

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kondisi Indonesia saat ini sedang mengalami berbagai permasalahan di berbagai sektor khususnya sektor ekonomi. Tingginya tingkat inflasi, naiknya harga barang-barang dan melemahnya nilai tukar rupiah terhadap dollar Amerika serta turunnya daya beli masyarakat telah menjadi masalah yang sangat rumit. Untuk tetap bertahan dan memperbaiki kondisi ekonomi yang ada, pemerintah harus mengupayakan semua potensi penerimaan yang ada. Oleh karena itu perlu digali berbagai macam potensi untuk meningkatkan penerimaan negara. Berdasarkan hal tersebut maka Indonesia berusaha untuk lebih meningkatkan potensi penerimaan negara dari dalam negeri. Tidak lebih dapat dipungkiri lagi bahwa pajak telah memberikan kontribusi terbesar dalam penerimaan negara.

Dan, tentunya Indonesia memiliki beraneka ragam penamaan atau sebutan, bergantung pada sudut pandang hasil pengkajian pakar di berbagai disiplin ilmu. Ada yang menyebut bahwa Indonesia sebagai negara sedang berkembang, negara kesejahteraan modern, negara hukum, dan sebagainya. Walaupun memiliki beraneka ragam sebutan, dalam kaitan pengkajian ini, maka Negara Hukum merupakan penamaan yang paling tepat digunakan karena segala tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh penyelenggaraannya wajib berdasarkan pada hukum yang berlaku.

Terdapat dua jenis hukum, yaitu Hukum Tertulis dan Hukum Tidak Tertulis terkait dengan penyelenggaraan negara. Namun, hukum tertulis lebih banyak

digunakan daripada hukum tidak tertulis. Hal ini disebabkan hukum tertulis memberikan jaminan secara tegas berupa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Semenetera itu, kepastian hukum tidak tertulis terkadang tidak terjamin keberadaanya.

Sebenarnya hukum yang banyak digunakan dalam penyelenggaraan negara adalah hukum tertulis, mulai dari Undang Undang Dasar Tahun 1945 sampai pada peraturan yang paling rendah kedudukannya, seperti peraturan desa. Sementara itu , hukum tidak tertulis hanya ada karena diciptakan dalam praktik ketenagaerjaan dengan fungsi untuk melengkapi hal-hal yang tidak diatur dalam hukum tertulis. Dengan demikian, hukum tertulis sngat memegang peranan penting dalam penyelenggaraan negara, tetapi keberadaan hukum tidak tertulis tidak boleh dikesampingkan.¹

Yang mana inti dari maksud diatas bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum. Dimana disetiap perbuatan-perbuatan harus berlandaskan aturan-aturan yang ada, sehingga tidak semena-mena dalam melakukan suatu perbuatan. Sejalan dengan pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.

¹ Prof. Dr.Muhammad Djafar Saidi,S.H.,M.H dan Rohana Huseng,S.H.,M.H, 2008, **Hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.15-16

Seperti halnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai wakil dari pejabat negara yang menuangkan segala isi-isi kesepakatan dari dua belah pihak. Dimana tugas notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menuangkan apa yang termasuk didalam akta notaris dan akta PPAT sungguh-sungguh sudah dimengerti dan disetujui dengan kehendak para pihak yang bersangkutan. Tidak hanya itu, didalam badan usaha tugas dan atau kewenangan notaris yakni mendaftarkan disetiap badan usaha yang belum berbadan hukum melalui sistem, begitu pula kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana segala apa yang akan dibuat pasti ada langkah-langkah tersendiri atau bisa disebut ada alur disetiap pengerjaanya. Contoh diantaranya yakni, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat Akta Jual Beli adapun langkah-langkahnya diantara:

- Cek Sertifikat
- Zonasi Nilai Tanah
- Bayar BPHTB di Bappenda
- Verifikasi
- Bayar PPH di Bank
- Validasi
- Sertifikat bisa masuk di Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama

Prosedur diatas contoh apabila hanya Jual Beli, tentu masih banyak kasus-kasus lain yang tidak langsung balik nama. Ada jika harus diturun wariskan dahulu, lalu PPAT melaksanakan prosedur Balik nama langkah demi langkah

seperti diatas. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum melakukan salah satu prosedur diatas, maka berkas tidak dapat diterima oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Disamping melaksanakan prosedur diatas , disetiap prosedur diatas disamping Bayar BPHTB dan PPH ada juga yang dinamakan Penerimaan Negara Bukan Pajak atau disingkat dengan PNBPNP.

Sejalan dengan semakin meningkatnya perekonomian baik dari sektor perdagangan maupun industri, terutama di kota-kota besar di indonesia, salah satunya adalah Kota semarang, meningkat pula kegiatan-kegiatan ekonomi. Di sisi lain , pelaku-pelaku ekonomi menuntut kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi atau kegiatan ekonomi yang akan dilakukan.

Untuk menjamin kepastian , ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan, yang menentukan dengan jelas hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak.

Penerimaan Pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Penerimaan diluar pajak seperti dari sektor Migas sesuai dengan hukum alam, jika terus-menerus dieksploitasi cenderung akan berkurang dan pada akhirnya akan habis. Pajak merupakan salah satu sumber pemasukan kas negara yang digunakan untuk pembangunan dengan tujuan akhir kesejahteraan dan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara, karena besarnya pajak seiring

dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Pajak juga dapat diartikan sebagai iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²

Peranan pajak sangatlah strategis karena di samping sebagai sumber penerimaan Negara terbesar untuk membiayai pemerintah dan pembangunan (*fungsi budgertair*) juga mempunyai fungsi mengatur (*fungsi regulator*). Pada saat kepercayaan Investor masih rendah dan sulitnya mendapatkan pendanaan alternatif, maka pajak menjadi pilihan paling fleksibel dalam menunjang pembangunan. Pembungutan oajak, menggunakan aturan dasar adalah ketentuan Pasal 23 A Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Yang berbunyi : “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”. Diatur demikian adalah untuk mencegah agar pihak-pihak tertentu yang bermaksud untuk memanfaatkan pajak sulit terjadi, mengingat prosedur pembuatan Undang-Undang harus disetujui oleh DPR yang merupakan wakil rakyat.

Sejalan dengan perkembangan pembangunan yang dilakukan terlihat bahwa pajak telah menjadi salah satu sektor utama yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melaksanakan pembangunan, termasuk di negara Indonesia tercinta ini.

²R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet.3, Gresco Bandung, Bandung, h.2

Mengingat besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu untuk lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Sampai saat ini telah terdapat berbagai macam jenis pajak yang dipungut diantaranya adalah, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Barang Mewah, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan sebagainya.

Selain macam-macam Pajak diatas adapun Penerimaan Negara Bukan Pajak , yang dimana bukan termasuk Pajak. Namun bersifat sama dengan pajak yaitu dipaksakan, bisa menjadi terhutang juga apabila Wajib Bayar ada yang belum menyerahkan dana tersebut.

Maksud dari Penerimaan Negara Bukan Pajak yakni Menurut UU No. 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, PNBPN adalah seluruh penerimaan Pemerintah Pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. Sehingga dikarenakan ini merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak maka nanti hasil dana yang dipungut akan di berikan ke Kas negara.

Pada dasarnya, penerimaan negara terbagi atas 2 jenis penerimaan, yaitu penerimaan dari pajak dan penerimaan bukan pajak yang disebut penerimaan negara bukan pajak (PNBP).

UU tersebut juga menyebutkan kelompok PNBPN meliputi:³

- penerimaan yang bersumber dari pengelolaan dana Pemerintah;

³<http://www.bpkp.go.id/perekonomian/konten/263/penerimaan-negara-bukan-pajak.bpkp>, diakses tanggal 13 Agustus 2019 pkl. 10.00

- penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam;
 - penerimaan dari hasil-hasil pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan;
 - penerimaan dari pelayanan yang dilaksanakan Pemerintah
- e. penerimaan berdasarkan putusan pengadilan dan yang berasal dari pengenaan denda administrasi;
- f. penerimaan berupa hibah yang merupakan hak Pemerintah
- g. penerimaan lainnya yang diatur dalam Undang-undang tersendiri.

Kecuali jenis PNBP yang ditetapkan dengan Undang-undang, jenis PNBP yang tercakup dalam kelompok sebagaimana terurai diatas, ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Artinya diluar jenis PNBP terurai diatas, dimungkinkan adanya PNBP lain melalui UU.

Hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak adalah sekumpulan peraturan tertulis yang mengatur bagaimana cara negara memberikan pelayanan dan pemanfaatan sumber daya alam sehingga mendapat imbalan secara langsung dari yang membutuhkan serta dapat dipaksakan. Tercantumnya kata “Dipaksakan” karena hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak memuat sanksi hukum, baik secara administrasi maupun pidana yang dapat dikenakan bagi pelanggarnya. Hal ini dimaksudkan agar hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak tidak hanya berada di atas kertas, tetapi wajib ditegakkan sehingga pendapatan negara dari Penerimaan Negara Bukan Pajak dapat berlangsung secara tertib.

Berpatokan pada pengertian Hukum Penerimaan Negara bukan Pajak tersebut diatas, tidak ada hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak dalam arti tidak

tertulis. Hal ini disebabkan, Penerimaan Negara Bukan Pajak merupakan bagian dari pungutan yang bersifat memaksa setelah negara memberikan pelayanan dan pemanfaatan sumber daya alam. Sumber daya alam adalah segala kekayaan alam yang terdapat di atas, permukaan dan di dalam bumi yang dikuasai oleh negara. Pelayanan dan pemanfaatan sumber daya alam yang diberikan oleh negara wajib berdasarkan Undang-Undang yang kemudian dijabarkan pada tingkat Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Keuangan.

Memang pada kenyataannya Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagai salah satu unsur pendapatan negara dalam APBN merupakan aspek yang sangat potensial untuk meningkatkan penerimaan negara diluar sektor pajak. Terbukti dari laporan Direktorat Jendral Anggaran Departemen Keuangan, penerimaan PNBPN pada APBN tahun 2005-2007 tercatat pada kisaran Rp. 200 Triliun. Namun sayang, pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak ini dinilai banyak pihak bahwa belum maksimal. Masih terdapat beberapapermasalahan-permasalahan dalam pengelolaan PNBPN ini, diantaranya dana PNBPN yang dipungut kementerian atau lembaga instansi tidak dikelola secara benar. Selain itu, penggunaannya dinilai tidak jelas. Hal itulah yang dikawatirkan akan berdampak pada kinerja belanja negara. Maka dari adanya permasalahan-permasalahan diatas maka PNBPN harus berpedoman pada norma hukum yang berlaku.

Bila terdapat dugaan untuk menyalahgunakan keuangan negara dari Penerimaan Negara Bukan Pajak, wajib dilakukan tindakan hukum yang dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018. Tindakan hukum itu berupapemeriksaan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang. Pemeriksaan

adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan, mengolah data, dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban wajib bayar dan instansi pemerintah yang ditunjuk oleh menteri keuangan berdasarkan peraturan perundang-undangan dibidang penerimaan negara bukan pajak yang berlaku.

Pelaksanaan pemeriksaan tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang menjadi dasarnya sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi yang diperiksa. Hal ini mengingat penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan pemeriksaan merupakan perbuatan melanggar hukum dan bahkan dapat mengakibatkan pemeriksaan itu dapat dibatalkan. Hal ini disebabkan, pelaksanaan pemeriksaan tetap berpedoman pada keterbukaan dan kejujuran agar Undang-Undang No. 9 Tahun 2018 dapat ditegakkan tanpa melalui proses pengadilan.⁴

Oleh karena itu, tentu pelaksanaan Penerimaan Negara Bukan Pajak atau yang disingkat dengan PNBP sampai saat ini pun belum berjalan dengan sempurna, masih ada kekurangan-kekurangan dalam pelaksanaan ini. Memang wajib bayar seperti Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah melaksanakan kewajibannya untuk membayar PNBP, namun sayangnya tidak semua instansi benar-benar menyetor Penerimaan Negara Bukan Pajak itu kepada Kas Negara. Ada yang langsung menggunakan dana Penerimaan Negara Bukan Pajak dan lain sebagainya.

Dari permasalahan diatas maka didalam Tesis ini, penulis akan mengangkat judul tesis **Pelaksanaan Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak**

⁴Ibid, h.103-104

(PNBP) Dalam Hal Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 9 Tahun 2018 Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

B. Rumusan Masalah

Berawal dari latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan undang-undang No 9 tahun 2018 di kantor badan pertanahan nasional kota semarang?
2. Apasaja hambatan dan solusi dalam pelaksanaan pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Dalam peralihan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bentuk pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan undang-undang No 9 tahun 2018 di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan dan solusi terkait dalam pelaksanaan pemungutan pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) di dalam Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Dalam peralihan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris dalam menjalankan jabatan maupun profesi sebagai PPAT terkait persoalan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Dalam penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sumber informasi dan tambahan pengetahuan serta kesadaran masyarakat akan berlakunya Penerimaan Negara Bukan Pajak khususnya dalam Proses transaksi Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional

Dalam penelitian ini, diharapkan diperoleh suatu hasil penelitian yang dapat dijadikan sebagai saran bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk bertindak secara tepat, tertib, dan efektif terhadap pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak ini sehingga nantinya para Wajib Bayar dapat memperoleh asas kepastian hukum dan keadilan khususnya dalam transaksi Jual Beli.

c. Bagi Penulis

Dalam penelitian ini, diharapkan dapat menambah wawasan dan pengalaman khususnya dalam bidang Penerimaan Negara Bukan Pajak

saat melakukan transaksi Jual Beli, yang akan sangat berguna bagi peneliti baik dalam kehidupan pribadi maupun dunia kerja yang berhubungan dengan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

E. Kerangka Konseptual

1. Penerimaan Negara Bukan Pajak

a. Pengertian Penerimaan Negara Bukan Pajak

Penerimaan negara bukan pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang pemungutannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, seperti peraturan pemerintah maupun keputusan menteri yang berlaku pada departemen atau lembaga nondepartemen yang bersangkutan. Pemberlakuannya bersifat sektoral karena berdasarkan kebijakan pimpinan departemen atau lembaga nondepartemen masing-masing. Kebijakan itu bergantung pada kepentingan dalam memberi pelayanan dan pemanfaatan sumber daya alam kepada rakyat tanpa memerhatikan peraturan sebagai alasan pembenarannya.⁵

Menurut UU No. 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, PNBPN adalah seluruh penerimaan Pemerintah Pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan. PNBPN merupakan lingkup keuangan negara yang dikelola dan dipertanggungjawabkan sehingga Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) sebagai lembaga audit yang bebas dan mandiri turut melakukan pemeriksaan atas komponen yang mempengaruhi pendapatan negara dan merupakan penerimaan

⁵Prof. Dr.Muhammad Djafar Saidi,S.H.,M.H dan Rohana Huseng,S.H.,M.H, 2008, **Hukum Penerimaan Negara Bukan Pajak**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.15

negara sesuai dengan undang-undang. Laporan hasil pemeriksaan BPK kemudian diserahkan kepada Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Dewan Perwakilan.

b. Fungsi Penerimaan Negara Bukan Pajak

1) Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagai sumber penerimaan

Pada dasarnya Penerimaan Negara Bukan Pajak merupakan sumber Penerimaan Negara yang diperoleh karena pemberian pelayanan jasa atau penjualan barang milik negara oleh Departemen/Lembaga negara kepada masyarakat. Dan penerimaan ini dapat pula berasal dari pungutan dalam bentuk iuran, retribusi, sumbangan atau pungutan.

2) Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagai alat Pengaturan

Selain berfungsi sebagai salah satu sumber penerimaan negara, Penerimaan Negara Bukan Pajak dapat pula berfungsi sebagai alat pengaturan (regulasi) misalnya dalam kebijakan penentuan tarif dan penyesuaian-penyesuaian.

c. Peraturan tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

- UU Nomor 9 Tahun 2018

Penerimaan Negara Bukan Pajak

- PP Nomor 128 Tahun 2015

Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan laporan dari BPN (Badan Pertanahan Nasional), ada beberapa biaya umum yang dikenakan terkait layanan untuk PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) saat mengurus sertifikat berdasarkan atas PP No no. 128/2015. Antara lain:

- Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
- Pelayanan Pemeriksaan Tanah;
- Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya;
- Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan;
- Pelayanan Pendaftaran Tanah;
- Pelayanan Informasi Pertanahan;
- Pelayanan Lisensi;
- Pelayanan Pendidikan;
- Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda (P3MB)/ Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965;
- Pelayanan di Bidang Pertanahan yang Berasal dari Kerja Sama dengan Pihak Lain atau Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- Pelayanan Pendaftaran Pemberian Hak Bekas Tanah Terlantar.

d. Penerimaan Negara Bukan Pajak dari Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Sumber Alokasi Dana Bagi Pemerintah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak , adapun yang lebih khusus yang mengatur Penerimaan Negara Bukan Pajak yang terdapat di Badan Pertanahan Nasional yakni Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2016 yang mana isinya mengenai Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP itu sendiri. Yang mana Penerimaan Negara Bukan Pajak wajib diadakan pada saat adanya transaksi:

-Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;

-Penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;

-Penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

e. Pembayar atau Penyetor Penerimaan Negara Bukan Pajak:

- Orang Pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan pengalihan hak

- Bendahara Pemerintah atau pejabat yang melakukan pembayaran atau menyetujui tukar-menukar dan lain sebagainya.

f. Tata Cara Penyetoran dan Pemungutan:

- Orang Pribadi atau Badan yang menerima atau memperoleh penghasilan pengalihan hak. Wajib menyetor melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, tarif akan ditentukan oleh Pejabat Pembuat Tanah sesuai aturan dari Badan Pertanahan Nasional yang sudah berlaku. Tanpa adanya perbedaan dan sama rata semua tarif akan ditentukan.

2. Jual Beli Tanah

a. Pengertian Jual beli

Jual beli adalah salah satu transaksi tukar menukar barang yang mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut, dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan. Dimana setelah adanya transaksi ini maka para pihak antara penjual dan pembeli harus membuat akta untuk balik nama melalui PPAT. Dan pembuatan Akta Jual Beli yang biasa disebut AJB akan didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Negara oleh para PPAT, ketika AJB sudah didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional barulah sertifikat bisa di balik nama sesuai dengan nama pembeli.

b. Peralihan Hak

Berdasarkan pasal 20 tentang pengertian hak milik adalah hak atas tanah yang turun temurun, artinya tidak terbatas jangka waktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Selain dapat di warisi oleh ahli warisnya, hak milik juga dapat dialihkan (dalam arti di pindahkan) kepada pihak yang lain, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perusahaan.⁶

Hak milik juga diartikan hak terkuat dan terpenuh, artinya terkuat adalah hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah di hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah member wewenang pada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak

⁶Budi Harsono, 2008 *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, h.145

atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas jika dibandingkan hak atas tanah yang lain. Misalnya, peraturan-peraturan tentang Hak milik adat.⁷

Peralihan Hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan Hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan Hukum kepada orang lain atau badan Hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena; Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum

Peraturan Hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak milik dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa Hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka Hak Miliknya secara Hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 42 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria, 2012 , Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012,h. 92 – 94

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Perpindahan Hak Milik atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan di lakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur perpindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 permen / kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan / kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.⁸

⁸ Ibid

B. Syarat-Syarat Peralihan Hak

Dalam pasal 58 dinyatakan bahwa selama peraturan-peraturan undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan pasal itu. Pasal 58 merupakan pasal peralihan yang bersifat umum, dalam arti berlaku bagi peraturan lama yang masih akan diberlakukan dalam rangka hukum tanah yang baru. Adapun syarat-syarat bagi masih berlakunya untuk sementara peraturan-peraturan yang bersangkutan adalah:

Pertama : UUPA menghendaki suatu soal diatur dalam peraturan pelaksanaan. Selama peraturan pelaksanaan itu belum ada, yang berlaku adalah peraturan yang lama

Kedua : Jika syarat pertama dipenuhi, masih perlu diuji apakah isinya tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan UUPA

Ketiga : Jika kedua syarat dipenuhi, apabila perlu peraturan yang lama itu dapat diberi tafsir yang sesuai dengan jiwa ketentuan-ketentuan UUP.⁹

Selain syarat-syarat umum yang disebut dalam pasal 58, ada dua syarat lain yang ditetapkan bagi masih berlakunya peraturan-peraturan lama mengenai hak milik, yaitu :

1. Belum terbentuknya undang-undang yang akan mengatur hak milik

⁹Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 2008, Penerbit Djambatan, Jakarta, , h. 142 – 143

2. Sepanjang peraturan yang lama itu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA

Pasal 19 PP no. 10/1961 mengharuskan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri agraria (sekarang menteri dalam negeri). Pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Izin pemindahan hak diatur dalam pasal 2 PMA no. 14/1961:¹⁰

1. Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin.
2. Sebelum diperoleh izin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan di daftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Sedangkan instansi yang berhak memberi izin adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik adalah Bupati/walikota
2. Hak Guna Usaha adalah Gubernur bila luas tanahnya 25 ha atau kurang dan peruntukan tanahnya bukan untuk tanaman keras.
3. Hak Guna Usaha adalah Menteri Dalam Negeri bila luas tanahnya lebih dari 25 ha dan peruntukannya untuk tandus dan kerass.
4. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, keduanya atas tanah Negara, adalah Bupati bila yang menerima ialah badan hukum Indonesia yang bermodal asing.
5. Hak Pakai atas tanah Negara adalah Menteri Dalam Negeri bila yang menerima adalah orang asing, badan hukum asing atau badan hukum Indonesia yang bermodal asing.

¹⁰Effendi Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, 1991, rajawali, Jakarta, h. 3 dan 7

Dalam pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang mensyaratkan adanya persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari pihak lain, yaitu:

1. Pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
2. Pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.
3. Pemindahan Hak Pakai atas tanah Negara memerlukan persetujuan dari Kantor Kepala Pertanahan Kabupaten atau Kota Setempat.
4. Pemindahan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
5. Pemindahan Hak Pakai atas tanah Hak Milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.
6. Pemindahan Hak Sewa untuk Bangunan memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.

Selain itu dalam pemindahan hak atas tanah ada yang tidak mensyaratkan adanya persetujuan dari pihak lain, yaitu:

1. Pemindahan Hak Milik.
2. Pemindahan Hak Guna Usaha.
3. Pemindahan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.

Ada hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak atas tanah tersebut adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh:¹¹

1. Lembaga Negara.

¹¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 2010, Kencana, Jakarta, h. 65-66

2. Departemen.
3. Lembaga Pemerintah Non-Departemen.
4. Pemerintah Provinsi.
5. Pemerintah Kabupaten/Kota.
6. Pemerintah Desa.
7. Perwakilan Negara Asing.
8. Perwakilan badan internasional.
9. Badan keagamaan.
10. Badan sosial

c. Pengertian Jual Beli Tanah¹²

Jual beli Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “Penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “Pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan untuk membayar harga yang telah disetujui yang dijual belikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”.¹³

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang, Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan

¹²<http://mangihot.blogspot.com/2017/02/pengertian-jual-beli-tanah-menurut.html>, diakses tanggal 1 September 2019 pkl 10.35

¹³<http://mangihot.blogspot.com/2017/02/pengertian-jual-beli-tanah-menurut.html>, diakses tanggal 1 September 2019 pkl 10.35

mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah menurut UUPA dimana Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan hibah wasiat. Jadi,

meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena dilakukannya jual beli.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁴

c. Syarat dan Prosedur dalam melakukan Transaksi Jual Beli¹⁵

Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan. Untuk itu, akan melalui serangkaian transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

¹⁴Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h.72

¹⁵<https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan>, diakses tanggal 29 Agustus 2019 pkl 06.00

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Adapun transaksi jual beli membutuhkan data-data yang akurat selama proses berlangsung.

Data Penjual

Adapun, data penjual yang perlu disiapkan, antara lain:

- Fotokopi KTP (apabila sudah menikah maka fotokopi KTP Suami dan Istri);
- Kartu Keluarga (KK);
- Surat Nikah (jika sudah menikah);
- Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijual meliputi (Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). Selain 4 jenis sertifikat tersebut, bukan Akta PPAT yang digunakan, melainkan Akta Notaris;
- Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir;

- NPWP;
- Fotokopi Surat Keterangan WNI atau ganti nama, bila ada untuk WNI keturunan;
- Surat bukti persetujuan suami istri (bagi yang sudah berkeluarga);
- Jika suami/istri penjual sudah meninggal maka yang harus dibawa adalah akta kematian;
- Jika suami istri telah bercerai, yang harus dibawa adalah Surat Penetapan dan Akta Pembagian Harta Bersama yang menyatakan tanah/bangunan adalah hak dari penjual dari pengadilan.

Data Pembeli

- Fotokopi KTP (apabila sudah menikah maka fotokopi KTP suami dan Istri);
- Kartu Keluarga (KK);
- Surat Nikah (jika sudah menikah);
- NPWP

Proses Pembuatan AJB di Kantor PPAT

Sebelum membuat AJB, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:

- Pajak Penjual (PPh) = $\text{NJOP/Harga Jual} \times 5 \%$
- Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{\text{NJOP/Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}\} \times 5 \%$

- Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) = PNBP dibayarkan sekaligus pada saat pengajuan Peralihan Hak atau Balik Nama. Besarnya PNBP ini 1/1000 (satu per seribu/permill) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah.

NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.

Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.

PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

Anda perlu mengecek apakah jangka waktu Hak Atas Tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ada jangka waktunya. Jangan sampai membeli tanah SHGB atau SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo.

Selanjutnya, Anda perlu mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang hak pengelolaan tersebut.

Berikutnya, apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah, harus diminta surat roya dan surat lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.

Pembuatan AJB

Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Adapun, saksi yang perlu dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi.

PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

Proses ke Kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi:

- Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli;
- Akta Jual Beli dari PPAT;
- Sertifikat Hak Atas Tanah;
- Fotokopi KTP penjual dan pembeli;
- Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB;
- Zonasi Nilai Tanah;
- PBB dan Pelunasan sampai tahun saat balik nama.

Setelah berkas diserahkan di kantor pertanahan, akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli. Nama pemegang hak

lama atau penjual akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.

Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.

3. Kantor Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal;
2. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
3. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
4. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
5. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
6. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
7. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
8. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
9. Inspektorat Jenderal;

10. Staf Ahli Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
11. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
12. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;

10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis. Menurut Soerjono Soekanto bahwa, “Kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”¹⁶ Sarjono Soekanto mengemukakan bahwa masalah pokok penegakkan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya, faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:¹⁷

- a. Faktor hukumnya sendiri, yaitu dibatasi dengan undang-undang;
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana dan fasilitas yang mendukung penegakkan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan, dan;
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

¹⁶Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h.6

¹⁷Ibid, h.8

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena itu merupakan esensi dari penegakkan hukum, juga merupakan tolak ukur dari pada efektifitas penegakkan hukum.

Sedangkan menurut Kaelan M.S, landasan teori pada suatu penelitian ialah “merupakan dasar-dasar operasional penelitian. Landasan teori dalam suatu penelitian adalah bersifat strategis artinya memberikan realisasi pelaksanaan penelitian.”¹⁸. Sejalan dengan hal-hal tersebut diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan dipergunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini nantinya yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu: pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam Putusan Hakim antara Putusan Hakim yang satu dengan Putusan Hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut

¹⁸Kaelan M.S, 2005, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, Grafindo, Jakarta, h.11

¹⁹<https://id.scribd.com?document/353957728/Teori-Kepastian-Hukum>, diakses pada tanggal 23 Agustus 2019 pkl 12.00

pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *dos sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Berdasarkan Teori Kepastian menurut Hukum Nurhasan Ismail menyatakan bahwa , “Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan

²⁰Peter Mahmud Marzuki, 2008, *PENGANTAR ILMU HUKUM*, Kencana, Jakarta, h.158

memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.”²¹

Menurut **Gustav Radbruch**, hukum sendiri harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

2. Asas Keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya ialah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.

Berdasarkan hal tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang akan di kaji, dapat dijabarkan bahwa untuk dapat diciptakannya kepastian hukum

²¹Nurhasanah Ismail, 2007, **PERKEMBANGAN HUKUM PERTANAHAN: PENDEKATAN EKONOMI POLITIK**, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada), h.139

terdapat syarat-syarat yang harus di penuhi, seperti kejelasan konsep yang digunakan, apabila dihubungkan dengan permasalahan dalam peraturan Pelaksanaan Penerimaan Negara Bukan Pajak Berdasarkan UU No. 9 Tahun 2018 di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang harus terdapat kejelasan konsep yang digunakan.

b. Teori Kemanfaatan (Utilitarian Theory)

Bagi Hans Kelsen sebagaimana dikutip Mohamad Aunurrohim mengatakan bahwa , “hukum itu dikonstruksikan sebagai suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional.”²² Dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah, bagaimana hukum itu seharusnya, melainkan apa hukumnya. Dan adapun harapan dari Masyarakat bahwa manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Dimana Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakkan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan yang layak bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan akan timbul keresahan didalam masyarakat. Justru adanya hukum harus menjadi jembatan perdamaian bagi kita semua.

Menurut Jeremy Bentham sebagaimana dikutip oleh Mohamad Aunurrohim mengatakan, “hukum barulah dapat diakui besarnya bagi semua orang.”²³ Sedangkan menurut Satjipto Raharjo dalam bukunya “Ilmu Hukum” mengatakan bahwa Teori kemanfaatan hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat

²²Mohamad Aunurrohim, *Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan Hukum Di Indonesia*, dikutip dari https://www.academia.edu/10691642/Keadilan_Kepastian, diakses tanggal 26 Agustus 2019 pkl 09.10

²³Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h.160

untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan. Oleh karena itu ia bekerja engan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma (aturan-aturan hukum).²⁴

c. Teori Keadilan²⁵

Pengertian kewenangan menurut H.D Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, adalah “keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.”

Keadilan dapat dimaknai sebagai legalitas, yakni adil jika suatu aturan diterapkan pada semua kasus di mana menurut isinya memang aturan tersebut harus diaplikasikan. Adalah tidak adil jika suatu aturan diterapkan pada satu kasus tetapi tidak pada kasus lain yang sama. Menurut legalitas, pernyataan bahwa tindakan individu adalah adil atau tidak adil berarti *legal* atau *illegal*, yaitu tindakan tersebut sesuai atau tidak dengan norma hukum yang valid untuk menilai sebagai bagian dari tata hukum positif. Keadilan menurut Hans Kelsen adalah legalitas, sehingga tolok ukur hukum yang adil adalah sah menurut hukum.

Keadilan menurut hukum atau yang sering dimaksud dalam keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan menurut undang-undang dan berkenaan dengan pemberian sanksi atas hasil penerapan undang-undang yang dilanggar. Hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar keadilan tersebut, maka akan

²⁴Loc, Cit

²⁵<https://mirdinatajaka.blogspot.com/2017/05/teori-keadilan-hukum.html>, diakses tanggal 26 Agustus 2019 pkl 11.00

dikenakan hukuman lewat proses hukum. Masyarakat mengharapkan ada kepastian hukum, karena dengan ada kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban hukum.

Hans Kelsen mengemukakan pendapatnya tentang keadilan dalam bukunya *general theory of law and state*. Hans Kelsen berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini menyatakan bahwa nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.

Keadilan menurut hukum atau yang sering dimaksud dalam keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan menurut undang-undang dan berkenaan dengan pemberian sanksi atas hasil penerapan undang-undang yang dilanggar. Hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar keadilan tersebut, maka akan dikenakan hukuman lewat proses hukum. Masyarakat mengharapkan ada kepastian hukum, karena dengan ada kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban hukum.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian didalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara

terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.²⁶ Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.²⁷

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah metode *yuridis empiris*. Yang awalnya adalah penelitian pengumpulan data pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak di Kantor Bada Pertanahan Nasional Kota Semarang. Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunaan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan

²⁶Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghlia Indonesia, Jakarta, h.13

²⁷Suparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta, h.1

fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang di teliti.

Kegiatan penelitian yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang pemecahan perkara pidana (splitsing) dalam proses pembuktian suatu tindak pidana, akan tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung dilapangan.

3. Metode Populasi dan Sampling

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Definisi populasi dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu²⁸. Sedangkan pengertian populasi menurut Mari Singarimbun adalah keseluruhan

²⁸Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.44

dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.

Populasi dalam penelitian ini adalah Masyarakat ,Kantor Badan Pertanahan Nasional, bahkan KEMENKUMHAM , oleh karena itu jumlah populasi yang tidak terjangkau , maka tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel sesuai kebutuhan.

b . Sample

Cara menentukan sample adalah *purposive non random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sample yang jumlahnya dan jauh letaknya. Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting disini adalah terpenuhinya kriteria dari sample yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan narasumber. Data ini diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Tipe wawancara ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah artinya wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauanya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder dibidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

-Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

-Bahan hukum sekunder bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan berupa literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

-Bahan hukum Tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini diataranya adalah surat kabar, internet, kamus Hukum,dan kamus Besar Bahasa Indonesia

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum.

Teknik pengumpulan data kualitatif yaitu dapat diperoleh dari kuesioner, wawancara, catatan pengamatan, pengambilan foto, perekaman audio dan video. Kuesioner merupakan salah satu dari teknik pengumpulan data kualitatif.

- b. Deskriptif, yaitu cara menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan penelitian.
- c. Kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan

kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini, dan kemudian dijelaskan secara sistematis.

H . Sistematika Penulisan

Sebelumnya telah dikemukakan mengenai latar belakang penulisan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup penulisan, serta metode menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori untuk menjelaskan arah penulisan ini. Dengan demikian perlu kiranya dikemukakan sistematika penulisan secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka yang terdiri dari :
Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional,
Sejarah Badan Pertanahan Nasional, Tugas dan Fungsi
Badan Pertanahan Nasional.

Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah,

Pengertian Jual Beli, Hukum Jual Beli Tanah, Unsur-Unsur
Jual Beli Tanah, Pengertian Jual Beli Tanah, Syarat-syarat
Jual Beli Tanah Tata Cara Jual Beli Tanah.

Tinjauan Umum Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak,
Pengertian Penerimaan Negara Bukan Pajak, Sumber-
Sumber Penerimaan Negara Bukan Pajak, Jenis-Jenis
Penerimaan Negara Bukan Pajak, Peranan dan Tujuan
Penerimaan Negara Bukan Pajak, Dasar hukum Penerimaan
Negara Bukan Pajak, Tarif Penerimaan Negara Bukan
Pajak.

Tinjauan Umum Tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
dalam Pandangan Islam,

BAB III

Hasil Penelitian dan Pembahasan , dalam bab ini penulis
akan membahas hasil penelitian yang meliputi : Bentuk
penerimaan negara bukan pajak (pnbp) dalam peralihan
hak atas tanah berdasarkan undang-undang No 9 tahun
2018 di kantor badan pertanahan nasional kota semarang,
hambatan-hambatan dan solusi terkait pelaksanaan
Undang-undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan
Negara Bukan Pajak (PNBP) di dalam Kantor Badan

Pertanahan Nasional Kota Semarang, pelaksanaan pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dalam penyerahan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang ke KAS Negara.

BAB IV

Penutup, pada bab terakhir ini memuat Simpulan dan Saran.