

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
1. Manfaat Teoritis	11
2. Manfaat Praktis.....	12
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	12
1. Kerangka Konseptual.....	12
a. Pengertian Implementasi Kebijakan	12
b. Pengertian Zona Nilai Tanah	14
c. Pengertian Tanah	15
2. Kerangka Teori.....	16
A. Teori Negara Hukum	16
B. Teori Legislasi	18
C. Teori Sistem Hukum	19

D. Teori Keadilan.....	20
F. Metode Penelitian.....	21
1. Spesifikasi Penelitian.....	21
2. Metode Penelitian.....	21
3. Tahap Penelitian	21
4. Teknik Pengumpulan Data	22
5. Alat Pengumpulan Data.....	22
a. Bahan Hukum Primer	22
b. Bahan Hukum Sekunder.....	22
c. Bahan Hukum Testier.....	23
G. Analisis Data	23
H. Lokasi Penelitian.....	24
I. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II.....	26
TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Teoritis tentang Pengertian Hukum dan Kebijakan Zona Nilai Tanah.....	26
1. Pengertian Hukum	26
2. Tujuan Hukum.....	28
3. Fungsi Hukum	28
4. Pengertian Kebijakan.....	31
B. Tinjauan Umum Zona Nilai Tanah	34
1. Pengertian Zona Nilai Tanah.....	34
1.1 Gambaran Umum tentang Penilaian Tanah	34
1.2 Pengertian Tanah.....	36
2. Nilai dan Harga Tanah.....	38
2.1 Definisi Nilai dan Harga Tanah	38
2.2 Definisi Nilai dan Harga	39
2.3 Faktor Penyebab Perubahan Nilai dan Harga Tanah	41
2.4 Pola dan Struktus Nilai dan Harga Tanah	42
2.5 Faktor Penentu Nilai dan Harga Tanah.....	43

2.6	Pengertian Umum Peta Zona Nilai Tanah	45
2.7	Pengertian Zonasi.....	45
C.	Implementasi Kebijakan Zona Nilai Tanah	48
1.	Pengertian Implementasi	48
2.	Implementasi Kebijakan.....	53
D.	Tinjauan Umum tentang Akta.....	54
1.	Pengertian Akta dan Jenis-jenis Akta.....	54
2.	Jenis-jenis Akta	55
2.1	Akta Otentik.....	55
2.1.1	Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	56
2.1.2	Fungsi Akta Otentik.....	61
2.2	Akta dibawah Tangan	61
2.3	Bentuk Akta Notaris.....	62
a.	Akta parte atau <i>partij acte</i>	62
b.	Akta pejabat atau <i>Ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas acte</i> . 62	
c.	Akta parte atau <i>partij</i> akta.....	63
d.	Akta pejabat atau relaas akta.....	63
E.	Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli	64
1.	Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdara	66
2.	Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat	67
3.	Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdara Pasal 1320.....	68
4.	Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	69
5.	Proses dan Prosedur Jual Beli tanah.....	71
6.	Subjek dan Objek Jual Beli Tanah	74
7.	Sah dan Batalnya Jual Beli Tanah.....	75
F.	Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	76
1.	Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	76
2.	Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah	77
a.	Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960	77
b.	Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan	78

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	80
d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	80
e. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	82
3. Pendaftaran Tanah.....	82
BAB III.....	87
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	87
1. Peraturan Perundang-undangan tentang Zona Nilai Tanah	87
2. Implementasi Zona Nilai Tanah terhadap Nilai Transaksi dalam akta di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan	89
a. Pelaksanaan harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kuningan 91	
b. Pelaksanaan harga Zona Nilai Tanah pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kuningan.....	96
c. Implementasi Harga Zona Nilai Tanah terhadap Nilai Transaksi dalam Akta Jual Beli di Kabupaten Kuningan	102
d. Pemanfaatan Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah dikaitkan dengan Teori-Teori Hukum.....	107
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi Implementasi Kebijakan Zona Nilai Tanah Terhadap Nilai Transaksi Dalam Akta Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.....	114
BAB IV	118
PENUTUP.....	118
A. Kesimpulan	118
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA	121
1. Buku	121
2. Jurnal.....	124
3. Internet	125
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	1