

## ABSTRAK

Setya Wahyu Wibowo 126101201010, *Penetapan Harga Jual Beli Tanah di Kecamatan Bandung Ditinjau Dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2024, Pembimbing: Indri Hadisiswati, S.H.,M.H.

**Kata Kunci:** Harga, Jual Beli Tanah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Penetapan

Latar belakang penelitian ini dikarenakan terjadinya penetapan harga tanah yang tidak berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar. Penetapan harga jual beli tanah merupakan hal umum di kalangan masyarakat, tetapi hal tersebut membuat harga pasar tanah tidak terkendali, menarik untuk dikaji karena kurangnya pemahaman dari pihak penjual mengenai proses penetapan harga tanah dan mereka hanya berpatokan pada harga penjual tanah lain sebelumnya. Hal tersebut dimanfaatkan oleh beberapa oknum para pembeli tanah dan pemborong properti untuk membeli dan menjual lagi tanah tersebut dengan harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan yang secara singkat.

Rumusan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung?; 2) Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di analisis pada hukum positif?; 3) Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada perspektif hukum Islam?

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan penelitian hukum empiris. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dengan pihak Kecamatan, pihak Desa, Penjual tanah, Pembeli tanah, dan Dokumentasi. Sedangkan dalam Metode analisis data menggunakan *Classifying*, *Verifikasi*, dan Kesimpulan. Sedangkan untuk pengecekan keabsahan data menggunakan ketekunan pengamatan dan triangulasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Penetapan harga jual beli tanah yang dilakukan pihak penjual dalam menetapkan harga tanahnya tidak sesuai dengan harga pasar. Pihak penjual untuk menetapkan harga tanahnya tidak berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga pasar, namun berpatokan dengan harga pihak penjual tanah lain sebelumnya. Kurangnya pemahaman edukasi mengenai proses penetapan harga jual beli tanah menyebabkan harga pasar tanah yang tidak terkendali dan tidak menentu. 2) Ditinjau dari hukum positif berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 Butir 40 berbunyi ditetapkan mengenai harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa pengertian nilai-nilai yang disebutkan nilai perbandingan harga dengan objek lain

sejenis, nilai perolehan baru, dan NJOP pengganti, disini harus memperhatikan kondisi wajib pajak serta kondisi perekonomian nasional.<sup>3)</sup> Ditinjau dari perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli tanah para pihak penjual dan pihak pembeli ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, sebab dalam transaksi jual beli tersebut termasuk akad murabahah dengan pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pihak pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati. Mengenai perbedaan harga jual beli tanah yang terjadi di Kecamatan Bandung seharusnya sesuai dengan etika dalam jual beli yaitu dalam Islam tidak terlepas dari etika yang pasti dipegang oleh semua pihak demi menjaga kemashlahatan bagi semua kalangan, yang pada akhirnya terbentuk sistem harga pasar yang aman, damai, serta jujur dan tentunya akan terhindar dari sistem aniaya yang akan merugikan semua pihak.

## **ABSTRACT**

Setya Wahyu Wibowo 126101201010, determination of the price of buying and selling land in Bandung District in terms of the selling value of the tax object (NJOP) Bandung District, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Legal Sciences, State Islamic University (UIN) Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2024, supervisor: Indri Hadisiswati, S.H.,M.H.

**Keywords:** Price, Buying and Selling Land, Selling Value of Tax Object (NJOP), Determination

The background of this study is due to the determination of land prices that are not based on the selling value of the tax object (NJOP) and the market price. Setting the price of buying and selling land is common among the community, but it makes the market price of land out of control, interesting to study because of the lack of understanding on the part of the seller about the process of determining the price of land and they are only based on the price of other land sellers before. This is used by some unscrupulous land buyers and property contractors to buy and sell the land again at a higher price to get a short profit.

The formulation in this study are: 1) How the determination of the price of buying and selling land in the District of Bandung in relation to the selling value of the object of tax (NJOP) District of Bandung?; 2) How is the determination of land sale and purchase price analyzed using positive law?; 3) How to determine the price of buying and selling land in of Bandung sub district to the perspective of Islamic law?

This study uses qualitative methods and Empirical Legal Research. Data collection techniques using interviews with the district, the village, land sellers, land buyers, and documentation. While in data analysis methods using Classifying, verification, and conclusions. As for checking the validity of the data using persistence of observation and triangulation.

The results showed that: 1) determination of the sale and purchase price of land by the seller in determining the price of the land does not match the market price. The seller to set the price of the land is not based on the selling value of the tax object (NJOP) and the market price, but based on the price of other land sellers before. Lack of understanding of education about the process of determining the purchase price of land leads to uncontrolled and erratic land market prices. 2) in terms of positive law based on Law No. 28 of 2009 on local taxes and levies Article 1 item 40 stipulated the average price obtained from the sale and purchase transactions that occur reasonably. This will have an impact on the selling price of land and will be used by certain individuals to sell land at high prices to obtain large profits and will disrupt the ongoing economic process. 3) in terms of Islamic law on land sale and purchase transactions, the seller and the buyer are in accordance with the provisions of Islamic law, because the sale and purchase transaction includes a murabaha contract with the financing of an item by confirming the purchase price to the buyer and the buyer pays it at a price that is more as an agreed profit. Regarding the price differences that occur are not in accordance with ethics

in buying and selling, so as to create market prices that are safe, peaceful, honest, and of course will avoid a system that will harm all parties.

الملخص

سيبيا واهيو ويوو ١٠١٠١٢٠١٢٦١ ، تحديد سعر بيع وشراء الأراضي في منطقة باندونغ من حيث قيمة بيع الكائن الضريبي (نحوب) منطقة باندونغ ، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي ، كلية الشريعة والعلوم القانونية ، جامعة الدولة الإسلامية السيد علي رحمة الله تولونجاغونغ ، ٢٠٢٤ ، المشرف: إندرى هاديسيسواتي ، س.س. ، م.س.

كلمات البحث: السعر ، وشراء وبيع الأراضي ، وبيع قيمة الكائن الضرائب (نحوب) ، وتحديد

رجع خلفية هذه الدراسة إلى تحديد أسعار الأراضي التي لا تستند إلى قيمة بيع الكائن الضريبي (نحوب) وسعر السوق. يعد تحديد سعر شراء وبيع الأراضي أمراً شائعاً بين المجتمع ، ولكنه يجعل سعر السوق للأرض خارج نطاق السيطرة ، وهو أمر مثير للاهتمام للدراسة بسبب عدم فهم البائع لعملية تحديد سعر الأرض وهي تستند فقط إلى سعر بائعي الأراضي الآخرين من قبل. يستخدم هذا من قبل بعض مشتري الأراضي عديمي الضمير ومقاولي العقارات لشراء وبيع الأرض مرة أخرى بسعر أعلى للحصول على ربح قصير.

صياغة في هذه الدراسة هي: (١) كيف يمكن تحديد سعر شراء وبيع الأراضي في منطقة باندونغ فيما يتعلق قيمة بيع الكائن من الضرائب (نحوب) منطقة باندونغ؟ (٢) كيفية تحديد سعر بيع وشراء الأراضي في منطقة باندونغ فيما يتعلق قيمة بيع الكائن الضرائب (نيوب) منطقة باندونغ من حيث القانون الوضعي؟ (٣) كيف يتم مراجعة الشريعة الإسلامية من الفرق في سعر بيع الأراضي مع قيمة بيع الكائن الضرائب (نحوب) في منطقة باندونغ؟

تستخدم هذه الدراسة الأساليب النوعية والبحث القانوني التجريبي. تقنيات جمع البيانات باستخدام المقابلات مع المنطقة والقرية وبائعي الأراضي ومشتري الأراضي والوثائق. بينما في طرق تحليل البيانات باستخدام التصنيف والتحقق والاستنتاجات. أما بالنسبة للتحقق من صحة البيانات باستخدام استمرار المراقبة والتثليث.

وأظهرت النتائج أن: (١) تحديد سعر بيع وشراء الأراضي من قبل البائع في تحديد سعر الأرض لا يطابق سعر السوق. البائع لتحديد سعر الأرض لا يقوم على قيمة بيع الكائن الضرائب (نجم) وسعر السوق ، ولكن على أساس سعر الباعة الأراضي الأخرى من قبل. عدم فهم التعليم حول عملية تحديد سعر شراء الأراضي يؤدي إلى غير المنضبط وعدم انتظام أسعار سوق الأراضي. (٢) من حيث القانون الوضعي القائم على القانون رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٩ بشأن الضرائب والجبائيات المحلية نصت المادة ١ البند ٤٠ على متوسط السعر الذي تم الحصول عليه من معاملات البيع والشراء التي تتم بشكل معقول. سيكون لذلك تأثير على سعر بيع الأراضي وسيستخدمه بعض الأفراد لبيع الأراضي بأسعار مرتفعة للحصول على أرباح كبيرة وسيعطل العملية الاقتصادية الجارية. (٣) من حيث الشريعة الإسلامية في معاملات بيع وشراء الأراضي ، يكون البائع والمشتري متوافقين مع أحكام الشريعة الإسلامية ، لأن صفقة البيع والشراء تتضمن عقد مباحة مع تمويل عنصر من خلال تأكيد سعر الشراء للمشتري ويدفعه المشتري بسعر أكثر كريح متفق عليه. ومع ذلك ، في الفرق في سعر بيع الأرض مع قيمة بيع الكائن الضرائب (نجم) التي لا تتفق مع سعر السوق ، في الشريعة الإسلامية هو المحرم لأنه يشمل الربا.