

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PERBEDAAN JUAL BELI
TANAHBERDASARKAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)
(Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FEBRYA MONANDA

NIM. 190102123

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
TAHUN 2024 M/1446 H**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI TANAH
BERDASARKAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)
(Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (SI)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

FEBRYA MONANDA

NIM. 190102123

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah**

Disetujui untuk Dimunakaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A
NIP. 198106012009121007

Pembimbing II,



Yenny Sri Wahyuni, M.H
NIP 198101222014032001

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PERBEDAAN JUAL BELI
TANAH BERDASARKAN ZONA NILAI TANAH (ZNT)
(Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kora Banda Aceh)**

SKRIPSI

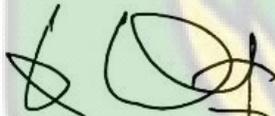
Telah Diuji Oleh Panitia *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN-Ar-Raniry Dan Disyaratkan Lulus Serta
Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

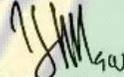
Pada Hari/Tanggal: Jumat, 16 Agustus 2024
12 Safar 1446 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua

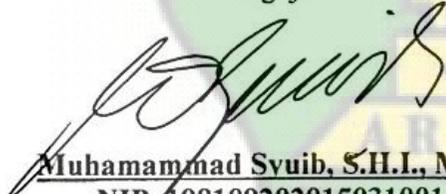
Sekretaris

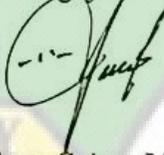

Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A
NIP. 198106012009121007


Yenny Sri Wahyuni, M.H
NIP. 198101222014032001

Penguji I

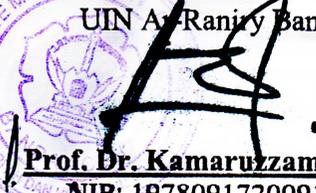
Penguji II


Muhamammad Syuib, S.H.I., M. H
NIP. 198109202015031001


Muslem, S.Ag., M.H.
NIDN.2011057701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Prof. Dr. Kamaruzzaman, M. Sh
NIP: 197809172009121006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp / Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Febrya Monanda
NIM : 190102123
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 16 Agustus 2024
Yang menyatakan



Fmbbgy.

Febrya Monanda

ABSTRAK

Nama : Febrya Monanda
NIM : 190102123
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum /Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Jual Beli Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh).
Tanggal Sidang : 16 Agustus 2024
Tebal Skripsi : 61 Halaman
Pembimbing I : Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A.
Pembimbing II : Yenny Sri Wahyuni, M.H
Kata Kunci : Zona Nilai Tanah, Hukum Islam, BPN (Badan Pertanahan Nasional)

ZNT adalah penilaian harga tanah oleh pemerintah daerah berdasarkan zona kepadatan penduduk yang ditetapkan, sedangkan NJOP adalah penilaian harga jual objek pajak (properti) yang dilakukan oleh pemerintah dan digunakan sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi Bangunan (PBB). ZNT lebih berfokus pada nilai tanah, sedangkan NJOP mencakup nilai dari seluruh aset properti, termasuk bangunan dan tanah. Pertama apakah efek atau dampak penetapan ZNT yang berbeda tersebut terhadap jual beli tanah di Kota Banda Aceh? kedua bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan harga jual beli tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah di kantor BPN Kota Banda Aceh?. Metode penelitian menggunakan deskriptif analisis dengan menggunakan data primer berupa wawancara langsung ke tempat instansi terkait (*field research*) menggunakan teknik wawancara dan observasi serta penelitian kepustakaan (*library research*). Hasil penelitian menunjukkan perbedaan jual beli tanah melalui zona nilai tanah sangat penting namun tidak menutup kemungkinan juga transaksi jual beli tersebut dilakukan secara individu, tidak ada suatu keharusan transaksi memakai ZNT namun akan terjadi kekurangan dalam hal terkait hasil verifikasi pajak. ZNT dapat dimanfaatkan untuk penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan, referensi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat, monitoring nilai tanah dan pasar tanah, dan referensi penetapan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) untuk PBB, agar lebih adil dan transparan sehingga memudahkan Masyarakat dalam bertransaksi, tetapi jual beli tanah tersebut dianggap sah terjadi dikarenakan adanya penjual tanah dan pembeli tanah serta adanya objek yang akan dijual, perlu di ingat ZNT merupakan peta zona nilai tanah untuk menjadi acuan bertransaksi jual beli tanah, analisis hukum Islam terkait perbedaan harga melalui transaksi ZNT tersebut tidak ada kecurangan justru sangat transparasi dan menjadi relatif dalam memudahkan masyarakat serta masih memenuhi syarat transaksi jual beli secara syariat hukum Islam.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT dan segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang diberikan oleh Allah SWT atas anugerah dan nikmat yang telah melimpahkan rahmat dan pertolongan-Nya, maka skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam kepada pangkuan besar baginda Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan hingga ke alam yang terang benderang, dari alam jahiliyah hingga ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan suka cita serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Jual Beli Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar sarjana Hukum dari program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik itu bantuan moril maupun materil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.S.H selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. Iur Chairul fahmi, MA selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, M.A. selaku pembimbing I beserta Ibu Yenny Sri Wahyuni, M.H selaku pembimbing II yang dan pikiran

untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan pada waktu yang dijadwalkan.

3. Kepada Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum dan seluruh civitas akademik Uin Ar Raniry Banda Aceh yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga ke tahap penyusunan skripsi ini.
4. Secara khusus ucapan terimakasih setulus-tulusnya penulis haturkan kepada kedua orangtua tercinta yang selalu menjadi penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Terima kasih, Bapak dan Ibu, atas kesabaran tanpa batas, doa yang tiada henti, dan cinta yang tak pernah pudar. Semoga keberhasilan ini dapat menjadi sedikit penghargaan untuk segala pengorbanan dan perjuangan yang telah Bapak dan Ibu lakukan demi membantu saya mencapai impian ini. Saya menyadari bahwa tanpa bimbingan dan dukungan Bapak dan Ibu, pencapaian ini tidak mungkin terwujud. Dalam setiap langkah yang saya ambil, Bapak dan Ibu selalu ada, memberikan dorongan dan keyakinan bahwa saya mampu mengatasi segala rintangan. Meskipun kata-kata tidak cukup untuk mengungkapkan rasa terima kasih saya, saya berjanji untuk selalu menghormati, menghargai, dan menjaga kepercayaan yang telah Bapak dan Ibu berikan. Terima kasih, Bapak dan Ibu, atas segalanya. Saya mencintai kalian dengan segenap hati saya.
5. Ucapan terima kasih istimewa juga untuk para sahabat penulis dimanapun berada yang telah memberikan dukungan dan semangat sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian ini.

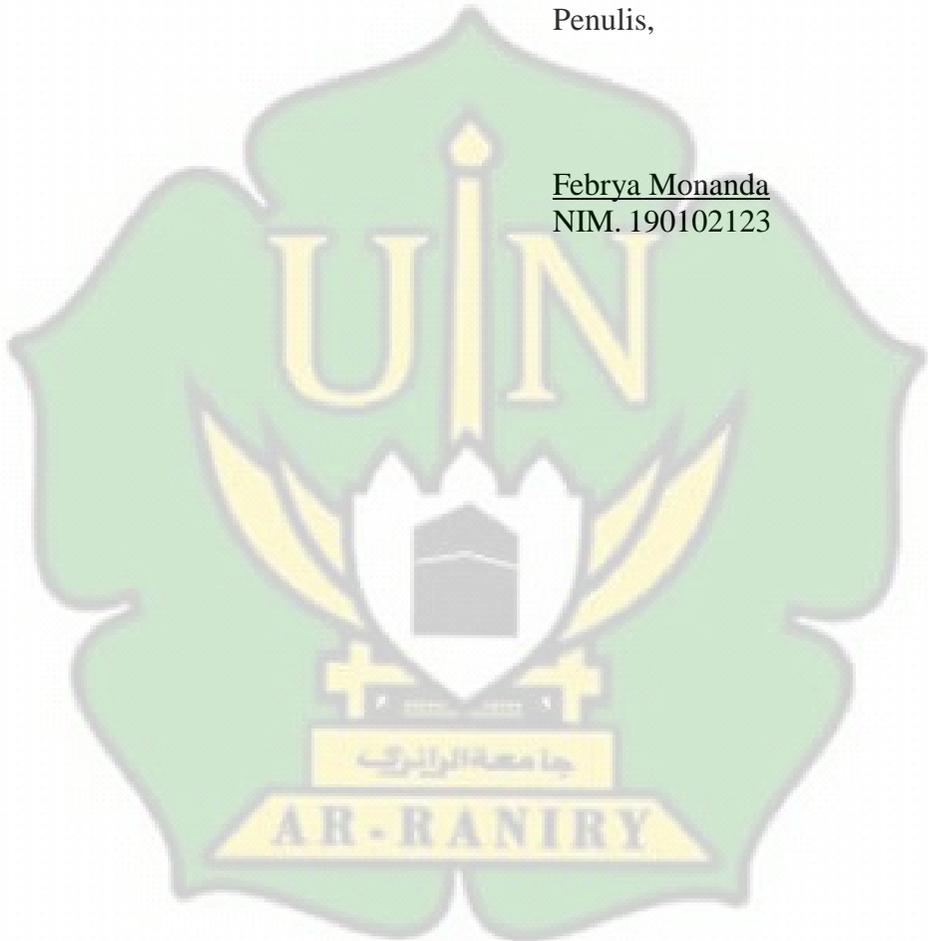
Akhir kata, segala kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT dan segala kekurangan adalah milik manusia. Oleh karena itu, saran dan kritik yang

membangun sangat saya harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. *Aamiin Yarabbal'amin*

Banda Aceh, 16 Agustus 2024

Penulis,

Febrya Monanda
NIM. 190102123



PEDOMAN TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	

11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ء	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
أَ	<i>Fatfiah</i>	A
إِ	<i>Kasrah</i>	I
أُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
أَيَ	<i>Fatfiah dan ya</i>	Ai

اَ	<i>Fatfiah</i> dan wau	Au
----	------------------------	----

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ	<i>Fatfiah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
اِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
اُ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fatfiah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الاطفال روضة : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *talfiah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

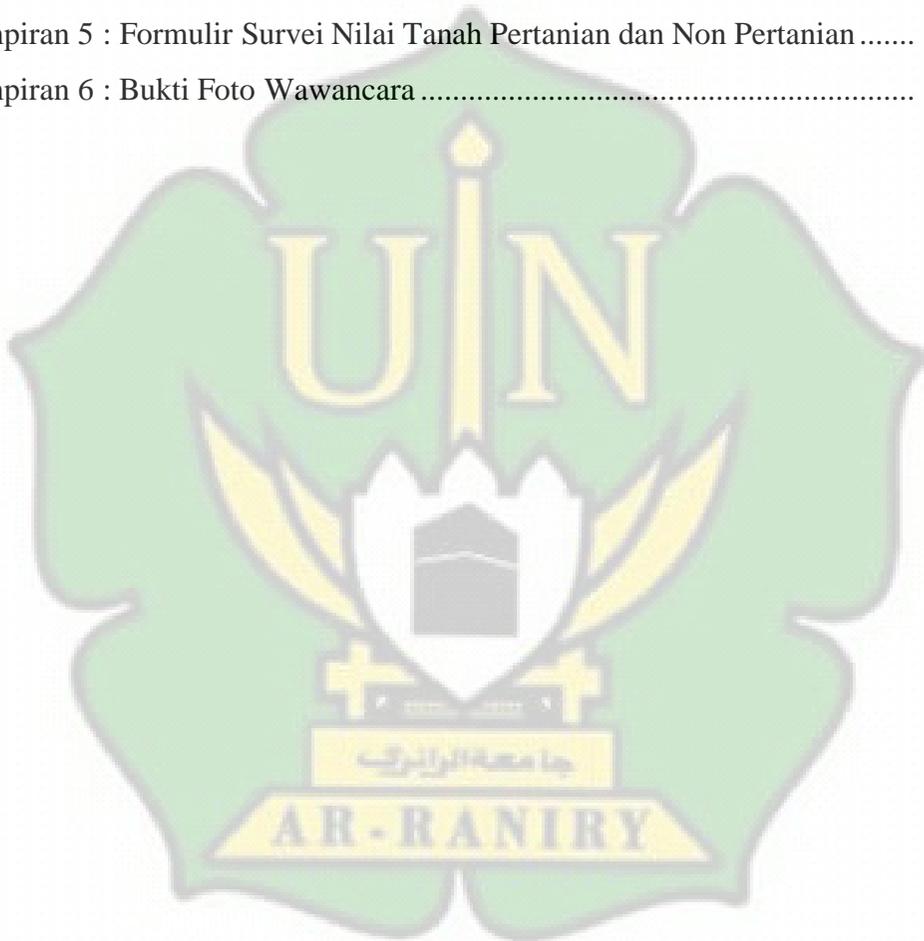
DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Daftar Jumlah Sampel Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh	6
---	---



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Pembimbing Skripsi.....	64
Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian.....	65
Lampiran 3 : Surat Permohonan Kesiediaan Memberikan Data.....	66
Lampiran 4 : Protokol Wawancara.....	67
Lampiran 5 : Formulir Survei Nilai Tanah Pertanian dan Non Pertanian.....	68
Lampiran 6 : Bukti Foto Wawancara	69



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Penjelasan Istilah.....	8
E. Kajian Pustaka	9
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB DUA KONSEPSI JUAL BELI DAN PENETAPAN HARGA KOMODITAS MENURUT ISLAM	21
A. Konsep Jual Beli Dalam Islam Dan Undang-Undang Pertanahan Di Indonesia	21
B. Penetapan Harga Tanah Dalam Jual Beli Menurut Islam..	35
C. Penetapan Harga Jual Tanah Menurut Peraturan HukumPertanahan Di Indonesia	41
BAB TIGA MEKANISME PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH BERDASARKAN ZONA NILAI TANAH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENURUT PERSPEKTIF HUKUM ISLAM.....	44
A. Mekanisme Penentuan Zona Nilai Tanah Oleh Kantor BPN Kota Banda Aceh	44
B. Dampak Harga Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah Di Kantor BPN Kota Banda Aceh	48
C. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perbedaan Harga Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT).....	52

BAB EMPAT PENUTUP	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA
DAFTAR RIWAYAT
HIDUPLAMPIRAN



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting bagi kehidupan, harga tanah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun membuat tanah menjadi sesuatu yang sangat bernilai. Tanah sebagai salah satu sumber daya yang akan mendorong manusia dalam kehidupannya untuk berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut. Tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah, keterbatasan ketersediaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali.¹

Sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) bahwa yang dinamakan tanah adalah suatu permukaan bumi, atau biasa disebut dengan kulit bumi, sedangkan tanah pada umumnya didefinisikan sebagai permukaan datar yang dapat digunakan untuk berbagai macam keperluan berikut dengan pengalihannya yang tidak semata-mata langsung berpindah haknya, berbeda dengan pasir yang merupakan tanah tetapi dia disifati sebagai benda bergerak. Selain itu tanah sangatlah penting bagi kehidupan masyarakat karena tanah dapat digunakan untuk berbagai macam baik sebagai investasi atau kepemilikan pribadi, dan tanah merupakan aset berharga yang setiap tahun pasti mengalami kenaikan harga sekitar 20% sampai

¹ Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2009), hlm. 2.

dengan 30% ini dibuktikan dengan perkembangan harga 2 tahun belakangan ini.²

Seiring berjalannya waktu, berbagai permasalahan dalam bidang pertanahan masih belum terselesaikan sepenuhnya, terutama yang terkait dengan perpajakan. Dampaknya, pemerintah mengeluarkan sejumlah peraturan dengan harapan dapat mengatasi masalah tersebut. Salah satu inovasi yang diperkenalkan sejak tahun 2015 adalah konsep Zona Nilai Tanah untuk keperluan perpajakan. Langkah ini diatur dalam beberapa peraturan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 yang mengatur Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, ada pedoman lain seperti Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, serta peraturan-peraturan lain yang mengatur tata kerja dan organisasi terkait. Zona Nilai Tanah yang diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk menyediakan informasi tentang nilai pasar tanah. Tujuannya adalah untuk menjadi acuan nasional dalam memaksimalkan peran tanah demi kesejahteraan masyarakat. Hal ini termasuk memastikan transparansi dan keadilan dalam penilaian serta pemajakan tanah.³

Zona Nilai Tanah (ZNT) memiliki peranan penting dalam berbagai aspek layanan pertanahan, menjadi acuan bagi tarif layanan pertanahan, sebagai pedoman bagi masyarakat dalam transaksi, penentuan ganti rugi, inventarisasi nilai aset publik dan masyarakat, pemantauan nilai tanah dan pasar tanah, serta sebagai referensi dalam menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk Pajak

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat 1 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Musdalifah Lutfi, Tunggul Anshari SN, Titik Soeryati Soekasi, "Penggunaan Zona Nilai Tanah Di Dalam Penilaian Harga Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo", *Jurnal Akutansi Dan Pajak Magister Kenotariatan Vol 22 No 2*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2022), hlm. 3.

Bumi dan Bangunan (PBB), guna memastikan keadilan dan transparansi bagi masyarakat. Melalui kegiatan Pembaharuan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT), standarisasi perhitungan nilai tanah dapat diterapkan, sehingga harga dasar tanah dapat dikendalikan tanpa merugikan pihak manapun. Peta ZNT menjadi landasan yang krusial dalam penyelenggaraan pembangunan suatu daerah, serta menjadi salah satu strategi untuk mengoptimalkan sumber daya potensial dalam meningkatkan pendapatan daerah. Kegiatan Pembaharuan Zona Nilai Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, yang mengatur tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan.

Salah satu faktor yang dapat menyebabkan lonjakan harga tanah secara tiba-tiba adalah ketidaktransparanan dalam pasar tanah. Hal ini menyebabkan persaingan dalam pembebasan tanah menjadi kurang optimal, yang mungkin disebabkan oleh kurangnya informasi yang akurat dan menyebabkan spekulasi. Penilaian atas nilai tanah dapat bervariasi secara signifikan karena tanah memiliki berbagai dimensi dan ukuran yang berbeda. Proses penilaian tanah membutuhkan keahlian khusus dan pengalaman yang luas. Selain itu, penilaian tanah juga bergantung pada pemahaman yang mendalam tentang prinsip-prinsip penilaian, pendekatan teknis dalam penilaian, faktor-faktor yang memengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang digunakan untuk mempermudah estimasi nilai tanah.

Di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Banda Aceh, terdapat masalah terkait aduan mengenai perbedaan harga nilai tanah Zona Nilai Tanah (ZNT) yang tidak sesuai dengan nilai pasar yang sebenarnya. Ada tiga pendekatan umum yang digunakan untuk menaksir nilai tanah, yaitu perbandingan harga pasar, biaya perolehan baru, dan pendapatan yang dihasilkan dari tanah tersebut. Salah satunya adalah dengan memanfaatkan konsep Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT menggambarkan nilai tanah yang relatif serupa dari sejumlah bidang tanah dalam suatu wilayah, dengan batas-batas

yang bisa bersifat imajiner atau nyata tergantung pada penggunaan tanahnya. Nilai tanah dalam ZNT dapat bervariasi berdasarkan analisis petugas dengan menggunakan metode perbandingan harga pasar dan biaya.

Dengan mempertimbangkan bahwa Zona Nilai Tanah (ZNT) didasarkan pada nilai pasar, maka ZNT dapat digunakan untuk menetapkan tarif dalam layanan pertanahan, menjadi acuan bagi masyarakat dalam transaksi, menentukan kompensasi ganti rugi, melakukan inventarisasi nilai aset publik dan aset masyarakat, memantau nilai tanah dan pasar tanah, serta menjadi referensi dalam menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dengan tujuan untuk menciptakan keadilan dan transparansi yang lebih baik. Dalam perspektif hukum Islam, prinsip kebebasan pasar diterapkan dan dipercayakan kepada naluri hukum yang diharapkan mampu menjalankan fungsinya dengan sejalan dengan mekanisme penawaran dan permintaan.

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah evaluasi harga tanah yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan zona kepadatan penduduk yang telah ditetapkan. Sementara itu, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan penaksiran harga jual objek pajak (properti) yang dilakukan oleh pemerintah dan digunakan sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi Bangunan (PBB). ZNT memiliki fokus yang lebih khusus pada nilai tanah, sedangkan NJOP mencakup penilaian nilai dari seluruh aset properti, termasuk bangunan dan tanah yang ada di atasnya.

Zona Nilai Tanah (ZNT) dapat diperoleh melalui PPAT/Notaris setempat, dengan nilai ZNT yang didapat sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh BPN setempat. Proses untuk mengakses situsnya hanya dapat dilakukan melalui akun PPAT/Notaris, dengan persyaratan dokumen yang diminta termasuk KTP, sertipikat tanah, surat permohonan, KTP PPAT/Notaris, dan surat kuasa terlampir untuk pengecekan nilai ZNT. Nilai ZNT yang diberikan bergantung pada lokasi geografis zona tanah tempatnya berada. Salah

satu masalah yang sering terjadi adalah ketidaksesuaian antara harga transaksi jual beli awal dengan nilai ZNT yang dihasilkan. Setelah nilai ZNT dicetak, dokumen tersebut harus dibawa ke BPKD (Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Banda Aceh), di mana terjadi perbedaan harga yang signifikan karena BPKD menggunakan ZNT yang berlaku sebagai dasar untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli. Akibatnya, jumlah pajak yang harus dibayarkan menjadi sangat besar. Namun, terkadang ada kasus di mana harga transaksi jual beli awal sesuai atau bahkan lebih rendah dari nilai ZNT yang diperoleh, karena ZNT tersebut ditetapkan berdasarkan lokasi dan zona tanah.⁴

Seiring dengan keberadaan Zona Nilai Tanah (ZNT), transaksi jual beli yang terjadi masih mengacu pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), di mana NJOP seringkali jauh di bawah nilai pasar tanah aktual karena kurangnya pembaruan setiap tahunnya, sementara harga tanah cenderung meningkat setiap tahun. Selain itu, ada praktik manipulasi harga yang dilakukan oleh masyarakat dengan tujuan untuk mengurangi beban pajak yang tinggi. Masyarakat kadang-kadang dengan sengaja memberikan informasi yang tidak akurat saat melakukan proses balik nama pada sertifikat mereka, sehingga harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) lebih rendah daripada nilai pasar yang seharusnya. Kondisi ini menjadi perhatian utama bagi instansi pemerintah, terutama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dalam merumuskan harga pasar tanah yang *up to date* dan akurat, yang diimplementasikan melalui peta zona nilai tanah (ZNT).⁵

Implikasi dari perbedaan antara Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bahwa PBB merupakan kewajiban pajak yang dikenakan pada seluruh properti,

⁴ Hasil wawancara dengan salah satu staff PPAT/Notaris pada tanggal 17 Juli 2023 di Kota Banda Aceh

⁵ Hasil wawancara dengan salah satu pegawai BPN Kota Banda Aceh pada tanggal 17 Juli 2023 Di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

termasuk tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang harus dibayarkan oleh pemilik properti setiap tahun. Namun, jumlah PBB yang harus dibayarkan bisa dipengaruhi oleh kedua faktor tersebut, yaitu ZNT dan NJOP. Adanya perbedaan antara ZNT dan NJOP dapat berdampak signifikan terhadap pembayaran PBB yang harus dilakukan oleh pemilik properti. ZNT adalah zona nilai tanah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan lokasi geografis tanah, dan zona tersebut memiliki nilai uang yang spesifik. ZNT digunakan sebagai dasar untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah. ZNT ditetapkan setiap tahun dan biasanya mengalami peningkatan dari tahun ke tahun sesuai dengan perkembangan harga properti di daerah tersebut.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah estimasi nilai jual yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk setiap properti, dan NJOP digunakan sebagai dasar untuk menghitung jumlah pajak oleh Pemerintah Daerah. Namun, NJOP jarang diperbarui dibandingkan dengan Zona Nilai Tanah (ZNT), sehingga ketika nilai properti naik, NJOP tidak selalu ikut meningkat. Perbedaan antara ZNT dan NJOP dalam hal Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat menyebabkan perbedaan jumlah pajak yang dibayarkan pada tahun yang sama, tergantung pada kondisi serta lokasi properti. Apabila ZNT mengalami kenaikan yang signifikan dalam satu tahun tetapi NJOP tidak mengalami perubahan, maka pajak yang dibayarkan akan lebih tinggi dibandingkan jika keduanya naik bersamaan.

Tabel 1

**Berikut daftar jumlah sampel Zona Nilai Tanah (ZNT) Di Kecamatan
Kuta Alam**

No	Kecamatan	Desa / Kelurahan		Jumlah Sampel
1.	Kuta Alam	1.	Kota Baru	30

		2.	Bandar Baru	35
		3.	Beurawe	35
		4.	Kuta Alam	30
		5.	Peunayong	35
		6.	Keuramat	35
		7.	Laksana	35
		8.	Mulia	35
		9.	Lampulo	35
		10.	Lamdingin	35
		11.	Lambaro skep	35

Dari penjelasan di atas, diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah di Badan Pertanahan Kota Banda Aceh, untuk mengetahui apakah perbedaan harga transaksi dengan zona nilai tanah yang telah ditetapkan oleh badan pertanahan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Terkait dengan penelitian ini, penulis memilih judul: “**Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Jual Beli Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) (Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh)**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan di atas maka penelitian ini mengkaji:

1. Bagaimanakah dampak penetapan zona nilai tanah (ZNT) yang berbeda terhadap jual beli tanah di Kota Banda Aceh?

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan harga jual beli tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah di kantor BPN Kota Banda Aceh?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka peneliti ingin menjelaskan tujuan dari penelitian proposal ini, Adapun tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui efek atau dampak penetapan ZNT yang berbeda tersebut terhadap jual beli tanah di Kota Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan harga jual beli tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah di kantor BPN Kota Banda Aceh.

D. Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami proposal skripsi ini, maka penulis terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul proposal skripsi penulis, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam makna yang saling bertentangan. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah adalah area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yanglainnya berdasarkan analisispetugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya dan dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN.⁶ Jadi, yang dimaksud dengan perbedaan harga jual tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah adalah perbedaan harga atau selisih harga yang

⁶ Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2008 tentang usaha mikro, kecil, dan menengah”, dalam Saiman, Leonardus, *Kewirausahaan: Teori, Praktik, dan Kasus-Kasus*. (Jakarta: Salemba Empat, 2009). Hlm. 99.

mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisa petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya, ZNT hanya menampilkan informasi nilai tanah sehingga tidak termasuk properti atau benda di atasnya karena disusun berdasarkan data nilai tanah. Nilai-nilai tanah yang sama dan yang berdekatan menjadi satu zona.

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunah rasul tentang tingkah laku *mukallaf* yang diakui dan diyakini masyarakat untuk semua hal bagi beragama Islam. Jadi yang dimaksud dengan Tinjauan Hukum Islam adalah hasil meninjau meninjau, pandangan, pendapat yang ketetapanannya sudah ditentukan oleh Allah SWT berupa larangan bagi umat Islam dalam berhubungan dengan Allah maupun dengan sesama manusia lainnya.⁷

E. Kajian Pustaka

Penulisan kajian pustaka bertujuan untuk menghindari plagiat dalam penelitian ini, melalui judul yang peneliti ajukan, maka kajian pustaka yang akan ditelaah yaitu realisasi bagi hasil terhadap nasabah konsumtif pada BSI (Bank Syariah Indonesia) cabang Banda Aceh. Dalam penelitian ini penulis akan meneliti **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Jual Beli Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) (Suatu Penelitian Pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh)”** mengenai perbedaan transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah pada badan pertanahan Kota Banda Aceh. Adapun penelitian yang terkait dengan penelitian ini antara lain:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Masyitah Islami yang berjudul **”Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Di Kawasan Pendidikan**

⁷ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 1997), Cet-1, hlm.5.

Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Universitas Islam Riau)” diterbitkan oleh Fakultas Teknik Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Islam Riau pada tahun 2019.⁸

Penelitian ini membahas tentang harga lahan di sekitar Kawasan Pendidikan Universitas Islam Riau menjadi semakin mahal, Ketika persediaan lahan semakin meningkat. Fenomena tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan sekitar kampus Universitas Islam Riau yang telah mengalami banyak berubah karakteristik aktivitas masyarakat, kondisi ruang-ruang terbangun, maupun lingkungannya. Perkembangan harga lahan yang terjadi Kawasan sekitar kampus mempengaruhi nilai lahan dikawasan Pendidikan kampus Universitas Islam Riau.

Kedua, jurnal muamalah yang ditulis oleh Siti Rocmiatun, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatasan Hak-Hak Kepemilikan Tanah Dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Syariah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang pada tahun 2018.⁹

Penelitian ini membahas tentang menjadi salah satu pertimbangan pemerintah dalam Penerapan “pembatasan luas hak kepemilikan atas tanah” khususnya dibidang tanah pertanian. Kebijakan yang dibuat Pemerintah tersebut merupakan suatu tindakan yang tepat, yaitu dengan tujuan untuk mempertinggi penghasil dan taraf hidup pera petani penggarap tanah. Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampui batas merupakan suatu pelanggaran dan dapat merugikan kepentingan umum. Sebagaiman dimaksud dalam pasal 7 Undang-

⁸ Masyitah Islami, “*Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Universitas Islam Riau)*”, (Riau: Universitas Islam Riau, 2019), hlm. 4.

⁹ Siti Rochmiatun, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatasan Hak-Hak Kepemilikan Tanah Dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*”, (Palembang: Universitas Islam Raden Fatah, 2018), hlm. 5.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu sebagai beriku, Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan atas tanah yang melampui batas tidak diperkenankan. Pasal ini terkenal dengan pasal “anti tua tanah”, memuat larangan pemilikan tanah yang melampui batas. Apa tang diatur dalam pasal 7 diatas lebih lanjut diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Tanah merupakan suatu harta kekayaan yang memiliki fungsi sosial yang tujuannya adalah mensejahterakan masyarakat dan pemenuh kebutuhan kebutuhan serta kemaslahatan-kemaslahatannya. Jadi dengan begitu, kepemilikan individu dalam pandangan Islam merupakan sebuah fungsi sosial. Pada sisi lain kepemilikan individu adalah sebuah hak yang dihormati dan dilindungi dalam Islam kecuali pada batasan-batasan hak individu lain dan kemaslahatan umum. oleh karena itu, hak kepemilikan bukanlah fungsi sosial yang menjadikan pemilik hanya sekedar bagai “pegawai” untuk kepentingan kelompok, akan tetapi yang benar adalah bahwa hak kepemilikan memiliki fungsi sosial sebagaimana ia juga memiliki sifat individual.

Ketiga, jurnal yang ditulis oleh Muzdalifah Lutfi yang berjudul “Penggunaan Zona Nilai Tanah Di Dalam Harga Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo”, diterbitkan oleh Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya tahun 2022.¹⁰

¹⁰Muzdalifah Lutfi, “*Penggunaan Zona Nilai Tanah Di Dalam Harga Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo*”, (Malang: Brawijaya, 2022), hlm. 4.

Penelitian ini membahas bahwa ZNT sudah berlaku di Kantor pertanahan yang ada di Indonesia, Penggunaan ZNT ini digunakan oleh kantor pertanahan untuk memungut PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak). Penggunaan ZNT saat ini belum ada sumber hukum seperti Undang-undang yang membahas secara khusus tentang ZNT yang ada hanya pada Peraturan Menteri (Agraria, 2021), Peraturan Bupati, dan Standar Operasional Internal dari Kantor Pertanahan itu sendiri. Pada penelitian ini penulis telah melakukan penelitian mengenai ZNT yang digunakan sebagai salah satu variabel penilaian harga tanah untuk menentukan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sesuai dengan hasil penelitian penulis menemukan fakta bahwa ZNT memang dijadikan salah satu variabel penentu nilai tanah oleh tim penilai DISPENDA. Kemudian didukung dengan bukti bahwa untuk proses jual beli yang pada dasarnya perhitungan BPHTB menggunakan Harga Transaksi berubah menjadi berdasarkan penilaian dari tim penilai yang hasil penilaiannya harus disetujui oleh wajib pajak terlebih dahulu, setelah itu hasil penelitian dan SSPD dapat di validasi oleh kepala DISPENDA sebagai dasar untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan oleh wajib pajak. Adapun peta zona nilai tanah yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Faridatul Islahiyyah, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo” diterbitkan oleh Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada tahun 2019.¹¹

Penelitian ini membahas tentang Akad jual beli tanah di bawah tangan di Desa Lembah Kecamatan Badan Kabupaten Ponorogo diperbolehkan selama akad jual beli tersebut dilakukan secara tunai. Jika akad jual beli tanah di bawah

¹¹ Faridatul Islahiyyah, “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo”, (Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019), hlm. 4.

tangan dilakukan tidak secara tunai dan didalamnya mengandung unsur keraguan akan timbulnya sengketa dikemudian hari maka wajib hukumnya melakukan pencatatan kepada notaris. Menurut hukum Islam praktik jual beli tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan karena belum adanya pembagian waris dikatakan sah atau diperbolehkan selama tanah yang dijual adalah bagian waris si penjual. Selain itu kebolehan jual beli tanah yang objeknya masih dalam sengketa kepemilikan berdasarkan alasan atau keadaan darurat yang mendorong terjadinya jual beli tersebut. Kondisi-kondisi darurat atau kebutuhan mendesak boleh mengambil yang dilarang secara syar'i, maka setiap yang dilarang dalam Islam dibolehkan ketika terpaksa dengan syarat tidak menjadikannya sesuatu yang mubah dan serba boleh, hanya sebatas keperluan untuk menghindari keburukan yang membahayakan.

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Muh Hasan Faharuddin, yang berjudul "Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kenaikan Harga Lahan Di Kawasan Kota Baru Pattallassang Kabupaten Gowa" diterbitkan oleh Fakultas Teknik Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Universitas Hasanuddin tahun 2022.¹²

Penelitian ini membahas Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mamminasata dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa menetapkan Pattallassang sebagai kota baru. Kebijakan tersebut mempengaruhi penggunaan serta permintaan lahan sehingga secara tidak langsung pula akan berdampak terhadap perubahan harga lahan pada Kawasan tersebut. Kawasan Perkotaan Pattallassang mengalami perkembangan fisik kotanya yang pesat seperti berkembang pesatnya kawasan permukiman dikarenakan lokasinya yang strategis sehingga memicu adanya kenaikan harga lahan pada kawasan tersebut.

¹² Muh Hasan Faharuddin, "*Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kenaikan Harga Lahan Di Kawasan Kota Baru Pattallassang Kabupaten Gowa*", (Makassar: Universitas Hasanuddin, 2018), hlm. 4.

Sehingga, hasil dari penelitian ini yaitu terdapat kenaikan harga lahan serta adanya perbedaan yang cukup tinggi antara nilai lahan aktuan dengan nilai jual objek pajak. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan pada kawasan kota baru Pattallassang yaitu jarak dari sarana pendidikan, jaringan transportasi, lebar jalan, penggunaan lahan dan Kawasan pariwisata baru. Berdasarkan penilaian tingkat pengaruh sebuah faktor tersebut kemudian dilakukan analisis *Grid* untuk mengetahui lokasi-lokasi dengan harga lahan yang terendah hingga tertinggi yang akan disajikan dalam bentuk peta, setelah itu membuat arahan pemanfaatan ruang pada Kawasan Pattallassang.

Keenam skripsi yang ditulis oleh Laili Sukmawati, yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa Di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur” diterbitkan oleh Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Mataram tahun 2022.¹³

Penelitian ini membahas tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah berbasis sengketa di desa Semoyang kecamatan Praya Timur dan untuk mengetahui mekanisme terhadap akad jual beli tanah yang berbasis sengketa di desa Semoyang. Praktek jual beli tanah yang mengakibatkan sengketa di semoyang, masalah yang terjadi dalam kasus ini pihak pertama pemilik tanah tidak pernah melakukan akad jual beli tanah yang dimilikinya kepada pihak siapapun. Kasus ini diajukanlah sengketa tanah oleh sepupu yang bernama (amak Kerep) sehingga terjadilah konflik sengketa tanah yang dimana amak Kerep menginginkan sebidang tanah yang merupakan bagian dari amak Yarni. Namun amak Yarni tidak ingin melakukan sengketa tanah karna masing-masing sudah mempunyai bagian. Tidak ada akad jual beli yang terjadi karna amak Yarni tidak menyetujui hal tersebut sedangkan pihak amak Kerep tetap

¹³ Laili Sukmawati, “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis Sengketa Di Desa Semoyang Kecamatan Praya Timur*”, (Mataram: Universitas Islam Negeri Mataram, 2022), hlm. 4.

ingin melakukan sengketa tanah. Dalam hal ini kepemilikan atas sebidan tanah tersebut masih di klaim oleh kedua belah pihak.

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian yaitu sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Jika dilihat dalam Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 butir 10 disebutkan bahwa penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Analisis hukum ekonomi syariah terhadap tanah sengketa di desa semoyang dimana menjual tanah yang belum sempurna kepemilikannya atau masih dalam sengketa adalah perbuatan yang di larang, karena hukum menjual sesuatu yang belum diterima atau kepemilikannya belum sempurna itu tidak sah baik barang bergerak maupun harta seperti tanah, rumah, dan lain sebagainya.

Dari beberapa referensi yang telah penulis sebutkan di atas, bahwa terdapat kedekatan substansi isi dengan penelitian ini, tetapi tidak sama dengan penelitian penulis. Letak perbedaannya adalah penulis lebih spesifik mungkin menitik beratkan tentang perbedaan transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk mendapatkan pemecahan permasalahan secara ilmiah dalam suatu riset sehingga masalah tersebut dapat dianalisis secara ilmiah dengan pola yang telah disistematisasi secara logis dari fakta-fakta empiriknya serta menggunakan yuridis formal sebagai pendekatan risetnya.

Di dalam penelitian ini diperlukan adanya beberapa teori untuk membantu memilih salah satu metode yang paling relevan terhadap

permasalahan yang diajukan. Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang penulis ajukan pada rumusan masalah, maka metode penelitian menjadi aspek yang sangat penting guna memperoleh data yang relevan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan normatif empiris yaitu penelitian yang mengkaji tentang implementasi dari suatu ketentuan hukum islam Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu menyampaikan data hasil penelitian dalam bentuk kalimat agar lebih memudahkan peneliti dalam memahami permasalahan yang terjadi di lapangan untuk memperoleh penjelasan yang objektif tentang perbedaan transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yaitu pemecahan masalah dengan cara mengumpulkan, mengolah, melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan secara sistematis dan objektif.¹⁴ Adapun jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif yaitu suatu bentuk metode yang memiliki tujuan untuk menganalisa serta memecahkan masalah yang terjadi baik dilapangan maupun teori berdasarkan pengamatan dan observasi yang diperoleh berkaitan dengan transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh. Dalam implementasi jenis penelitian dekskriptif yang penulis lakukan dengan cara turun langsung kelapangan untuk memperoleh beberapa informasi terkait mengenai dengan perbedaan transaksi jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh.

¹⁴ Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Press Sunan Kalijaga, 2021), hlm. 2.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer yaitu jenis data yang diperoleh dan diteliti dari sumber utamanya (sumber asli) dan merupakan data murni yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan secara langsung yang masih membutuhkan pengolahan kembali oleh peneliti.¹⁵ Data primer yang diperoleh dari penelitian ini merupakan hasil wawancara langsung dengan sumber utama yaitu Pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh.

b. Data skunder

Data sekunder merupakan pendekatan penelitian yang menggunakan data-data yang telah ada. Selanjutnya dilakukan proses analisa terhadap data tersebut sesuai dengan tujuan penelitian. Data skunder dalam penelitian ini adalah bahan pendukung seperti (*library research*)¹⁶ buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan judul penelitian, skripsi, jurnal, artikel dan dokumen lainnya. Data skunder merupakan data pendukung bagi data primer yang diharapkan sebagai pelengkap data penelitian.¹⁷

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu kegiatan tanya jawab dengan tatap muka (*face to face*) antara pewawancara dengan yang diwawancarai tentang masalah yang ingin diteliti, dimana pewawancara bermaksud memperoleh presepsi, sikap, serta pola pikir dari yang diwawancarai serta relevan dengan masalah

¹⁵ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.

¹⁶ *Library research* adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitiannya.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 225.

yang diteliti.¹⁸ Untuk memperoleh data-data yang terbukti kebenarannya penulis langsung mewawancarai Pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu penelusuran data yang dilakukan dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber informasi khusus berdasarkan referensi atau sumber yang konkrit, seperti buku-buku, artikel, jurnal, peraturan-peraturan dan perjanjian baik berupa lisan atau tulisan terkait permasalahan penelitian ini. Pengumpulan data yang dikumpulkan penulis dalam bentuk dokumentasi berupa catatan, transkrip yang tidak dipublikasikan dan hanya dimiliki oleh personal atau korporasi.

5. Objektivitas dan Validitas Data

Tujuan daripada objektivitas dan validitas data adalah untuk melihat kebenaran dan keabsahan suatu data yang menjadi objek penelitian. Untuk mendapatkan validitas tersebut peneliti menggunakan instrument yang dapat mendukung data yang telah ditemukan oleh peneliti, seperti: foto-foto dokumentasi, hasil wawancara dengan menggunakan kertas, alat tulis dan perekam suara untuk merekam apa yang disampaikan oleh informan yang menjadi sumber data.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan dapat memberikan sebuah kesimpulan terhadap permasalahan. Dalam penelitian ini, yang digunakan yaitu teknik analisis deskriptif. Data-data dapat diperoleh dari fakta-fakta yang terjadi di lapangan, hasil wawancara dengan para pihak, dokumentasi dan data-data lainnya yang selanjutnya akan dilakukan analisa oleh peneliti.

¹⁸ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara 2013), hlm. 162.

7. Pedoman Penulisan

Penulisan karya ilmiah ini berpedoman pada buku panduan penulisan skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Dan tidak lupa pula pada pedoman Al-Qur'an dan hadis serta terjemahannya. Dengan adanya pedoman penulis akan menyusun hasil penelitian yang dirangkum dalam sebuah karya ilmiah yang dapat dengan mudah dipahami oleh pembacanya.

G. Sistematika Pembahasan

Bab satu, berisi tentang pendahuluan dan pada karya ilmiah peneliti menulis 7 sub pembahasan yang akan diuraikan, yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metode penelitian dan yang terakhir sistematika pembahasan.

Bab dua, berisi tentang pembahasan mengenai teori-teori umum yang berkaitan dengan judul penelitian. Teori-teori yang dimaksud diantaranya yaitu: Konsep Jual Beli Dalam Islam, pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, jual beli yang dilarang dalam Islam, *khiyar* dalam jual beli. Konsep Harga Dalam Islam, pengertian dan penentuan harga, konsep harga yang adil. Konsep Tanah, pengertian dan dasar hukum tanah, nilai dan harga tanah, perubahan nilai dan harga tanah, zona nilai tanah (ZNT).

Bab tiga, berisi tentang hasil penelitian, bab ini berisi uraian pembahasan tentang temuan hasil penelitian yang meliputi gambaran umum Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Mekanisme penentuan perbedaan harga tanah berdasarkan zona nilai tanah di kantor BPN Kota Banda Aceh, Tinjauan hukum Islam terhadap perbedaan harga dalam jual beli tanah berdasarkan zona nilai tanah (ZNT).

Bab empat, Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan penelitian yang berisi kesimpulan dan pembahasan yang telah

dipaparkan, serta saran-saran yang berkenaan dengan penelitian ini dianggap perlu oleh penulis yang menyempurnakan penelitian ini.

