**BAB IV**

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

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

**4.1.1 Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, pemberian hak tanggungan, dan warisa.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.[[1]](#footnote-1)

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak-hak atas tanah seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.[[2]](#footnote-2)

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”[[3]](#footnote-3) *Turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

1. Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.
2. Pasal 7 : Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
3. Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
4. Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
5. Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.[[4]](#footnote-4)

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas *“Nemo plus juris transfere potest quam ipse habel”*, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas *“Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

* 1. Peralihan Hak Melalui Jual-Beli

Menurur pasal 1457 KUHP dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, yang membuat pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, nemun bertujuan supaya pembeli dapat secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah. Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu UU no. 16 Tahun 1985, PP no. 40 Tahun 1996, PP no. 24 Tahun 1997. Namun demikian, didalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sedangkan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentinganpendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

* + 1. Syarat materil: pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
    2. Syarat formal: dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus di buktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
  1. Peralihan Hak Melalui Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihah penerima pemberian, dan dilakukanpada saat si pemberi masih hidup.[[5]](#footnote-5) Seperti halnya dengan jua beli dan tukar-menukar, maka hibah tanah bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dengan penyerahan haknya secara yuridis kepada fihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah. Bedanya dengan jual-beli adalah dalam hal hibah pemilik tidak menerima imbalan sebagai ganti dari pada tana yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah diatur dalam Hukum Tanah, dan menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 harus dibuktikan dengan akta yang dibua oleh dan di hadapan PPAT.[[6]](#footnote-6)

* 1. Perlihan Hak Melalui Wakaf

Keberadaan wakaf sebagai salah satu lembaga kepemilikan telah diatur dalm UUPA. Yaitu pada pasal 49 ayat 1, 2, dan 3 yang menyatakan bahwa hak milik tanah badan-badan keagamaan dan social, sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan social diakui dan dilindungi. Tanah wakaf hrus bersifat kekeal dan merupakan hak milik yang peruntukannya bagi penciptaan kesejahteraan sosoial dan ibadah orang yang mewakafkan tanahnya. Dalam paal 4 UU tentang wakaf dijelaskan tujuan wakaf yaitu memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya yaitu mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf dijelaskan bahwa wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf yaitu; (1) Wakif, (2) Nadzir, (3) Harta benda wakaf, (4) Ikrar wakaf, (5) peruntukan benda wakaf dan (6) Jangka waktu. Dengan memperhatikan unsur wakaf di atas, keterlibatan pemerintah dalam pengaturan teknis administrative ibadah di bidang perwakafan sangaat jelas melalui Kementerian Agama dalam mengelola wakaf sekaligus pengawasannya.

Tanah yang dapat diwakafkan adalah tanah yang memiliki status sebagai tanah hak milik. Untuk mendapat kekuatan hukum atas tanah yang diwakafkan, maka harus dibuatkan ikrar wakaf dengan suatu akta oleh Kepala KUA sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Pelaksanaan ikrar wakaf, demikian pula pembuatan akta ikrar wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oeh sekurang-kurangnya 2 orang saksi, yang disertai dengan surat-surat bukti kepemilikan tanah, surat keterangan kepala desa dan surat keterangan pendaftaran tanah. Setelah akta ikrar wakaf dibuat, selanjutnya dilakukan pendaftaran wakaf tanah milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memperoleh sertifikat.

* 1. Peralihan Hak Melalui Waris

Pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Pewarisan yang dimaksudkan disini adalah pewarisan hak atas tanah, dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, namun tujuannya yaitu supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggynakan tanah tersebut. Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan, yaitu UU No. 5 Tahun 1960 pasal 21 ayat (3). Perolehan hak milik atas tanah juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.[[7]](#footnote-7)

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sedangkan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentinganpendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

* + 1. Syarat materil: ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan.
    2. Syarat formal: dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka pewarisan hak atas tanah harus di buktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris..
  1. Peralihan Hak Melalui Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Yang dimaksud dengan lelang tanah disini adalah lelang atas hak tanah. Istilah lelang disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan yaitu; peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, PP no, 24 Tahun 1997 dan Peraturan menteri Negeri agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 3 tahun 1997. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena lelang diatur dalam pasal 41 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai pasal 110 Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Objek lelang tanah adalah hak atas tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara. Sedangkan syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentinganpendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

* + 1. Syarat materil: pemegang hak atas tanah berhak dan berwewenang lelang hak atas tanah, dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek lelang.
    2. Syarat formal: dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka lelang hak atas tanah harus di buktikan dengan Berita Acara atau risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.
    3. **Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Akta mempunyai peranan penting untuk peralihan hak milik atas tanah, sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA yaitu setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 UUPA jo pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan 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)

Dari  ketentuan pasal 19 UUPA  jo pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan aktanya harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah.

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

* 1. Persiapan Pembuatan Akta

Persiapan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun diatur dalam pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

* 1. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta di bawah tangan.

* 1. Pendaftaran Pemindahan akta

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

* 1. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui pembeli atau kuasanya.[[9]](#footnote-9)

* 1. **Ketentuan Umum Perpajakan**

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”.[[10]](#footnote-10)

Berdasarkan pengertian tentang pajak yang telah dirumuskan oleh undang-undang tersebut, ada beberapa unsur-unsur yang harus terpenuhi bahwa suatu pungutan itu disebut pajak yaitu:[[11]](#footnote-11)

1. Iuran rakyat kepada negara;
2. Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan Barang).
3. Berdasarkan undang-undang;
4. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
5. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
6. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakatluas.

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 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,
2. 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. Jenis pajak Propinsi terdiri dari:[[13]](#footnote-13)
3. Pajak kendaraan bermotor
4. Bea balik nama kendaraan bermotor
5. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor
6. Pajak air permukaan
7. Pajak rokok

Sedangkan jenis pajak Kabupaten/Kota meliputi:

1. Pajak hotel
2. Pajak restoran
3. Pajak hiburan
4. Pajak reklame
5. Pajak penerangan jalan
6. Pajak mineral bukan logam dan batuan
7. Pajak parkir
8. Pajak air tanah
9. Pajak sarang burung walet
10. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan
11. Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan

Apabila dilihat dari segi administratif yuridis, maka pajak dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

1. Pajak Langsung Artinya bahwa dari segi yuridis pajak ini dipungut secara periodik, yakni dipungut secara berulang-ulang, tidak hanya satu kali pungut saja, dengan menggunakan penetapan sebagai dasarnya dan kohir. Dan jika dilihat dari segi ekonomis apabila beban pajak tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, jadi dalam hal ini antara pihak yang dikenai kewajiban atau ditetapkan untuk membayar pajak dengan pihak yang benar-benar memikul beban pajak, merupakan pihak yang sama. Contohnya adalah Pajak Penghasilan (PPh).
2. Pajak Tidak Langsung Artinya bahwa dari segi yuridis pajak ini dipungut secara insidental atau tidak berulang-ulang dan tidak menggunakan kohir. Jadi pajak tidak langsung hanya dipungut sesekali ketika terpenuhi tatbestand seperti yang dikehendaki oleh ketentuan undang-undang. Dan dari segi ekonomis apabila pihak wajib pajak dapat mengalihkan beban pajaknya kepada pihak lain atau dengan kata lain antara mereka yang menjadi wajib pajak dengan yang benar-benar memikul beban pajak itu merupakan pihak yang berbeda. Contohnya adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Berdasarkan titik tolak pemungutannya, pajak dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :[[14]](#footnote-14)

1. Pajak Subyektif Adalah pajak yang pengenaannya berpangkal pada diri orang atau badan yang dikenai pajak (wajib pajak). Pajak subyektif dimulai dengan menetapkan orangnya baru kemudian dicari syarat-syarat obyektifnya. Contohnya adalah Pajak Penghasilan (PPh).
2. Pajak Obyektif Adalah pajak yang pengenaannya berpangkal pada obyek yang dikenai pajak, dan untuk mengenakan pajaknya harus dicari subyeknya. Contohnya adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :[[15]](#footnote-15)

1. *Official Assessment System* Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnyapajak yang terutang. Ciri-ciri *official assessment system*: wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus, wajib pajak bersifat pasif, utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
2. *Self Assessment System* Dari asal katanya *self assessment* terdiri dari kata *self* yang artinya sendiri dan *to assess* yang artinya menilai, menghitung, manaksir, dengan demikian *self assessment* berarti menghitung sendiri dalam hal ini adalah kewajiban perpajakannya. Sedangkan *self assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
3. *Witholding Tax System* Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang dan kewajiban kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Didalam hukum pajak dikenal dua faham atau aliran dalam menentukan saat timbulnya utang pajak, yaitu faham atau aliran formal dan faham atau aliran materiil. Didalam faham formal utang pajak timbul karena perbuatan fiskus, yakni fiskus menerbitkan Surat Ketetapan Pajak. Sedangkan menurut faham materiil utang pajak timbul karena terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam undang-undang.[[16]](#footnote-16) Timbulnya utang pajak menurut faham materiil secara sederhana dapat dikatakan karena berlakunya undang-undang, seseorang dikenai pajak karena suatu keadaan dan perbuatan. Ajaran ini diterapkan pada *self assessment system*.[[17]](#footnote-17)

Jika dikaitkan dengan sistem pemungutan pajak yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, maka antara *official assessment system* dengan *self assessment system* akan menimbulkan perbedaan dalam menentukan saat timbulnya utang pajak. Dalam *official assessment system* saat timbulnya utang pajak adalah saat adanya penetapan pajak atau saat diterbitkan Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus. Atau dapat dikatakan bahwa dalam *official assessment system* utang pajak timbul karena penetapan pajak oleh fiskus, meskipun fiskus dalam menetapkan pajak itu sendiri harus didasarkan pada undang-undang. Sedangkan dalam *self assessment system* saat timbulnya utang pajak adalah saat dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang atau dapat dikatakan bahwa utang pajak timbul karena undang-undang.

Menurut macam-macamnya tarif pajak ada 4 macam, yaitu sebagai berikut:

1. Tarif proposional adalah tarif berupa persentase yang tetap, terhadap berapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proposional terhadap besarnya nilai pajak yang dikenai pajak.
2. Tarif tetap adalah tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap beberapa jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.
3. Tarif progresif adalah persentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

Menurut kenaikan persentase tarifnya, tarif progresif dibagi:

* 1. tarif progresif progresif yaitu kenaikan persentase semakin besar
  2. tarif progresif tetap yaitu kenaikan progresif tetap
  3. tarif progresif degresif yaitu kenaikan persentase semakin menurun

1. tarif degresif adalah persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

**4.2.1 Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah**

* 1. Pengertian Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah

Penghasilan berdasarkan pasal 4 (1) UU No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas UU No. 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan 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.[[18]](#footnote-18)

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. Sebagaimana Pasal 4 ayat (2) huruf c UU No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas UU No. 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan menyatakan *“Penghasilan dari transaksi pengalihan hak atas tanah berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan”.[[19]](#footnote-19)*

1. Dasar Hukum Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pemberlakuan Pajak Penghasilan final atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan ialah pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang perubahan keempat atas UU Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan. Peraturan terkait lainnya antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016,
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 635/KMK.04/1994 tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan hak atas tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008,[[20]](#footnote-20)
3. Peraturan Dirjen Pajak Nomor: PER – 28/PJ/2009, 20 April 2009 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008 tentang Perubahan ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.
4. Objek Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah

Objek pajak menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 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 peraturan terkait adalah Pengalihan 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:
     1. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
     2. 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:

pihak penjual yang namanya tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli pada saat pertama kali ditandatangani; atau

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. [[21]](#footnote-21)

Pengalihan objek Pajak yang tidak terhutang atau dikecualikan pengenaan pajak penghasilan atas penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 tahun 2016 adalah :

1. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
2. orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
3. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
4. pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris;
5. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;
6. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau
7. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan. [[22]](#footnote-22)
8. Tarif Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah

Tarif Pajak Penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 34 tahun 2016 dan peraturan terkait adalah:[[23]](#footnote-23)

* 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.
     1. **Pajak Bea Perolehan Hak Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)**
     2. Pengertian BPHTB

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. 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. 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. [[24]](#footnote-24)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

* + 1. Dasar Hukum BPHTB

Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah:

* 1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.Undang-undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291.
  2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.[[25]](#footnote-25)
  3. Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah
  4. Peraturan Pemerintah No.112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan
  5. Peraturan Pemerintah No.113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.
     1. Objek BPHTB

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 wasiat, 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 dan diluar pelepasan hak. [[26]](#footnote-26)

* + 1. Dasar Pengenaan BPHTB

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. [[27]](#footnote-27)
   * 1. Tarif BPHTB

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. [[28]](#footnote-28)

Besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar paling tinngi sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.[[29]](#footnote-29)

* 1. **Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah**

Pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada perbankan syari’ah di Indonesia didasarkan pada keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari’ah atas dasar peraturan tersebut perbankan syari’ah melaksanakan pembiayaan murabahah.[[30]](#footnote-30)

**4.3.1 Pengertian Murabahah**

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.[[31]](#footnote-31)

Murabahah dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa *lump sum* atau persentase.[[32]](#footnote-32)

Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan. Dalam *al-umm,* Imam Syafe’i menamai transaksi ini dengan istilah *al-amir bil al- syira.* Dalam hal ini calon pembeli atau pemesan dapat kepada seorang (pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih dapat ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak juga harus menyepakati beberapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada ditangan pemesan.[[33]](#footnote-33)

* + 1. **Dasar Hukum Murabahah**

1. Al-Qur’an

*“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”* (QS. Al-Baqarah: 275

1. As-Sunah

*”Dari Su’aib Ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah bersabda: Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhan (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual (HR. Ibn Majah).[[34]](#footnote-34)*

1. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1980 tentang Perbankan.
2. PBI No. 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dan Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; d. Pasal 19 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan Murabahah.
4. Ketentuan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.[[35]](#footnote-35)
   * 1. **Rukun Dan Syarat Murabahah**
5. Rukun Murabahah

Rukun dari akad murobahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu

*Al-‘aqidain* (pihak yang berakad)

1. Penjual (*ba’i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual
2. Pembeli (*musytari*) pihak yang memerlukan dan akan membeli barang

*Mahallul’Aqad* (Objek akad)

1. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
2. Harga barang

*Sighat* (ijab dan Kabul).

*Maudhu’ul ‘Aqd* (Tujuan Perikatan) [[36]](#footnote-36)

*Maudhu’ul ‘Aqd,* adalah tujuan atau hukum suatu akad disyari’atkan untuk tujuan tersebut. Dalam hukum Islam, ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Qur’an dan Nabi Muhammad dalam Hadits. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari’at tersebut. Apabila tidak sesuai maka hukumnya tidak syah.[[37]](#footnote-37)

1. Syarat Murobahah

Syarat transaksi jual beli dengan akad murabahah yang harus diperhatikan adalah;

1. Mengetahui biaya modal, dimana penjual harus memberitahu pembeli perihal biaya modal yang dikeluarkan, karena hal ini menjadi syarat sahnya jual beli, dan jika biaya modal ini tidak dapat diketahui maka proses jual beli ini batal atau tidak sah;
2. Besarnya keuntungan harus diketahui, penjual diwajibkan memberitahu kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang diambil, karena keuntungan merupakan dari harga dan mengetahui harga merupakan syarat dari sahnya jula beli;
3. Akad murabahah bebas dari praktik riba. Karena murabahah merupakan jual beli dengan harga awal dan dengan tambahan keuntungan, apabila keuntungan tersebut ada unsur riba, maka tidak dinamakan keuntungan, akan tetapi dinamakan riba;
4. Akad jual beli pertama harus sah. Jika kontrak pertama batal atau tidak sah maka tidak bisa dilakukan murabahah. Karena kontrak (akad) murabahah adalah jual beli dengan harga keuntungan. Jual beli yang tidak sah mengakibatkan tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu, hal itu disebabkan karena rusaknya definisi;
5. penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang, bila terjadi cacat pada barang yang sudah dibeli, maka penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang keadaan barang gtersebut. Ini sangat urgen dalam transaksi kontrak (akad) murabahah.[[38]](#footnote-38)

## Hal-hal Yang Dilarang Dalam Menggunakan Akad Murabahah.

1. Transaksi murabahahhanya di perbolehkan untuk transaksi jual-beli barang atau komoditi tidak untuk penambahan modal atau di gunakan untuk modal kerja. Untuk modal kerja bisa menggunakan akad lain seperti mudharabah (bagi-hasil) dan musyarakah (kemitraan, bagi hasil dan bagi rugi), bukan akad murabahah.
2. Nasabah menggunakan dana pinjaman dari Bank dengan akad murabahahuntuk di gunakan pada keperluannya yang lain, bukan untuk membeli komoditi dari Bank. Padahal jelas akad murabahah adalah akad jual-beli dimana Bank syariah bertindak sebagai pihak penjual.
3. Bank menjual komoditi kepada nasabah sebelum bank memiliki komoditi tersebut. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip ekonomi syariah di mana Bank sebagai pihak penjual harus sudah memiliki barang yang hendak dijualnya kepada pihak pembeli.
4. Bank dan nasabah melakukan perjanjian akad murabahahpada saat nasabah sudah membeli komoditi dari pihak lain. Seharunya nasabah membeli komoditi dari Bank pada saat akad berlangsung. Bukan nya membeli barang pada pihak lain dan mendapatkan pinjaman pembayarannya dari pihak Bank. Dalam hal ini transaksinya sama dengan memberi pinjaman dengan imbalan bunga (riba) pada Bank Konvensional.
5. Murabahahtidak boleh di *roll-over*, karena prinsip murabahahadalah jual beli, bukan pinjaman berbasis bunga.
6. Nasabah tidak boleh di kenakan sanksi untuk *late or default payment*, karena sekali lagi transaksi murabahah adalah prinsip syariah berdasarkan jual beli, bukan pinjaman dengan imbalan bunga. Kalau memang nasabahnya dengan sengaja memanfaatkan kondisi seperti ini, maka bank syariah dapat mengenakan sanksi berupa denda atas keterlambatan pembayaran kepada nasabah, dan harus menyalurkan pendapatan dari pembayaran denda tersebut kepada Badan Zakat.
7. Pemberlakuan praktek *da wa ta’ajjal*, pemberian diskon pada nasabah yang rajin membayar cicilannya sebelum jatuh tempo. Sebagian besar Ulama melarang praktek ini kalau diskon tersebut dikaitkan dengan waktu pembayaran yang dipercepat dengan alasan ada indikasi riba, dimana riba terjadi ketika satu pihak diuntungkan dan pihak yang lain dirugikan.[[39]](#footnote-39)
   * 1. **Mekanisme Pembiayaan Murabahah**

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek rumah dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan rumah yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli rumah dari developer, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

Dalam pembiayaan murabahah, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Secara umum aplikasi perbankan dari jual beli murabahah dapat digambarkan dalam skema berikut ini.

**Gambar 4.1**

**Skema Transaksi Murabahah**

**DEVELOPER**

1. **Negosiasi & Persyaratan**

**2. Akad Jual Beli**

**6. Bayar**

1. **Beli Barang**

**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.
6. Setelah menerima kunci rumah dan berhak menempatinya, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan pleh nasabah ialah dengan angsuran.[[40]](#footnote-40)

Contoh ilustrasi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah dalam bentuk pembiayaan murabahah untuk keperluan pemilikan rumah. Misalnya Andi membeli rumah dengan harga Rp. 500.000.000,- akan tetapi dana yang dimiliki terbatas. Maka Andi mengajukan pembiayaan murabahah ke bank syariah sebesar Rp. 350.000.000,- dengan jangka waktu 5 tahun. Atas pembiayaan ini, Andi membayar uang muka sebesar Rp. 150.000.000,- margin keuntungan Rp. 250.000.000,- selama jangka waktu lima tahun.

Maka, dapat dihitung sebagai berikut:

1. Harga beli bank Rp. 500.000.000,-
2. Margin keuntungan Rp. 300.000.000,-
3. Harga jual bank Rp. 800.000.000,-
4. *Urbun* (uang muka) Rp. 200.000.000,-
5. Piutang murabahah Rp. 600.000.000,-

Dari perhitungan tersebut, maka Andi akan melakukan pembayaran angsuran setiap bulan sebesar Rp. 10.000.000,- ( Rp. 600.000.000,- dibagi 60 kali angsuran).

Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual dan harga beli bank syariah. Margin keuntungan akan di akui oleh bank syariah pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada periode pelaporan yang sama. Bila jangka waktu murabahah melebihi satu periode, maka margin keuntungan atas jual beli dalam pembiayaan murabahah, akan diakui secara proposional. Dari contoh tersebut, maka dapat dihitung bahwa margin keuntungan setiap bulan adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (Rp. 300.000.000,- / 60 bulan).

* + 1. **Ketentuan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Atas Murabahah**

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, 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.[[41]](#footnote-41)

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 penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang didasarkan dengan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016, yang dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, dibebankan kepada pihak pembeli. PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan Pajak Penghasilan yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final.[[42]](#footnote-42)

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.[[43]](#footnote-43)

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) dan melakukan transaksi atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. 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.

Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah skema perbandingan akad *murabahah* dengan kredit pada bank syariah dan bank konvensional pada kredit kepemilikan rumah.

**Skema 4.2**

**Akad Kredit Kepemilikan Rumah pada bank Konvensional**

**Developer**

**Bank Konvensional**

**Nasabah**

100 Juta

100 Juta

(12x10 juta)

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Keterangan :

1. Bank memberikan pinjaman 100 juta kepada nasabah untuk membeli rumah.
2. Nasabah mengasur pinjaman + bungan selama (12 x 10 Juta) = 120 Juta

**Skema 4.3**

**Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada bank Syariah**

**Developer**

**Bank Syariah**

**Nasabah**

100 Juta

(12x10 juta)

Rumah

Rumah

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Keterangan :

1. Bank Syariah membelikan rumah yang dibutuhkan nasabah seharga 100 Juta dari developer secara chas
2. Bank Syariah menjual rumah kepada nasabah dengan margin 20 Juta (100 Juta + 20 Juta = 120 Juta) kemudian nasabah membayar angsuran selama 12 x 10 juta

Bila kedua transaksi kredit kepemilikan rumah diatas dikenakan pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan aturan yang berlaku, akan terdapat perbedaan dalam pengenaan pajak pada skema diatas. Akad kredit kepemilikan rumah yang dilaksanakan pada bank konvensioanal kewajiban pajak hanya berlaku pada developer sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli karna bank hanya sebagai pemberi pinjaman kepada nasabah untuk pembelian rumah. Sebaliknya akad yang dilaksanakan pada bank syariah kewajiban pajak berlaku untuk transaksi jual beli pertama antara developer dan bank kemudian bank menjual kepada nasabah sebagaimana ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional tentang murabahah 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. Hal ini karena pada produk pembiayaan murabahah secara ideal memang dilakukan dua kali proses peralihan hak kepemilikan rumah yaitu dari developer kepada bank dan dari bank kepada nasabah. Walau secara hasil akhir, sama dengan kredit bank konvensional yaitu tersedianya barang modal yang dibutuhkan nasabah dengan sumber pembiayaan dari bank dan timbul kewajiban membayar oleh nasabah, tetapi terdapat prinsip dasar dalam jual beli yang mengharuskan proses dua tahap tersebut dilakukan. Karena ada ketentuan dalam hukum fiqih yang mengatur keabsahan jual beli yaitu adanya perpindahan kepemilikan secara sah barang yang akan dipindahtangankan. Selain itu, akibat langsung yang dari pengenaan pajak peralihan hak atas tanah terhadap produk murabahah tersebut adalah menyebabkan harga yang ditawarkan kepada masyarakat menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan harga yang ditawarkan oleh bank konvensional.

* 1. **Analisis Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli** 
     1. **Pajak Penghasilan Atas Jual Beli**

Pajak penghasilan merupakan salah satu jenis pajak pusat yang objeknya adalah penghasilan. Pajak penghasilan dikenakan terhadap wajib pajak yaitu apabila telah terpenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sebagamaina ditentukan oleh Undang-Undang Pajak Penghasilan. Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sesuai dengan prinsip keadilan dalam pembebanan pajak, karena dengan memperoleh dan mempunyai hak atas tanah, seseorang memiliki hak dan kesempatan untuk menggunakan sumber daya tanah. Hal ini menyatakan bahwa dengan tanah maupun bangunan dapat memberikan hasil kepada orang atau badan yang memiliki hak atasnya baik berupa uang, peningkatan nilai, atau berupa kenikmatan pemakaian atas penggunaannya.

Dasar hukum sebagai dasar pengenaan PPh atau Pajak Penghasilan untuk penjual tanah ialah Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Pasal tersebut berbunyi: “Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan”*[[44]](#footnote-44)* PPh atau Pajak Penghasilan harus sudah dibayarkan sebelum penandatangan akta jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak membuat akta tanah jika penjual melanggar aturan, seperti tidak membayar Pajak Penghasilan sebelum penandatangan akta jual beli. Dasar hukum mengenai hal tersebut tertuang pada Pasal 39 ayat (1) huruf (g) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut berbunyi: PPAT menolak membuat akta, jika: “tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”[[45]](#footnote-45) Pasal tersebut menunjukkan bahwasannya jika PPh belum dibayarkan oleh penjual maka transaksi jual beli tidak akan pernah terjadi karena Notaris/PPAT tidak akan membuatkan akta jika terjadi pelanggaran atas aturan yang telah dibuat. Sehubungan dengan pembayaran pajak tersebut, Muhammad Isyah memberikan pendapat sebagai berikut:

“Jika Anda sebagai pembeli tanah atau rumah telah menerima akta tanah, bisa dipastikan bahwa penjual telah membayarkan PPh. Jangan sampai transaksi jual beli tanah Anda hanya diberikan bukti berupa kwitansi saja. Hal itu bisa jadi akan menimbulkan sengketa atas tanah Anda karena bisa jadi PPh atas tanah tersebut belum dibayarkan oleh penjual tanah. Namun jikalau Anda sudah mendapatkan akta tanah di tahun itu juga namun ternyata penjual baru saja membayarkan pajaknya pada tahun-tahun sekarang ini maka mungkin saja penjual pada tahun ini hanya membayar kekurangan pajak di tahun sebelumnya.”[[46]](#footnote-46)

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis, tahapan tersebut adalah:

1. Menentukan Objek Pajak

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 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 yaitu pada pasal 1 ayat (1) yaitu “Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari (a) pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau (b) perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya.[[47]](#footnote-47) Berdasarkan keterangan Pasal 1 ayat (1) huruf a dan b tersebut terlihat, bahwa penghasilan yang diperoleh orang pribadi atau badan atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 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 diterangkan, bahwa: 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.[[48]](#footnote-48) Jadi yang dijadikan objek wajib pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan diantaranya melalui jual beli.

1. Menentukan Tarif Pajak

Setelah mengetahui objek pajak atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli, maka selanjutnya mengetahui seberapa besar tarif pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya. Berdasarkan 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 yaitu pada pasal 2 dinyatakan (a) 2.5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai 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.[[49]](#footnote-49) Sehubungan dengan tarif pajak atas objek jual beli tanah dan/atau bangunan Sarbini Pohan berpendapat sebagai berikut:

“Tarif pajak yang dikenakan atas jual beli rumah pada umumnya 2,5% (dua koma lima persen) sebagaimana PP No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas dasar ditandatanganinya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT maupun akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris, wajib pajak tersebut bagi yang namanya tertulis dalam akta sebagai pemilik atau penjual hak atas tanah tersebut.”[[50]](#footnote-50)

Jadi dari keterangan di atas pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah di wajibkan bagi orang pribadi maupun badan yang melakukan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sebagaimana yang namanya tercantum dalam akta jula beli sebagai pihak pertama yang secara langsung mendapatkan penghasilan dari hasil jual beli tanah dan/atau bangunan, atas nilai jual beli tersebut menjadi dasar pengenanaan pajak dengan dikalikan 2,5% yang harus disetorkan pajaknya.

* + 1. **Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk dari jual beli ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan kententuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi: “*wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak”.[[51]](#footnote-51)* Berdasarkan hal tersebut peneliti melakukan wawancara dengan Imran Ayatul Holiq , salah satu staff Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Cilegon, hasil wawancara dengan Imran Ayatul Holiq adalah sebagai berikut:

“sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang didapat dari PPAT/PPATS sebagaimana akta pengalihan hak atas tanah dibuat seperti berupa, akta jual beli, akta hibah maupun akta pembagian harta bersama, dan kemudian memvalidasi BPHTB tersebut di Kantor BPKAD tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak kecuali adanya salah perhitungan dalam pengenaan besarnya tarif pajak maka akan dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB).”[[52]](#footnote-52)

Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari adanya jual beli.

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas jual beli, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokan berdasarkan pendapat penulis sendiri, tahapan tersebut adalah:

* + - 1. Saat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terutang

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 9 ayat (1) huruf a disebutkan, bahwa: *“saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta”*.[[53]](#footnote-53) Berdasarkan keterangan Pasal 9 ayat (1) huruf a tersebut terlihat, sehubungan dengan ketentuan tersebut, Muhammad Isyah memberikan pendapat sebagai berikut:

“Bahwa ketika para pihak penjual dan pembeli melakukan penandatangan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan haknya atas tanah dan/atau bangunan dari penjual ke pembeli, maka saat itu juga dia sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut.”[[54]](#footnote-54)

Lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterangkan, bahwa: *“pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)”*.[[55]](#footnote-55) Jadi timbulnya kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah saat dilakukan peralihan hak dengan dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftar ke Kantor Pertanahan Nasional untuk proses balik nama sertifikat tanah, yaitu Kantor Pertanahan Nasional yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan haknya karena jual beli tersebut. Dengan demikian apabila pajak yang terutang, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena jual beli tidak dibayar, maka peralihan hak atas tanah yang didapat dari jual beli tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

* 1. Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Setelah mengetahui tentang telah timbulnya utang pajak, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli, maka selanjutnya tentu ingin mengetahui seberapa besar utang pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya. Karena seperti telah diterangkan sebelumnya, bahwa pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara *self assessment*, yaitu wajib pajak yang menghitung dan membayarnya sendiri jumlah pajak yang harus dibayar, tanpa harus menunggu diterbit surat ketetapan pajak lebih dulu.

1. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan maka dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi: *“tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)”.[[56]](#footnote-56)*
2. Dasar pengenaan pajak nilai perolehan objek pajak jual beli berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atsa Tanah dan Bangunan pada pasal 6 ayat (2) huruf a dinyatakan *“jual beli adalah harga transaksi”.* sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam ayat (3) yang berbunyi: “*apabila Nilai Peolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) hruruf a sampai dengan tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Obejk Pajak Pajak Bumi dan Bangunan”. [[57]](#footnote-57)*
3. Penentuan nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) atas jual beli tanah dan/atau bangunan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi: *“Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (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 Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Maka untuk pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh dari jual beli Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp. 60.000.000,. (enam puluh jutarupiah).”[[58]](#footnote-58)*
4. Perhitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari perolehan jual beli adalah:[[59]](#footnote-59)

**BPHTB = (NPOP – NPOPTKP) X 5%**

1. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pada tahap ini wajib pajak melakukan penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang blankonya telah di isi sebagaimana yang telah diterangkan diatas. Hal tersebut juga ditegaskan dalam kutipan wawancara dengan informan Imran ayatul Holiq sebagai berikut:

“setelah blanko BPHTB sudah di tandatangani dan di cap stempel oleh PPAT yang membuat akta jual beli kemudian dapat dilakukan pembayaran di Bank Jabar Banten. Setelah itu bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diperlukan pengesahan/ Validasi oleh kantor pajak daerah setempat yang berada diwilayahnya terhadap penyetoran yang telah dilakukan.”[[60]](#footnote-60)

* 1. **Analisis Pelaksanaan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon**

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah di bank syariah mandiri cabang cilegon tersebut juga terdapat beberapa ketentuan yang tidak sesuai dengan 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 terkait dengan pajak peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah yang diatur berdasarkan keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari’ah menemui beberapa ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku.

* + 1. **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon.**

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah yang dilaksanakan bank syariah mandiri cabang cilegon, penulis mengambil contoh kasus dari salah satu nasabah yang melaksanakan akad pembiayaan pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah adalah kasus dari Tuan Dedy Sutriono, selaku Manager Perum Perumnas Regional IV Cabang Cilegon dengan Tuan Saptiadi Oktora. Dalam akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah yang dibuat dihadapan Notaris Muhammad Isyah disebutkan bahwa Tuan Saptiadi Oktora telah membeli sebuah bangunan rumah di Perumahan Grand Cilegon Residence. [[61]](#footnote-61)

Selanjutnya berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah, Nomor: 51 tanggal 14 Maret 2017, Bahwa dengan akta ini Tuan Dedy Sutriono, selaku Manager Perum Perumnas Regional IV Cabang Cilegon bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), berkedudukan di Jakarta menjual dan menyerahkan kepada Tuan Saptiadi Oktora yang mengaku membeli dan menerima penyerahan, atas Sebuah bangunan rumah tinggal Type 42, dengan spesifikasi bangunan sebagai berikut : pondasi batu kali, dinding bata merah diplester dan dicat luar dalam masing-masing satu dinding, kusen UPVC, rangka atap baja ringan, penutup atap genteng beton flat, rangka plafond gypsum, lantai keramik, listrik dari PT. Perusahaan Listrik Negara sebesar 1.300 VA (seribu tigaratus volt ampere), closet duduk, fasilitas air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Mandiri, berikut pula hak atas tanahnya seluas kurang lebih 141 M2 (seratus empatpuluh satu meter persegi), yang terletak di Propinsi Banten Kota Cilegon Kecamatan Cibeber Kelurahan Cibeber Setempat dikenal sebagai: Perumahan Grand Cilegon Residence Cluster Mimosa Jalan Mimosa 2 Nomor: 14 dengan harga Rp. 453.719.000.- (empat ratus lima puluh tiga juta tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah).[[62]](#footnote-62)

Berdasarkan isi akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah, peneliti melakukan wawancara dengan Muhammad Isyah selaku Notaris yang membuat akta, berikut hasil wawancara tersebut:

“Dengan telah dibuatnya akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah, maka PERUM PERUMNAS telah mendapatkan penghasilan dari penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang 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. PERUM PERUMNAS ditetapkan sebagai badan yang mendapatkan penghasilan yang diterima atau diperoleh dari perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Dan telah ditandatanganinya akta Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah, maka Tuan Saptiadi Oktora telah menjadi pemilik yang sah atas bangunan rumah yang telah dibeli dari PERUM PERUMNAS. Untuk lebih mempunyai hukum maka rumah yang dibeli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional untuk peralihan haknya. Ketika melakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Nasional, maka kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagaimana Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Udang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.”[[63]](#footnote-63)

Besarnya kewajiban atas pajak peralihan hak atas tanah dari jual beli tersebut sesuai dengan langkah-langkah yang penulis terangkan pada sub bab sebelumnya sebagai berikut:

Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli

Dalam contoh kasus perhitungan pajak penghasilan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan terhadap jual beli yang diterima PERUM PERUMNAS, maka dengan melihat harga transaksi pada akta perjanjian jual beli bangunan dengan penyerahan penggunaan tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Muhammad Isyah di Kota Cilegon. Penghitungan besarnya pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari perjanjian jual beli yang harus dibayar berdasarkan semua data yang didapat di atas, maka besarnya pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari perjanjian jual beli yang harus dibayar oleh PERUM PERUMNAS yaitu:[[64]](#footnote-64)

**HARGA TRANSAKSI X 2,5 %**

**Rp. 453.719.000 x 2.5% = 11.342.975**

Jadi pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang harus dibayar oleh PERUM PERUMNAS dari jual beli yang harus dibayarkan ke Kantor Pajak Pratama Cilegon melalui bank adalah sebesar Rp. 11.342.975,- (sebelas juta tiga ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus tujuh puluh lima). Untuk cara membayarnya peneliti melakukan wawancara dengan Ghisel, salah satu staff PT.PERUM PERUMNAS, hasil wawancara dengan Ghisel adalah sebagai berikut:

“Wajib Pajak membuat billing dengan mengisi NPWP, kode pajak, Nomor Objek Pajak Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, kemudian cetak id billing, selanjutnya melakukan penyetoran ke kas pajak yang dapat dilakukan di bank. Kemudian bukti penyetoran di validasi di Kantor Pajak Pratama Cilegon.”[[65]](#footnote-65)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Jual Beli

Setelah akta perjanjian jual beli ditandatangani berarti sudah jelas pula objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari jual beli untuk melakukan perhitungan pajak terutang, terlebih dahulu harus ditentukan nilai dari perolehan obyek pajak dari jual beli yang didapat. Dalam contoh kasus perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap jual beli yang diterima oleh Tuan Saptiadi Oktora, maka penetapan atas jual beli telah dilakukan dengan pembuatan akta perjanjian jual beli bangunan dengan penyerahan penggunaan tanah, Nomor: 51 tanggal 14 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Isyah, SH., di Cilegon. Penentuan nilai perolehan obyek pajak (NPOP) dari jual beli yang diterima oleh Tuan Saptiadi Oktora sesuai dengan akta perjanjian jual beli, yaitu tanah seluas kurang lebih 141 M2 (seratus empatpuluh satu meter persegi) dan bangunan di atasnya seluas 42 M2 (empat puluh dua meter persegi). Sesuai pasal 6 ayat (2) huruf a dinyatakan *“jual beli adalah harga transaksi”*[[66]](#footnote-66) sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam ayat (3) yang berbunyi: *apabila Nilai Peolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) hruruf a sampai dengan tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah nilai harga transaksi jual beli dikarenakan Nilai Jual Obejk Pajak Pajak Bumi dan Bangunan lebih rendah.*[[67]](#footnote-67) Kemudian menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dari jual beli Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 7 yang berbunyi: *Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (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 Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).[[68]](#footnote-68)* Maka untuk jual beli yang diterima oleh Tuan Saptiadi Oktora, Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Penghitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari jual beli yang harus dibayar berdasarkan semua data yang didapat di atas, maka besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari jual beli yang dibayar oleh Tuan Saptiadi Oktora yaitu:[[69]](#footnote-69)

**BPHTB = (NPOP – NPOPTKP) X 5%**

**Rp. 453.719.000 – 60.000.000 X 5% = Rp. 19.685.950,-**

Jadi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat oleh Tuan Saptiadi Oktora dari jual beli yang harus dibayarkan ke Kantor Pajak Daerah adalah sebesar Rp.19.685.950,- (sembilan belas juta enam ratus delapan puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh rupiah). Selanjutnya wajib pajak melakukan penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang blankonya telah di isi sebagaimana yang telah diterangkan diatas dan blanko tersebut sudah di tandatangani dan di cap stempel oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Jual Beli ke kas pajak daerah yang dapat dilakukan di Bank. Kemudian bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah diperlukan pengesahan/Validasi oleh kantor pajak daerah setempat yang berada diwilayahnya terhadap penyetoran yang telah dilakukan.

Berdasarkan letak objek berada yang berada di Kelurahan Cibeber Kecamatan Cibeber Kota Cilegon, maka validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di lakukan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Cilegon.

* + 1. **Pelaksanaan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon**

Bank syariah mandiri cabang cilegon dalam melaksanakan akad pembiayaan pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah, telah dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Notaris Muhammad Isyah yang dalam judul aktanya “Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah” antara PT. Bank Syariah Mandiri dengan Nyonya Priyanka Prima Dewi Nomor 52 tanggal 14 Maret 2017. Berdasarkan hal tersebut peneliti melakukan wawancara dengan Linda Lestari, staff Kantor Notaris/ PPAT Muhammad Isyah Kota Cilegon, yang membuat akta tersebut, hasil wawancara dengan Linda Lestari adalah sebagai berikut:

“Nyonya Priyanka Prima Dewi adalah isteri Tuan Saptiadi Oktora yang mana telah melakukan akad Perjanjian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah dengan PERUM PERUMNAS, sebagaimana akta Nomor: 51 tanggal 14 Maret 2017 sebagai dasar dilaksanakannya Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah dengan bank syariah mandiri di kantor cabang pembantu cilegon”.[[70]](#footnote-70)

Dalam hal ini penulis akan menguraikan pelaksanaan pembiayaan murabahah dibank syariah mandiri cabang cilegon yang berkaitan dengan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah sebgai berikut:

1. Bahwa dalam akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah PT. Bank Syariah Mandiri yang berkedudukan di Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh Tuan Wahdi Hutajaya,selaku *Branch Manager* Cilegon dengan Nyoya Priyanka Prima Dewi menurut keterangannya guna bertindak hukum dalam Akad ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut hadir dan menandatangani akad ini dihadapan Notaris, yang bernama Tuan Saptiadi Oktora sepakat dan setuju untuk membuat Akad Pembiayaan untuk Pengadaan Pembelian Rumah Baru berdasarkan Prinsip Murabahah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang berlaku. [[71]](#footnote-71)
2. Pembiayaan dan penggunaan dalam akad ini sebagaimana yang tertuang dalam pasal 3 menyebutkan bahwa Bank dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada Nasabah yang akan digunakan untuk membeli Objek Murabahah, dan Nasabah dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari Bank sejumlah Rp. 1.071.511.768,88,- (satu milyar tujuhpuluh satu juta limaratus sebelas ribu tujuhratus enampuluh delapan rupiah koma delapan puluh delapan sen), sebagai Harga Jual yang berasal dari:[[72]](#footnote-72)

* Harga Beli : Rp. 476.000.000,- (Limit Pembiayaan)
* Margin : Rp. 595.511.768,88,- ( + )
* Harga Jual : Rp. 1.071.511.768,88,-
* Jumlah Kewajiban : Rp 1.071.511.768,88,-

Jadi dalam pelaksanaan akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah menyebutkan bahwa Nyonya Priyanka Prima Dewi mendapatkan fasilitas pembiayaan untuk pembelian rumah Tuan Saptiadi Oktora sebagaimana akta perjanjian jual beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah dengan PERUM PERUMNAS, Nomor: 51 tanggal 14 Maret 2017.

Dalam akad pembiayaan untuk pengadaan pembelian rumah baru berdasarkan prinsip murabahah dijelaskan pada pasal 10 dinyatakan bahwa Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, Nyonya Priyanka Prima Dewi harus menyerahkan Jaminan kepada Bank, Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa: Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 4/Cibeber, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.06.06.02.00098, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.72.040.005.010.0001.0, yaitu seluas 192.408 M2 (seratus sembilanpuluh dua ribu empat ratus delapan meter persegi), terdaftar atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) dan akan dipecah sebagian seluas 141 M2 (seratus empatpuluh satu meter persegi) (sesuai SPR developer) yang akan ditingkatkan menjadi Hak Milik dan dibalik nama menjadi atas nama Saptiadi Oktora; sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Maret 1997 Nomor 934/1997, yang dilampirkan pada akta ini, terletak di: Provinsi Banten Kota Cilegon Kecamatan Cibeber Kelurahan Cibeber Jalan Grand Cilegon Residence Cluster Mimosa Jalan Mimosa 2 Nomor: 14.[[73]](#footnote-73) Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan Linda Lestari selaku staff Kantor Notaris /PPAT Muhammad Isyah Kota Cilegon yang membuat akta, berikut hasil wawancara tersebut:

“Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dilakukan juga penandatanganan pengikatan jaminan yang dibuat oleh Notaris Muhammad Isyah, dengan judul akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan antara Tuan Saptiadi Oktora dengan PT. Bank Syariah Mandiri yang berkedudukan di Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh Tuan Wahdi Hutajaya,selaku *Branch Manager* Cilegon.”[[74]](#footnote-74)

Hal ini disebutkan dalam akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bahwa Tuan Saptiadi Oktora memberi kuasa khusus kepada PT. Bank Syariah Mandiri untuk membebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan utang Nyonya Priyanka Prima Dewi istri dari Tuan Saptiadi Oktora sejumlah Rp. 476.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta rupiah) berdasarkan perjanjian utang piutang yang ditandatangani oleh Tuan Saptiadi Oktora dengan PT. Bank Syariah Mandiri, selaku Kreditor dan dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Baru Berdasarkan Prinsip Murabahah, Nomor 52 tanggal 14 Maret 2017,[[75]](#footnote-75) yang dibuat oleh Notaris Muhammad Isyah. Kemudian, atas objek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah Hak Milik atas sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 4/ Cibeber, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.06.06.02.00098 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 36.72.040.005.010.0001.0, yaitu seluas 141 M2 (serarus empat puluh satu meter persegi), terdaftar atas nama PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 17 Maret 1997 Nomor 934/1997 yang dilampirkan pada akta, terletak di Provinsi Banten Kota Cilegon Kecamatan Cibeber Kelurahan Cibeber Jalan Grand Cilegon Residence Cluster Mimosa Jalan Mimosa 2 Nomor 14.[[76]](#footnote-76)

Dalam pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah dalam menentukkan pajak peralihan hak atas tanah tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Maka dalam hal ini berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di bank syariah mandiri cabang Cilegon, penulis akan menguraikan ketidaksesuaian yang penulis temukan dilapangan.

Berdasarkan Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 diberikan pengertian bahwa murabahah adalah bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Kewajiban bank syariah jika bank menerima permohonan dari nasabah, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.

Tidak ada hubungan jual beli antara bank syariah mandiri dengan nasabah melainkan hubungan hutang piutang sebagaimana akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Muhammad Isyah yang ditandatangani antara bank syariah mandiri dengan nasabah. Jual beli rumah yang terjadi antara developer dengan suami dari nasabah sebagaimana akta perjanjian jual beli bangunan dengan penyerahan penggunaan tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Muhammad Isyah, Dengan demikian pengenaan pajak peralihan hak atas dikenakan kepada developer sebagai penjual dan suami dari nasabah sebagai pembeli. Kemudian objek jual beli antara developer dengan suami dari nasabah dijadikan objek jaminan guna menjamin pelunasan hutang nasabah sebesar yang tertulis dalam akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan nasabah harus membayarnya sejumlah limit ditambah keuntungan marjin sebagaimana yang tertulis dalam akta akad pembiayaan untuk pembelian rumah baru berdasarkan prinsip murabahah.

**4.6 Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Menurut Prinsip-Prinsip Murabahah**

Salah satu tujuan sistem ekonomi Islam adalah menegakan keadilan sosial ekonomi diantara seluruh anggota masyarakat, seperti yang dikemukakan oleh Muhammad Sharif Chaudhry dalam bukunya yang berjudul *Sistem Ekonomi Islam Prinsip Dasar* mengatakan “prinsip ekonomi Islam tentang keadilan menjamin bahwa tak seorang pun dapat memperoleh kekayaan secara tidak jujur, tidak adil, ilegal dan curang. Islam mengakui hak setiap individu untuk mendapatkan sarana kehidupan, memperoleh harta, memiliki sesuatu serta menikmati hidup layak.”[[77]](#footnote-77)

* + 1. **Posisi Para Pihak Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

Sebagaimana kita ketahui, dalam skema murabahah fungsi bank adalah sebagai penjual barang untuk kepentingan nasabah, dengan cara membeli barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan bank dan bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang berikut biaya yang diperluan dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian rumah kepada nasabah. Sehubungan dengan ini Muhammad Ridwan salah satu staff bank syariah mandiri memberikan pendapat sebagai berikut:

“Bahwasannya dalam pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah bank sudah memberikan kuasa kepada nasabah dalam pembelian rumah sebagaimana akad wakalah yang dilaksanakan, dalam hal ini pelaksanaan peralihan hak atas tanah hanya dilakukan satu kali antara developer dengan nasabah, yang dijelaskan pada akta Akad Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Baru Berdasarkan Prinsip Murabahah pasal 4 ayat (1)Bank dengan ini memberi kuasa kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli Obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh Bank.”[[78]](#footnote-78)

Namun demikian, langkah pemberian ”Wakalah kepada Nasabah” inilah yang dianggap bahwa Bank Syariah terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati menerapkan media wakalah dalam pembelian rumah ini. Karena Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menetapkan bahwa jika Bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli rumah dari pihak developer, maka akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.[[79]](#footnote-79) Dengan kata lain, pemberian kuasa (Wakalah) dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum akad jual beli murabahah terjadi. Dalam kenyataannya, akad murabahah sering kali mendahului pemberian wakalah dan dropping dana pembelian rumah. Bagaimana mau dikatakan barang telah menjadi milik bank, jika droping dana pembelian rumah dilakukan setelah akad murabahah ditanda-tangani.

Bank Indonesia (BI) nampaknya cukup tegas dalam hal ini. Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tentang standarisasi akad, BI menegaskan kembali penggunaan media wakalah dalam murabahah pada pasal 9 ayat 1 butir d yaitu dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.[[80]](#footnote-80) Bahkan dalam bagian penjelasan PBI tersebut ditegaskan bahwa akad wakalah harus dibuat terpisah dengan akad murabahah. Sehubungan dengan pernyataan tersebut Muhammad Isyah memberikan pendapat dengan tegas bahwasanya:

“yang dimaksud secara prinsip barang milik bank dalam wakalah pada akad murabahah adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada developer atau dibuktikan dengan akta jual beli antara developer dengan bank kemudian sertifikat tanah sebagaimana bukti kepemilikan tanah yang sah berpindah nama ke atas nama bank hal ini yang menjadikan adanya kewajiban bagi para pihak dalam menyetorkan pajak peralihan hak atas tanah.”[[81]](#footnote-81)

Dengan penegasan tersebut, maka saat ini terjadi perubahan paradigma dalam operasional bank syariah (terkait pembiayaan murabahah). yang mana dalam paradigma lama, bank syariah akan melakukan pencairan dana setelah akad murabahah ditanda tangani, maka berubah menjadi paradigma baru, dimana bank syariah harus mencairkan dananya untuk pembelian rumah yang diperlukan nasabah sebelum akad murabahah ditanda tangani (baik melalui akad wakalah ataupun tidak). hal ini akan dibuktikan melalui adanya aliran dana yang ditujukan kepada pihak developer atau dibuktikan dengan akta jual beli (yang mendahului akad murabahah). Dalam hal ini peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu nasabah bank mandiri syariah sebagai berikut:

“Sepintas memang ada kemiripan antara pembiayaan murabahah di bank syariah dan kredit pembelian barang di bank konvensional. Nasabah datang ke bank untuk menyampaikan keinginannya membeli suatu barang dengan meminta bantuan dana kepada bank. Bank lalu menganalisa kemampuan nasabah. Jika dirasakan Nasabah layak untuk menerima bantuan dari bank, maka bank akan menyalurkan dananya kepada nasabah. Yang satu mensyaratkan tambahan bunga pada pengembalian hutangnya, sedangkan yang lain *mark up* harga beli atas penjualan barangnya kepada nasabah. Nasabah lalu membeli barang tersebut untuk keperluannya. Selanjutnya nasabah secara rutin membayar angsuran kepada bank. “sama saja!”, demikian pendapat salah satu nasabah mengenai kedua praktek perbankan tersebut.[[82]](#footnote-82)

Terlepas nantinya ada rekayasa-rekayasa yang dilakukan bank untuk sekedar menunjukan kepatuhannya terhadap aturan tersebut, nampaknya aturan bank Indonesia tersebut telah sejalan dengan Fatwa MUI mengenai murabahah, dimana BI dan MUI kembali menempatkan posisi bank dalam kedudukannya sebagai penjual rumah. Bukan hanya sekedar lembaga keuangan saja. Hal inilah yang sangat membedakan antara pembiayaan kepemilikan rumah dengan konsep akad murabahah di bank syariah dengan kredit kepemilikan rumah biasa di bank konvensional.

* + 1. **Pembebanan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak**

Segala aktivitas mu’amalah yang dilakukan oleh seorang muslim haruslah dalam rangka mewujudkan tercapainya maqashid syari’ah (tujuan syari’ah). Salah satu tujuan syari’ah adalah tercapainya kesejahteraan harta dan kesejahteraan pemilik harta. Keduanya haruslah tercapai sebuah kesepakatan yang mana dalam pembebanan pajak muncul teori-teori guna menjembatani kesepakatan tersebut.

Yusuf Qardhawi mengatakan zakat adalah kewajiban terhadap agama sedangkan pajak kewajiban terhadap negara. Mengikuti pendapat ulama yang mendukung perpajakan, maka harus ditekankan bahwa mereka sebenarnya hanya mempertimbangkan sistem perpajakan yang adil, yang seirama dengan spirit Islam. Menurut mereka, sistem perpajakan yang adil apabila memenuhi tiga kriteria:

1. Pajak dikenakan untuk membiayai pengeluaran yang benar-benar di perlukan untuk merealisasikan *maqashid syari’ah*
2. Beban pajak tidak boleh terlalu kaku dihadapkan kepada kemampuan rakyat untuk menaggung dan mendistribusikan secara merata terhadap semua orang yang mampu membayar.
3. Dana pajak yang terkumpul dibelanjakan secara jujur untuk tujuan yang karenanya pajak diwajibkan.

Dari penjelasan diatas dapat simpulkan bahwa ekonomi Islam membolehkan adanya pajak karena adanya kondisi tertentu, dan juga syarat tertentu, misalnya harus merata, tidak membebani rakyat dan lain-lain. Jika melanggar dari ketiga ketentuan diatas, maka pajak seharusnya dihapus, dan pemerintah mencukupkan kebutuhan negara dengan sumber pendapatan yang jelas dan nashnya serta kembali kepada sistem anggaran berimbang (*balance budget*).[[83]](#footnote-83)

Sistem pengenaan besarnya tarif pajak yang ada pada masa kini mengacu kepada kaidah-kaidah pembebanan pajak. Berdasarkan kaidah-kaidah tersebut, sistem pengenaan besarnya tarif pajak dapat dibedakan menjadi tiga.

Pertama, sistem pajak yang progresif. Dimana sistem pengenaan pajak ini bertambah nilainya seiring dengan semakin tingginya dasar pajak (tax base) seperti tingkat penghasilan wajib pajak, harga barang mewah dan sebagainya, akan dikenai pungutan pajak yang semakin tinggi persentasenya. Sistem pajak progresif masih sesuai dengan semangat Islam yang menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan kesetaraan. Sistem pengenaan pajak seperti ini sangat membantu menumbuhkan kesadaran wajib pajak untuk mengalokasikan harta yang dimilikinya kepada hal-hal yang sifatnya lebih produktif daripada membelanjakannya untuk barang-barang mewah.

Kedua, sistem pajak proposional, yaitu pengenaan tarif pajak berdasarkan persentase yang sama untuk nilai objek pajak yang berbeda-beda. Sistem ini tidak bisa diberlakukan untuk semua bentuk pajak, hanya pajak-pajak tertentu saja yang dapat mengunakan sistem ini. Meski demikian, sistem pengenaan pajak proposional masih sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan.

Ketiga, sistem pajak yang regresif yang mana kebalikan dari sistem pajak progresif. Semakin tinggi dasar pajaknya, maka akan semakin rendah persentase yang dibebankannya, tetapi jumlah yang dibayarkan tetap akan lebih besar untuk nilai pajak yang lebih besar pula. Sistem ini dapat diterapkan pada pengenaan pajak yang dialokasikan untuk hal-hal yang sifatnya produktif dan sosial, serta bergantung pada situasi dan kondisi yang terjadi pada saat itu.[[84]](#footnote-84)

Selain itu, dikenal pula pungutan pajak yang sifatnya langsung dan tidak langsung. Pengenaan pajak langsung artinya seluruh beban pajak dipikul oleh wajib pajak itu sendiri dan tidak dapat dialihkan kewajibannya kepada pihak lain. Sedangkan pajak tidak langsung artinya beban pajak dapat dialihkan kepada pihak lain, baik seluruh atau sebagian dari beban pajak tersebut.[[85]](#footnote-85)

Bentuk-bentuk pungutan pajak yang ada pada masa kejayaan Islam, tidak semua yang relefan dengan keadaan pada masa sekarang, namun yang perlu diperhatikan dari pengambilan pajak dari negara kepada rakyatnya bukan berdasarkan bentuknya melainkan manfaat dan tujuan pemberlakuaannya.

Pajak peralihan hak atas tanah termasuk kedalam pajak proposional, yaitu pengenaan tarif pajak berdasarkan persentase yang sama untuk nilai objek pajak yang berbeda-beda. Dengan kata lain berapa pun pendapatan yang diterima atas objek pajak peralihan hak atas tanah tetap dengan tarif persentase yang sama sehingga semakin besar pendapatan yang diterima maka akan semakin besar pula pengenaan pajaknya. Hal ini sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan sebagaimana yang dinyatakan Mardiasmo dalam bukunya yang berjudul *perpajakan*.

Menurut golongannya pajak peralihan hak atas tanah termasuk kedalam pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain, hal ini salah satu ulama berpendapat bahwa pajak langsung lebih baik dipandang dari sudut Islam, yang menekankan keadilan Yusuf Qardhawi melihat sistem pajak ini sangat sesuai dengan etos Islam karena membantu mereduksi kesenjangan pendapatan dan kekayaan.

* + 1. **Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Syariah**

Pajak dalam bahasa arab disebut dengan *dharibah* 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).[[86]](#footnote-86)

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Yusuf Qardhawi dalam kitabnya *Fiqh az-Zakah* yaitu “*pajak merupakan 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*”*.*[[87]](#footnote-87)

Di dalam Islam ada beberapa macam pajak, yaitu sebagai berikut:

* 1. ***Jizyah* (Upeti) pungutan atas jiwa,** dikenakan atas ahlul kitab yang berdomisili di negeri Islam.
  2. ***Kharaj* (semacam pajak bumi)**, dikenakan atas ahlul kitab yang menggarap tanah/lahan milik negara Islam. Hasil kedua pungutan dari ahlul kitab yang berdomisili di negeri Islam ini digunakan untuk membiayai jalannya pemerintahan Islam.
  3. ***‘Usyr* atau *Nisful ‘Usyr*,** ‘Usyr (atau 1/10) adalah pungutan atas pedagang ahlul harb (orang kafir yang berdomisili di negeri kafir dan tidak terjalin perjanjian damai dengan negara Islam atau bahkan negara kafir yang memerangi negara Islam), dipungut dari mereka seper sepuluh dari total perniagaannya di negeri Islam. Sedangkan Nisful ‘Usyr (1/20) adalah pungutan atas para pedagang ahlul zimmah, orang kafir yang menghuni negeri Islam.[[88]](#footnote-88)

Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua kewajiban pajak yang harus disetorkan ke kas Negara diantaranya sebagai berikut:

* 1. Pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah (pajak penjual)
  2. Pajak bea perolehan hak atas tanah (pajak pembeli)

Yang menjadi dasar hukum pajak sebagian ulama berpendapat ada kewajiban lain atas harta kaum muslimin selain zakat. Pendapat tersebut datang dari Umar, Ali, Abu Dzar, Aisyah, Ibn Umar, Abu Hurairah, Hasan Ibn Ali dan Fatimah binti Qais dari kalangan sahabat r.a. pendapat itu disahkan oleh Sya’bi, Mujahid, Thawus, ‘Atha dan dari kalangan tabi’in.[[89]](#footnote-89)

Hadis Rasulullah Saw :

عن فاطمة بنت قيس رضى الله عنها قالت قال رسول الله صلى الله عليه وسلم إن في المال لحقا سوى الزكاة ثم تلا ليس البر أن تولوا وجوهكم قبل المشرق والغرب (روه الترميذى وبن مجة)

*“Dari Fatimah binti Qais r.a berkata bahwa Rasulullah Saw. bersabda, “di dalam harta terdapat hak-hak yang lain di samping zakat. Kemudian beliau membaca ayat al-Qur’an surat Al-Baqarah: 22 (HR. Tirmidzi dan Ibnu Majah).[[90]](#footnote-90)*

Secara tersirat hadis ini mengisyaratkan bahwa adanya hak atas orang yang dalam keadaan darurat harus memperoleh makanan, pakaian, atau tempat tinggal sebagaimana dasar jika datang kondisi yang menghendaki adanya keperluan tambahan (*darurat*), maka ada kewajiban tambahan lain berupa pajak (*dharibah*). Imam Malik dalam *Ahkam Alquran* berkata bahwa *“wajib kepada seluruh kaum Muslimin menebus tawanan mereka, meskipun harta mereka akan habis karenanya. Demikian pula apabila pemerintah menolak membagikan zakat kepada para mustahik, setelah dilakukan pemungutan, apakah orang kaya wajib membantu orang miskin. Sudah barang tentu masalah demikian perlu difikirkan. Menurut pendapat saya, yang paling tepat ialah, wajib menolong mereka,* hal ini Imam Qurtubi dalam *Tafsir al-Qurtubi*, memperkuat pendapat Imam Malik. Ia berkata *“para ulama sependapat bila datang satu kebutuhan mendesak kepada kaum muslim setelah membayar zakat maka wajib kepada mereka yang kaya mengeluarkan hartanya untuk menanggulangi keperluan tersebut”*.

Dalam hal ini berkaitan dengan pajak peralihan hak atas tanah yang merupakan termasuk keuntungan karena penjualan atau karena pengalihan harta melalui jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak penghasilan boleh dipungut karena objeknya adalah harta (*al-mal*).[[91]](#footnote-91) Diperbolehkannya memungut pajak menurut para ulama, alasan utamanya adalah untuk kemaslahatan umat, karena dana pemerintah tidak mencukupi untuk membiayai berbagai pengeluaran, yang jika pengeluaran itu tidak dibiayai, maka akan timbul kemudaratan. Sedangkan mencegah kemudaratan adalah juga suatu kewajiban. Sebagaimana kaidah ushul fiqh: “*Ma layatimmul wajib illa bihi fahuwa wajib*” Oleh karena itu pajak tidak boleh dipungut dengan cara paksa dan kekuasaan semata, melainkan karena ada kewajiban kaum muslimin yang dipikulkan kepada Negara, seperti memberi rasa aman, pengobatan dan pendidikan dengan pengeluaran seperti nafkah untuk para tentara, gaji aparatur sipil Negara, hakim, dan lain sebagainya.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) [↑](#footnote-ref-1)
2. Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah,* (Prenadamedia, Jakarta: 2015), p. 111 [↑](#footnote-ref-2)
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1) [↑](#footnote-ref-3)
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [↑](#footnote-ref-4)
5. Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah,* (Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI: 2010), p. 304 [↑](#footnote-ref-5)
6. Effendi Parangin, *HUkum Agraria di Indonesia,* (Rajawali, Jakarta : 1991), p. 35 [↑](#footnote-ref-6)
7. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (*Sinar grafika, Jakarta: 2007), p. 101 [↑](#footnote-ref-7)
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) [↑](#footnote-ref-8)
9. Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah…,* p. 378 [↑](#footnote-ref-9)
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 1 ayat (1) [↑](#footnote-ref-10)
11. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 3 [↑](#footnote-ref-11)
12. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 13-15 [↑](#footnote-ref-12)
13. TM Book, *Perpajakan Esensi dan Aplikasi,* (Andi, Yogjakarta: 2013), p. 6 [↑](#footnote-ref-13)
14. Rukiah Handoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Materi Ajar, Depok: 2000) p. 31-32 [↑](#footnote-ref-14)
15. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 9-10 [↑](#footnote-ref-15)
16. Safri Nurmantu, *Dasar-Dasar Perpajakan*, (IND-HILL-CO, Jakarta: 1994) p.113-114. [↑](#footnote-ref-16)
17. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 10 [↑](#footnote-ref-17)
18. Djoko Muljono, *Akuntansi Pajak,* (Andi Offset, Yogyakarta: 2009), p. 27 [↑](#footnote-ref-18)
19. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) huruf c [↑](#footnote-ref-19)
20. Gunadi, *Panduan Koprehensif Pajak Penghasilan,* (Multi Utama Consultindo, Jakarta: 2010), p. 86 [↑](#footnote-ref-20)
21. 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-21)
22. 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 6 [↑](#footnote-ref-22)
23. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016…*,* Pasal 2 [↑](#footnote-ref-23)
24. 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-24)
25. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 414 [↑](#footnote-ref-25)
26. TM Books, *Perpajakan Esensi dan Aplikasi,* (Andi, Jogjakarta: 2013), p. 21 [↑](#footnote-ref-26)
27. TM Books, *Perpajakan Esensi dan Aplikasi…,* p. 22 [↑](#footnote-ref-27)
28. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pasal 7 [↑](#footnote-ref-28)
29. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 417 [↑](#footnote-ref-29)
30. Adiwarman A. Karim, *PPN Atas Murabahah Atau Pembiayaan Murabaha,* Artikel di Lihat Pada Tanggal 12 November 2017 [↑](#footnote-ref-30)
31. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syari’ah [↑](#footnote-ref-31)
32. Dela Oktafriani Intansari, *Analisis Atas Penagihan Pajak Pertambahan Nilai Atas Transaksi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Asas Kepastian Hukum* (Tesis FISIP UI, Jakarta: 2010) p. 41 [↑](#footnote-ref-32)
33. Dela Oktafriani Intansari, *Analisis Atas Penagihan Pajak Pertambahan Nilai Atas Transaksi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*…, p. 42 [↑](#footnote-ref-33)
34. Ismail, *Perbankan Syariah*, (Kencana Prenadamedia Group, Jakarta : 2014) p. 136 [↑](#footnote-ref-34)
35. Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah,* (UII Press, Yogayakarta: 2012), p. 29. [↑](#footnote-ref-35)
36. Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari’ah,* (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2008), p. 82 [↑](#footnote-ref-36)
37. Germala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia,* Cet. Ke 4 (Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2013), p. 68 [↑](#footnote-ref-37)
38. Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* (Gema Insani, Jakarta: 2001), p. 102 [↑](#footnote-ref-38)
39. Dela Oktafriani Intansari, *Analisis Atas Penagihan Pajak Pertambahan Nilai Atas Transaksi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Asas Kepastian Hukum…,* p. 46 [↑](#footnote-ref-39)
40. Ismail, *Op., Cit,.* p. 139-140 [↑](#footnote-ref-40)
41. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) [↑](#footnote-ref-41)
42. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan [↑](#footnote-ref-42)
43. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah [↑](#footnote-ref-43)
44. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan [↑](#footnote-ref-44)
45. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah [↑](#footnote-ref-45)
46. Hasil Wawancara Muhammad Isyah, Notaris/PPAT Kota Cilegon, pada tanggal 2 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-46)
47. 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 [↑](#footnote-ref-47)
48. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016…, [↑](#footnote-ref-48)
49. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016…, [↑](#footnote-ref-49)
50. Hasil wawancara Sarbini Pohan, Kepala Seksi Ekstensifikasi & Penyuluhan Kantor Pajak Pratama Kota Cilegon, pada tanggal 04 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-50)
51. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah [↑](#footnote-ref-51)
52. Hasil wawancara Imran Ayatul Holiq, Staff Kantor BPKAD Kota Cilegon, pada tanggal 28 Desember 2017 [↑](#footnote-ref-52)
53. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Tanah dan Bangunan [↑](#footnote-ref-53)
54. Hasil wawancara Muhammad Isyah, Notaris/PPAT Kota Cilegon, pada tanggal 02 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-54)
55. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Tanah dan Bangunan [↑](#footnote-ref-55)
56. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000…, [↑](#footnote-ref-56)
57. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000…, [↑](#footnote-ref-57)
58. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000… [↑](#footnote-ref-58)
59. Mardiasmo, *Perpajakan..,* p. 417 [↑](#footnote-ref-59)
60. Hasil wawancara Imran Ayatul Holiq, Staff BPKAD Kota Cilegon, pada tanggal 02 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-60)
61. Akta Perjanian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah No.51 tanggal 14 Maret 2017 [↑](#footnote-ref-61)
62. Akta Perjanian Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Penggunaan Tanah No.51 tanggal 14 Maret 2017 [↑](#footnote-ref-62)
63. Hasil wawancara dengan Muhammad Isyah, Notaris/PPAT Kota Cilegon, pada tanggal 03 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-63)
64. Billing PPh Final Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, an PT. PERUM PERUMNAS [↑](#footnote-ref-64)
65. Hasil Wawancara Ghisel Jeanfany, Staff PT. PERUM PERUMNAS, pada tanggal 4 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-65)
66. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan [↑](#footnote-ref-66)
67. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000…, [↑](#footnote-ref-67)
68. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000…, [↑](#footnote-ref-68)
69. Bukti Pembayaran Pajak BPHTB an. Saptiadi Oktora [↑](#footnote-ref-69)
70. Hasil wawancara Linda Lestari, Staff Notaris/PPAT Kota Cilegon Pada Tanggal 03 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-70)
71. Akta Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah No. 51 tanggal 14 Maret 2017 [↑](#footnote-ref-71)
72. Akta Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah No. 51 tanggal 14 Maret 2017 [↑](#footnote-ref-72)
73. Akta Pembiayaan Untuk Pengadaan Pembelian Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah No. 51 tanggal 14 Maret 2017 [↑](#footnote-ref-73)
74. Hasil wawancara Linda Lestari, Staff Kantor Notaris/ PPAT Muhammad Isyah Kota Cilegon, pada tanggal 03 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-74)
75. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 167/2017 [↑](#footnote-ref-75)
76. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 167/2017 [↑](#footnote-ref-76)
77. Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip dasar,* (Prenadamedia Group, Jakarta: 2012), p. 45 [↑](#footnote-ref-77)
78. Hasil Wawancara Muhammad Ridwan, Staff Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon, Pada Tanggal 29 Desember 2017 [↑](#footnote-ref-78)
79. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tetang Murabahah [↑](#footnote-ref-79)
80. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksankan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah [↑](#footnote-ref-80)
81. Hasil Wawancara Muhammad Isyah, Notaris/PPAT Kota Cilegon, pada tanggal 05 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-81)
82. Hasil wawancara Saptiadi Oktora, Nasabah Bank Syariah Mandiri Cabang Cilegon, pada tanggal 06 Januari 2018 [↑](#footnote-ref-82)
83. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syari’ah*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007), p. 191 [↑](#footnote-ref-83)
84. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 9 [↑](#footnote-ref-84)
85. Mardiasmo, *Perpajakan…,* p. 5 [↑](#footnote-ref-85)
86. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah…*, p. 27 [↑](#footnote-ref-86)
87. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah…*, p. 31 [↑](#footnote-ref-87)
88. Ahmad Djazuli, *Fiqih Syiyasah (Implementasi Kemaslahatan Umat Dalam Rambu-rambu Syariah)*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta: 2003), p. 227 [↑](#footnote-ref-88)
89. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah…*,p. 173 [↑](#footnote-ref-89)
90. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah….,* p. 178 [↑](#footnote-ref-90)
91. Gusfahmi, *Pajak Menurut Syariah….,* p. 238 [↑](#footnote-ref-91)