

ABSTRAK

Vindi Caesa Febri Winata, NIM 126101203225, Analisis Penetapan Harga Jual Beli Tanah Ditinjau Nilai Jual Objek Pajak dan Etika Bisnis Islam (Studi di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung), Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2024, Pembimbing: Dr. Dian Ferricha M.H.

Kata Kunci: Penetapan Harga, Jual Beli Tanah, NJOP, Etika Bisnis Islam

Penelitian ini dilatarbelakangi dengan semakin banyak dan tingginya harga yang tanah di Desa Plosokandang yang jauh melampaui harga tanah di desa-desa lain bahkan harga pasaran tanah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Hal ini dipicu dengan semakin majunya salah satu Universitas di Tulungagung yang berlokasi di Desa Plosokandang yang menyebabkan kenaikan populasi mahasiswa Plosokandang sehingga juga menjadikan Desa Plosokandang sebagai pusat ladang perekonomian yang menjanjikan. Sebab itu, pemerintah desa diharap bisa mengawasi setiap transaksi sesuai dengan ketentuan NJOP yang berlaku dan prinsip-prinsip Etika Bisnis Islam untuk mencegah praktik penipuan.

Untuk itu masalah yang peneliti angkat sebagai berikut: 1) Bagaimana penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, 2) Bagaimana tinjauan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, 3) Bagaimana tinjauan etika bisnis Islam terhadap praktik penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah: a) Untuk memahami dasar penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan

Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.b) Untuk mengidentifikasi pengaruh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. c) Untuk mengevaluasi penerapan etika bisnis Islam terhadap praktik penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, menggunakan jenis penelitian hukum empiris dan pendekatan studi kasus pada penjual dan pembeli yang memiliki tanah di Plosokandang. Teknik pengumpulan data menggunakan penelitian ini berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi. Untuk Teknik analisa data menggunakan kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Sedangkan dalam pengecekan keabsahan data, penelitian ini menggunakan kredibilitas, konfirmabilitas (kepastian) dan trugulasi agar data yang dilakukan benar-benar valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa: 1) Penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung tidak diatur oleh hukum secara khusus, melainkan ditentukan berdasar oleh kesepakatan kedua belah pihak sebagai dasar transaksi jual beli tanah. Penjual tanah di desa ini biasanya menetapkan harga dengan dua cara: Pertama, secara subjektif berdasarkan penilaian pribadi; Kedua, dengan membandingkan harga pasaran melalui survei harga tanah di sekitar wilayah sesuai dengan kondisi pasar. 2) Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk harga jual beli tanah di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung, mengikuti Pasal 79 ayat (1) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penentuan NJOP menggunakan tiga metode: Pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Penetapan harga tanah di Desa Plosokandang lebih tinggi tiga kali lipat dari NJOP dan dalam penetapan harga tersebut belum

sepenuhnya menggunakan metode yang didasarkan NJOP. Penetapan harga tanah di Desa Plosokandang meskipun menggunakan metode subjektif atau menetapkan harga sendiri, namun pada dasarnya menggunakan perbandingan dari harga pasaran yang ada di wilayah tersebut selanjutnya harga tanah di sesuaikan dengan keinginan atau kebutuhan dari penjual tanah. Dalam penetapan harga tanah di desa Plosokandang hanya menggunakan pendekatan perbandingan data pasar. 3) Penetapan harga jual beli tanah di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung dalam etika bisnis Islam belum sepenuhnya terpenuhi. Terdapat penjual tidak mencerminkan prinsip tanggung jawab dalam etika bisnis Islam karena menyebabkan kekecewaan pada pembeli tanah karena harga tanah yang kurang sesuai dengan perkataan penjual atas kondisi tanah. Namun, tidak semua penjual bersikap seperti itu, terdapat penjual yang transaksi dengan transparan dan jujur, meskipun memiliki keterbatasan pengetahuan tentang etika bisnis Islam, sikap transparan dan jujur terhadap kondisi tanah yang dijualnya menunjukkan upaya untuk menerapkan prinsip kebenaran dalam etika bisnis Islam, yang dapat membangun kepercayaan dengan pembeli.

ABSTRACT

Vindi Caesa Febri Winata, NIM 126101203225, Analysis of Determining Sale and Purchase Prices for Land in View of Sales Value of Tax Objects and Islamic Business Ethics (Study in Plosokandang Village, Kedungwaru District, Tulungagung Regency), Department of Sharia Economic Law, Sayyid Ali Rahmatullah State University Tulungagung, 2024, Supervisor: Dr. Dian Ferricha M.H.

Keywords: Price Determination, Buying and Selling Land, NJOP, Islamic Business Ethics

This research is motivated by the increasing and high price of land in Plosokandang Village which far exceeds the price of land in other villages and even the market price of land that has been set by the Regional Government. This was triggered by the increasing progress of one of the universities in Tulungagung, which is located in Plosokandang Village, which caused an increase in the Plosokandang student population, thereby making Plosokandang Village a promising economic center. Therefore, the village government is expected to supervise every transaction in accordance with the applicable NJOP provisions and the principles of Islamic Business Ethics to prevent fraudulent practices.

The issues addressed by the researcher are as follows: 1) How is the pricing of land transactions determined in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency ?, 2) How is the assessment of the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) on the pricing of land transactions in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency ?, 3) How does Islamic business ethics review the practice of pricing land transactions in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency?. The objectives of this research are: a) To understand the basis for

determining land transaction prices in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency, b) To identify the influence of the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) on the pricing of land transactions in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency, c) To evaluate the application of Islamic business ethics to the practice of pricing land transactions in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency.

The research method used is a qualitative method, using empirical legal research and a case study approach on sellers and buyers who own land in Plosokandang. Data collection techniques used in this research are observation, interviews and documentation. Data analysis techniques use data condensation, data presentation, and drawing conclusions. Meanwhile, in checking the validity of the data, this research uses credibility, confirmability (certainty) and regulation so that the data used is truly valid and can be accounted for.

The results of this research reveal that: 1) The determination of land transaction prices in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency is not specifically regulated by law but is based on an agreement between both parties as the basis for the land sale and purchase transaction. Land sellers in this village typically set prices in two ways: first, subjectively based on personal judgment; second, by comparing market prices through surveys of land prices in the surrounding area according to market conditions. 2) The determination of the Sales Value of Taxable Objects (NJOP) for land transaction prices in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency follows Article 79 paragraph (1) of Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Levies. The NJOP determination uses three methods: market data approach, cost approach, and income approach. The land prices in Plosokandang Village are set three times higher than the NJOP and do not fully utilize the NJOP-based methods. Although the land price

determination in Plosokandang Village uses subjective methods or self-set prices, it essentially involves comparing market prices in the area and then adjusting the land price according to the seller's desires or needs. The land price determination in Plosokandang Village solely uses the market data comparison approach. 3) The land transaction price determination in Plosokandang Village, Kedungwaru Sub-district, Tulungagung Regency does not fully meet Islamic business ethics. Some sellers do not reflect the principle of responsibility in Islamic business ethics, leading to buyer dissatisfaction. However, there are also sellers who are transparent and honest, even though they have limited knowledge of Islamic business ethics. This transparency and honesty indicate an effort to apply the principle of truth in Islamic business ethics, which can build trust with buyers.

الملخص

فيندي كايسا فيبري ويناتا، 126101203225، تحليل قرار بيع الأراضي في مراجعة قيمة بيع الأعيان الضريبية و أخلاقيات المعاملة الإسلامية (دراسة حالة في قرية فلوسوكاندانج، كيدونجوارو، تولونججونج)، قسم الحكم في المعاملة الشرعية، الجامعة الإسلامية الحكومية سيد علي رحمة الله تولونج اجونج، 2024، المشرف: الدكتور ديان فيريشا، عالم الحكم، ماجستير.

الكلمات المفتاحية: التسعير، بيع الأراضي، قيمة بيع الأعيان الضريبية، أخلاقيات المعاملة الإسلامية

الباعث وراء هذا البحث هو زيادة عدد الأراضي وارتفاع أسعارها في قرية فلوسوكاندانج التي تتجاوز أكثر أسعار الأراضي في القرى الأخرى بل سعر السوق للأراضي الذي حددته الحكومة الإقليمية. وهذا ينشأ من تقدم إحدى الجامعات في تولونججونج التي تقع في قرية فلوسوكاندانج الذي سببه زيادة عدد الطلاب في فلوسوكاندانج حيث تكون قرية فلوسوكاندانج مركزًا اقتصاديًا. ولذلك، فحكومة القرية ترجون بالإشراف على كل معاملة وفقًا لأحكام قوانين عن قيمة بيع الأعيان الضريبية المطردة ومبادئ أخلاقيات المعاملة الإسلامية لمنع الممارسات الغرورية.

فالمشاكل التي يثيرها الباحث هي كما يلي: (1) كيف يقر تحديد سعر بيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج؟ (2) كيف تكون قيمة بيع الأعيان الضريبية على تحديد أسعار بيع الأراضي في قرية بلوسوكاندانج، كيدونجوارو تولونججونج؟ (3) كيف نظر أخلاقيات المعاملة الإسلامية على تحديد سعر بيع وشراء الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج؟ و أهداف هذا البحث هي أ) معرفة أسس تحديد سعر بيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج. ب) معرفة مراجعة قيمة بيع الأعيان الضريبية (NJOP) بشأن تحديد سعر بيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج. ج) معرفة مراجعة أخلاقيات المعاملة الإسلامية بشأن ممارسة تحديد سعر بيع الأراضي في قرية بلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج.

اما أسلوب البحث المستخدم هو أسلوب نوعي، باستخدام البحث القانوني التجريبي ودراسة الحالة للباعين والمشتريين الذين يملكون الأراضي في فلوسوكاندانج. و جمع البيانات ههنا باستخدام الملاحظة والمقابلات والتوثيق. وكيفية تحليل البيانات باستخدام تكثيف البيانات، وعرضها، واستخلاص النتائج. أما في التحقق من

صحة البيانات، فيستخدم هذا البحث بالمصادقية والتأكيد (اليقين) والتحقق من صحة البيانات حتى تكون البيانات صحيحة حقيقية ويمكن حسابها.

و نتائج هذه الرسالة تدل على ما يلي: (1) قانون تسعير بيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج لا يثبت خاصة في تحديدها، ولكن يتفق عليه الطرفان كأساس المعاملات في بيع الأراضي. و يحدد بائعو الأراضي في هذه القرية السعر غالباً بطريقتين: أولاً، بشكل ذاتي مبني على تقدير شخصي؛ وثانياً، بمقابلة أسعار السوق من استعراض أسعار الأراضي في جميع أنحاء المنطقة التي توافق احوال السوق. (2) يقر تحديد قيمة بيع الأعيان الضريبية (NJOP) لبيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج كيدونجوارو تولونججونج تابعاً للفصل 79 الاية (1) من القانون الحكومية رقم 28 سنة 2009 عن شأن الضرائب والرسوم الإقليمية. و طريقة تحديد الضريبة الجديدة ثلاث طرق: تُهج بيانات السوق، وتُهج التكلفة، وتُهج الدخل. ويُستخدم بيع الأعيان الضريبية كأساس فرض الضريبة العقارية، ولو أن القيمة السوقية للعقار قد تختلف قيمة بيع الأعيان الضريبية. وفي فلوسوكاندانج، تغلب أسعار أراضيها أعلى بثلاث ضعاف من القيمة السوقية للعقار في بيع الأعيان الضريبية (NJOP)، وهو ما يوافق الأحكام دون انتهاك القانون. ثم بعد صفقة بيع الأرض، يُطالب البائع دفع الضريبة. بعض البائعين فيها لا يفهمون حسابات الضرائب، لكنهم يلتزم دفع الضرائب موافقاً للقانون الحكومية. (3) يبنى على أخلاقيات المعاملة الإسلامية، فإن ممارسة تحديد سعر بيع الأراضي في قرية فلوسوكاندانج مناسبة لها. فبعض البائعين لم يفهموا المبادئ الإسلامية تماماً، ولكنهم يحاولون تحديد أسعار الأراضي موافقاً للشروط. وهذا يناسب بالحديث الذي رواه البخاري عن ابن عباس أن النبي صلى الله عليه وسلم قال "مَنْ أَسْلَفَ فَلْيُسَلَفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ" (رواه البخاري، صحيح البخاري). والسَّلَفُ: هو العقد الذي يتم بالتراضي بين البائع والمشتري، كما جاء في الحديث النبوي الشريف: "عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ: "إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ". (رواه البخاري، والبيهقي، وابن ماجه).