai juga harus didaftarkan untuk pengeluaran sertipikatnya.

1. Hak sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk sesuatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat (1) UUPA).
2. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 ayat (1) UUPA).

**2.1.2 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain, dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.[[7]](#footnote-7)

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 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.[[8]](#footnote-8)

Dalam setiap transaksi atas pengalihan 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 (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), dibebankan kepada pihak pembeli.

**2.2 Pengertian Pajak**

Pajak adalah suatu jenis pungutan yang dilakukan oleh Negara atas perintah Undang-Undang mutlak diperlukan untuk mempertahankan eksistensi suatu Negara. Hal ini sangat bisa dipahami karena tanpa dana yang memadai mustahil Negara akan dapat menjalankan roda pemerintahan dan melaksanakan pembangunan disegala bidang bahkan sangat mustahil suatu Negara dapat mempertahankan eksistensinya sebagai suatu Negara.

Berbagai pendapat para ahli memberikan definisi tentang pajak, *Deutsche Reichs Abgaben Ordonung* mendefinisikan pajak sebagai berikut: Pajak adalah bantuan uang secara insidental atau secara periodik “dengan tidak ada kontraprestasinya”, yang dipungut oleh badan yang bersifat umum “Negara” untuk memperoleh pendapatan, dimana terjadi suatu sasaran pemajakan yang karena undang-undang telah menimbulkan pajak.[[9]](#footnote-9)

Sedangkan menurut Rochmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.[[10]](#footnote-10)

Dari definisi yang penulis kemukakan terakhir ini rupanya banyak dikutip dalam merumuskan pengertian pajak menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang selanjutnya akan disebut Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) yaitu dalam pasal 1 butir 1 disebutkan bahwa “pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.[[11]](#footnote-11)

Berbagai macam jenis pajak dapat digolongkan sesuai dengan jenis penggolongannya. Berdasarkan kewenangan pemungutannya, maka pajak dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :[[12]](#footnote-12)

1. Pajak Negara

Pajak Negara adalah pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah pusat. Yang termasuk dalam pajak pusat adalah: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak atas Penjualan Barang Mewah (PPN dan PPn BM), Bea Materai, Cukai,

1. Pajak daerah

Pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak Daerah meliputi pajak Propinsi dan pajak Kabupaten/Kota.

**2.2.1 Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah**

Penghasilan berdasarkan pasal 4 (1) UU No. 17/2000 atau diringkas UU PPh adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, baik berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apa pun.[[13]](#footnote-13)Demikian pula atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, terutang Pajak Penghasilan dan dalam hal ini yang bersifat final.

Objek pajak menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016TentangPajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya dan peraturan terkait adalahPengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan dengan cara :

* + 1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya,

terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

1. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.
2. Penghasilan dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah penghasilan dari:
3. pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani. atau
4. pihak pembeli yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli sebelum terjadinya perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli, atas terjadinya perubahan pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut. [[14]](#footnote-14)

Tarif Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurutPeraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 tahun 2016 dan peraturan terkait adalah:

* 1. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
	2. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
	3. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. [[15]](#footnote-15)

**2.2.2 Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Dalam pembahasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, akan dijumpai beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku antara lain adalah :

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut *Pajak.*
2. *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,* adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan banguanan. [[16]](#footnote-16)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.[[17]](#footnote-17) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.[[18]](#footnote-18) Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.[[19]](#footnote-19)

Undang-Undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu: Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi jenis perolehan hak, yaitu: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris,pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.

Sedangkan pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:kelanjutan pelepasan hak, diluar pelepasan hak. [[20]](#footnote-20)

Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa : *“Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”*[[21]](#footnote-21), artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Daerah.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang menentukan, bahwa “Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimanaWajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea PerolehanHak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak”.

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:

1. Pemenuhan kewajiban PBHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment,* yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).
3. Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan. [[22]](#footnote-22)

Dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolahan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal jual beli
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal : (tukar menukar, hibah, waris dan lain-lain)
3. Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal penunjukan pembeli barang lelang.
4. Nilai Jual Beli Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 diketahui atau NPOP lebih rendah dari pada NJOP PBB. [[23]](#footnote-23)

Tarif pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah:

* + - * 1. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dietapkan secara regional paling rendah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/ istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
				2. Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. [[24]](#footnote-24)

Besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar paling tinngi sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.[[25]](#footnote-25)

Cara menghitung BPHTB

**BPHTB = (NPOP – NPOPTKP) X 5%**

Saat yang menentukan terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, untukJual beli;
2. Sejak tanggal penujukan pemenang lelang, untuk lelang;
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim;
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendafarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat dan waris;
5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
6. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
7. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak.[[26]](#footnote-26)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

* 1. **Pembiayaan KPR Syariah**

Bank yang berdasarkan prinsip syari’ah sama seperti halnya bankkonvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembalidana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya diantaranya dalambentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama danmenjadi sumber utama pendapatan bagi bank syariah.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, menurut Syafi’iAntonio pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana untukmemenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.[[27]](#footnote-27)

Sedangkan menurut Muhammad pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.[[28]](#footnote-28)

Menurut Undang-Undang perbankan No.10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan denganitu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yangmewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[[29]](#footnote-29)

Sedangkan pembiayaan di bank syari’ah terbagi atas beberapa jenis berdasarkan bentuk akadnya. Secara umum ada 3 jenis dasar transaksi pembiayaan di bank syari’ah yaitu:

1. Pembiayaan jual-beli: Murabahah, salam, dan istishna
2. Pembiayaan sewa-menyewa: Ijarah dan ijarah muntahiya bitamlik
3. Pembiayaan bagi hasil: Musyarakah dan mudharabah. [[30]](#footnote-30)
	1. **Pengertian Murabahah**

Kata murabahah secara etimologi berasal dari kata *rabiha – yarbahu* yang mempunyai arti untung.Kata murabahahberasal dari kata *ribh*, yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan,[[31]](#footnote-31) yang secara bahasa berbentuk mutualyang bermakna saling. Jadi dalam konteks bisnis makna dari kata murabahah adalah saling mendapatkan keuntungan. Murabahah menurut ulama fikih adalah akad jual beli atas barang tertentu.[[32]](#footnote-32)

Menurut definisi lain, murabahah adalah jual-beli barang dengan harga asal (pokok) dan ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak nasabah dan lembaga keuangan, atau dengan redaksi lain, murabahah adalah akad jual beli barang antara dua belah pihak yang didalamnya, pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual, murabahah dapat dilakukan secara tunai dan bisa juga dibayar secara tangguh atau bayar dengan angsuran.[[33]](#footnote-33)

Murabahah menurut Sutan Remi Sjahdeni murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian Murabahah atau *mark up,* bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark up*/ keuntungan.[[34]](#footnote-34)

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 pasal 1 ayat (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.[[35]](#footnote-35)

Walaupun dari beberapa definisi murabahah yang secara redaksional berbeda, namun pada esensinya mempunyai pengertian yang sama, yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad murabahahdalam transaksi jual beli adalah bahwa penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya marginlaba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan kedalam harga. Jadi, di samping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti risiko.[[36]](#footnote-36)

* 1. **Pajak Dalam Islam**

Dalam Islam, pajak bukanlah kewajiban seperti halnya zakat. Namun seiring perkembangan zaman, maka perlu adanya kajian ulang terhadap kedua istilah yang saling berdampingan tersebut. Secara etimologi, pajak dalam Bahasa Arab disebut dengan Dharibah, yang berasal dari kata ضرب يضرب ضربا yang artinya: mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan atau membebankan, dan lain-lain. Ia disebut beban, karena merupakan kewajiban tambahan atas harta setelah zakat, sehingga dalam pelaksanaannya akan dirasakan sebagai sebuah beban (pikulan yang berat).[[37]](#footnote-37)

Ada tiga ulama yang memberikan definisi tentang pajak, yakni Yusuf Qardhawi dalam kitabnya *Fiqh az-Zakah*, Gazi Inayah dalam kitabnya *Al-Iqtishad al-Islami az-Zakah wa ad-Dharibah*, dan Abdul Qadim Zallum dalam kitabnya *Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah*.

1. Yusuf Qardhawi berpendapat bahwa pajak adalah kewajiban yang ditetapkan terhadap wajib pajak, yang harus disetorkan kepada negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapat prestasi kembali dari negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasi sebagian tujuan ekonomi, sosial, politik, dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh negara.
2. Gazi Inayah berpendapat bahwa pajak adalah kewajiban untuk membayar tunai yang ditentukan oleh pemerintah atau pejabat berwenang yang bersifat mengikat tanpa adanya imbalan tertentu. Ketentuan pemerintah ini sesuai dengan kemampuan si pemilik harta dan dialokasikan untuk mencukupi kebutuhan pangan secara umum dan untuk memenuhituntutan politik keuangan bagi pemerintah.
3. Abdul Qadim Zallum berpendapat bahwa pajak adalah harta yang diwajibkan Allah Swt. Kepada kaum Muslim untuk membiayai berbagai kebutuhan dan pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas mereka, pada kondisi baitul mal tidak ada uang atau harta.

Didin Hafidhuddin mengatakan bahwa pajak yang ditetapkan oleh pemerintah melalui Undang-Undang wajib ditunaikan oleh kaum muslimin, selama itu untuk kepentingan pembangunan di masyarakat secara lebih luas, seperti sarana dan prasarana pendidikan, kesehatan, sarana dan prasarana transportasi, pertahanan dan keamanan, atau bidang-bidang lainnya yang telah ditetapkan bersama, tetapi apabila dana pajak dipergunakan untuk hal-hal yang secara diametral bertentangan dengan nilai-nilai Islam, dan bertentangan pula dengan kemaslahatan bersama, maka tidak ada alasan bagi umat Islam untuk membayar pajak.[[38]](#footnote-38)

Dualisme pajak dan zakat menjadi dilema berkepanjangan yang masih belum mendapat solusi tepat. Seorang Muslim, disamping sebagai seorang wajib pajak, juga sebagai seorang wajib zakat. Meskipun pajak bukan kewajiban keagamaan, namun keberadaan Muslim sebagai makhluk sosial tentu mengharuskan mereka untuk tetap taat membayar pajak. Hal ini berkaitan dengan nuansa kehidupan yang mereka jalani, terutama dalam menjalankan usaha. Pinjaman usaha dalam bentuk apapun kini terus didampingi dengan penyertaan nomor NPWP bagi penggunanya. Hal itu merupakan yang tidak bisa dihindari sebagai bentuk hubungan antar manusia.

1. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, (Djambatan, Jakarta: 2003), p. 23 [↑](#footnote-ref-1)
2. J.B.Daliyo, Hukum Agraria I, (Prenhallindo, Jakarta: 2001), p. 67-68 [↑](#footnote-ref-2)
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [↑](#footnote-ref-3)
4. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, Hak-Hak Atas Tanah, (Prenada Media, Jakarta: 2004), p.30 [↑](#footnote-ref-4)
5. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, Hak-Hak Atas Tanah ..., p. 190 [↑](#footnote-ref-5)
6. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, Hak-Hak Atas Tanah …, p. 246 [↑](#footnote-ref-6)
7. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah,* (Prenadamedia Group, Jakarta:2015), p. 363-364 [↑](#footnote-ref-7)
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) [↑](#footnote-ref-8)
9. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak,* Edisi ke 4 (PT. Refika Aditama, Bandung: 2003), p. 3 [↑](#footnote-ref-9)
10. Mardiasmo, *Perpajakan*, (Andi Offset, Yogyakarta: 2016), p. 3 [↑](#footnote-ref-10)
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 1 ayat (1) [↑](#footnote-ref-11)
12. Mardiasmo, *Perpajakan…*, p. 13-15 [↑](#footnote-ref-12)
13. Djoko Muljono, *Akuntansi Pajak,* (Andi Offset, Yogyakarta: 2009), p. 27 [↑](#footnote-ref-13)
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Tas Tanah dan/atau Bangunan Dan Perjanjian Perikatan Jaul Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 1 [↑](#footnote-ref-14)
15. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Tas Tanah dan/atau Bangunan Dan Perjanjian Perikatan Jaul Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 2 [↑](#footnote-ref-15)
16. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 1 [↑](#footnote-ref-16)
17. Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek,* Edisi I,Cet. I, (PT. Raja Grafindo, Jakarta: 2003), p. 42 [↑](#footnote-ref-17)
18. Uundang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pasal 4 Ayat (1) [↑](#footnote-ref-18)
19. Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek* …, p. 72. [↑](#footnote-ref-19)
20. TM Books, *Perpajakan Esensi dan Aplikasi,* (Andi, Jogjakarta: 2013), p. 21 [↑](#footnote-ref-20)
21. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 10 Ayat (1) [↑](#footnote-ref-21)
22. Mardiasmo, *Perpajakan…*, p. 359. [↑](#footnote-ref-22)
23. TM Books, *Perpajakan Esensi dan Aplikasi...,* p. 22 [↑](#footnote-ref-23)
24. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 7 [↑](#footnote-ref-24)
25. Mardiasmo, *Perpajakan….,* p. 417 [↑](#footnote-ref-25)
26. Mardiasmo, *Perpajakan….,* p. 364 [↑](#footnote-ref-26)
27. Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* (Gema Insani, Jakarta: 2001), p.160 [↑](#footnote-ref-27)
28. Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,* (UUP. AMP. YKPN, Yogyakarta: 2005) , p. 17 [↑](#footnote-ref-28)
29. Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2014). p. 85 [↑](#footnote-ref-29)
30. Yusak Laksmana, *Panduan Praktis Account Officer Bank Syari’ah (Memahami Praktik Proses Pembiayaan di Bank Syari’ah)*, (PT. Elex Media Komputindo, Jakarta: 2009), p. 13 [↑](#footnote-ref-30)
31. Muhamaad Ayyub, *Understanding Islamic Finance,* (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2009), p. 337. [↑](#footnote-ref-31)
32. Habib Nazir, Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Kafa Publishing, Bandung: 2008), p. 459 [↑](#footnote-ref-32)
33. Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syari’ah,* Cet, 1 (Pustaka Setia, Bandung: 2013), p. 28 [↑](#footnote-ref-33)
34. Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia,* (Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2005), p. 64 [↑](#footnote-ref-34)
35. Peraturan Babk Indonesia Nomor 5/7/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari’ah [↑](#footnote-ref-35)
36. Frank E Vogel, *Hukum Keuangan Islam, Konsep, Teori dan Praktik, edisi terjemahan*, (Nusamedia, Bandung:2007), p. 222. [↑](#footnote-ref-36)
37. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syari’ah*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007), p. 27 [↑](#footnote-ref-37)
38. Didin Hafidudin, *Zakat dalam Perekonomian Modern,* (Gema Insani Press, Jakarta: 2002), p. 61 [↑](#footnote-ref-38)