

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah memiliki sifat yang unik di setiap lokasinya berdasarkan dari komposisi tanah tersebut sehingga tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi.

Dalam hal ini tanah sangat erat sekali dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah untuk tempat pemakamannya. Kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi menghendaki pula tersediannya tanah yang banyak untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan, dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹ Perjanjian jual beli merupakan

¹ Christiana Tri Budhiyana, *Hak Atas Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga, 2021, hal. 46.

perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta bentuk untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.²

Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa ukuran dan dimensi yang bermacam-macam. Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai mengenai prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dengan penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah.

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan kepemilikan hak atas tanah.³

² Aurelius Rizal Tamba, *Perjanjian Jual Beli*, Kencana Prenada Media Grup, Vol.2 Nomor 1, 2021, hal. 55.

³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2020), hal. 83.

Akta PPAT merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Dalam proses jual beli tanah sering terjadi permasalahan, baik ketika perikatan sampai eksekusi atau pelaksanaan jual beli tanah tersebut dilaksanakan. Maka dari itu hukum dibutuhkan untuk memberikan tanggungjawab dan perlindungan dalam proses jual beli tanah agar tercipta rasa aman oleh pelaku jual beli tanah. Sejalan dengan hal tersebut maka pada dasarnya jual beli tanah tersebut terjadi adanya perjanjian antara penjual dan pembeli yang kemudian menimbulkan hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban, dimana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut, setelah pembeli menyerahkan harganya. Jika penjual telah menyerahkan hak milik atas tanah tersebut maka terjadilah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, jika ada salah satu pihak yang tidak melakukan kewajibannya dalam jual beli tanah tersebut sesuai dengan yang di perjanjikan maka ia harus bertanggung jawab

atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum.

Memang dalam sistem penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang harus banyak diperhatikan adalah distribusi beban pajak pada masyarakat yang harus adil. Akan tetapi untuk menilai adil tidaknya distribusi beban pajak tersebut harus melihat 2 (dua) tolak ukur yang digunakan. Pertama, adalah prinsip kemampuan membayar dan kedua, adalah prinsip manfaat. Dimana pada tolak ukur yang pertama bahwasannya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan untuk sementara ini memenuhi prinsip keadilan, dan dalam penerapannya juga memperhatikan 3 (tiga) aspek, yaitu tingkat pendapatan, kekayaan, dan pengeluaran wajib pajak, maka jelas semakin tinggi pula tingkat kemakmuran wajib pajak tersebut untuk membayar pajak juga tinggi. Sedangkan dilihat dari prinsip manfaat, dalam sistem penetapan NJOP tinggi rendahnya ditentukan diantaranya oleh fasilitas-fasilitas dan jasa-jasa yang diberikan pemerintah. Karena wajar apabila NJOP di daerah perkotaan lebih tinggi dari pada daerah yang kurang atau belum terjamah oleh sarana dan prasarana dari pemerintah.

Penetapan NJOP jika tidak ada transaksi jual beli, salah satunya bisa dilakukan dengan membandingkan harga pada obyek lain. Obyek lain yang dimaksud adalah obyek yang masih sejenis, lokasinya berdekatan, memiliki fungsi yang sama dan obyek lain yang sudah diketahui nilai jualnya. Karena

obyek lain dapat memberikan gambaran yang kurang lebih mendekati dengan obyek yang dibandingkan sehingga NJOP yang ditetapkan memiliki hitungan yang benar.

Secara umum fungsi NJOP adalah sebagai acuan penentu harga paling rendah untuk mengetahui NJOP rumah cukup penting saat akan melakukan transaksi jual beli. Bila tidak mengetahui harga pasar yang berlaku disuatu wilayah, penetapan harga jual beli akan tidak jelas dan berpotensi mengganggu proses ekonomi yang berjalan. Jika harga lebih tinggi dari NJOP sepertinya pemilik properti menawarkannya terlampaui mahal dan sebaliknya jika harganya lebih rendah dari NJOP mungkin saja ada sesuatu yang tidak lazim sehingga harga yang ditawarkan menjadi murah.

Syarat sah dalam jual beli tanah terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah sangat menentukan akan sahnya dalam jual beli tanah tersebut. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Sedangkan syarat formil setelah semua syarat materiil terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT banyak sekali hal-hal yang harus diperhatikan.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran atas penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang, bukanlah

perjanjian jual beli, tetapi barter atau tukar menukar. Menurut asas konsensual yang dianut sistem *code civil* dalam hukum perjanjian dalam KUHPerdota.

Sementara itu yang terjadi di Kecamatan Bandung yaitu terdapat permasalahan mengenai harga jual beli tanah yang tidak sesuai dengan harga nilai pasar. Padahal seharusnya harga tanah tidak melambung jauh dari patokannya yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), karena di Kecamatan Bandung sebagian besar masyarakatnya menadi TKI (Tenaga Kerja Indonesia), TKW (Tenaga Kerja Wanita) sehingga saat mereka sudah selesai masa kontrak kerjanya akan membeli tanah di daerah tersebut. Jadi masyarakat lainnya pun menjual tanahnya tidak sesuai dengan harga pasaran dan melambung jauh berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sehingga sudah menjadi kebiasaan masyarakat di desa tersebut. Penyebab penjualan tanah di Kecamatan Bandung diluar kendali Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu karen pihak penjual tanah atau rumah menjual tanahnya tidak sesuai harga pasar dan berpatokan pada pihak penjual tanah lain sebelumnya.

Dengan demikian terlihat jelas bahwa yang terjadi di daerah tersebut terjadi kesenjangan atau ketidaksamaan, oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti jual beli tanah tersebut dengan judul **“Penetapan Harga Jual Beli Tanah di Kecamatan Bandung Ditinjau dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung”**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan menjadi kajian untuk selanjutnya, yaitu:

1. Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)?
2. Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Analisis dalam hukum positif?
3. Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada perspektif hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian tersebut yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
2. Untuk mengetahui dan memahami penetapan harga jual beli tanah di analisis pada hukum Positif?
3. Untuk mengetahui dan memahami penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung mengacu pada perspektif hukum Islam?

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis, yaitu untuk memberi pengetahuan dan pemikiran hukum Islam pada umumnya terkait perbedaan harga jual beli tanah khususnya pada akademik fakultas syariah dan ilmu hukum.
2. Secara praktis, yaitu memberikan manfaat bagi masyarakat umum sehingga mampu menumbuhkan rasa keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT. Selain itu, penelitian berguna pula untuk memenuhi salah satu tugas akademik guna memperoleh gelar sarjana hukum.

E. Penegasan Istilah

1. Penegasan Konseptual

Untuk menghindari adanya kesalahan dalam penafsiran mengenai istilah dan memudahkan dalam memahami judul yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis perlu untuk memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul, dan pembatasan masalahnya sebagai berikut:

a. Penetapan

Yaitu proses perbuatan menetapkan penentuan dalam pelaksanaan kewajiban.⁴

b. Harga

⁴ Irman Siswandi, *Konsep Penetapan*, Jurnal Pustakawan Indonesia, Vol. 12 No. 2, 2020, hal. 53.

Yaitu nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk pemanfaatan yang diperoleh dari suatu barang atau jasa.⁵

c. Jual Beli

Yaitu suatu persetujuan dengan pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan satu pihak membayar yang telah dijanjikan.⁶

d. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar atas bidang tanah dan bangunan.⁷

e. Hukum Islam

Syariat Islam yang merupakan sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf yang mengikat bagi semua pemeluknya. Baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan).⁸

2. Penegasan Operasional

Berdasarkan penegasan operasional maka pengertian dari

“Penetapan Harga Jual Beli Tanah di Kecamatan Bandung

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 150 Tahun 2010

⁸ Eva Iryani, *Hukum Islam Demokrasi dan Hak Asasi Manusia*, (Jurnal Ilmiah: Universitas Batanghari Jambi Vol. 17, 2020), hal. 24.

Ditinjau dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung” merupakan penelitian tentang bagaimana penetapan yang terjadi di Kecamatan Bandung dengan keadaan harga jual beli tanah yang tidak sesuai dan melambung jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta cara penyelesaiannya. Hal ini berdasarkan hukum Islam dan KUHPerdara tentang jual beli tanah.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yaitu proses pemaparan dari hasil penelitian yang diperoleh untuk mempermudah dalam pemahaman terhadap penelitian dalam penulisan skripsi. Di dalam bab dibagi menjadi sub-bab yang memperjelas penelitian. Pada umumnya terdapat 6 bab dalam penelitian yaitu:

BAB I Pendahuluan berisi tentang gambaran awal penelitian, yaitu mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah, serta sistematika penelitian terkait penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung ditinjau dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung.

BAB II Kajian Pustaka berisi landasan teori yang berhubungan dengan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini mengenai penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan

Bandung ditinjau dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung.

BAB III Metode Penelitian disajikan mengenai metode penelitian yang berisi jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian berisi tentang paparan data dan temuan penelitian dari seluruh data yang diperoleh, baik primer maupun sekunder. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data yang merupakan jawaban di atas fokus penelitian.

BAB V Pembahasan berisi tentang pembahasan hasil penelitian berdasarkan temuan penelitian penetapan harga jual beli tanah di Kecamatan Bandung ditinjau dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kecamatan Bandung.

BAB VI Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang berhubungan dengan masalah penelitian, kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan. Kemudian juga mencakup saran yang diberikan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian.

