

**DISERTASI**

**KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

***CONSTRUCTION LAW DEED OFSALE IN PERSPECTIVE LAW  
NUMBER 5 YEAR 1960 CONCERNING BASIC REGULATION OF  
AGRARIAN PRINCIPLES***



Oleh :

**PRINGGO SOEBOWO**

**NIM : 1331600001**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**

**DISERTASI**

**KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

***CONSTRUCTION LAW DEED OFSALE IN PERSPECTIVE LAW  
NUMBER 5 YEAR 1960 CONCERNING BASIC REGULATION OF  
AGRARIAN PRINCIPLES***



Oleh :

**PRINGGO SOEBOWO**  
NIM : 1331600001

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**

**DISERTASI**

**KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

***CONSTRUCTION LAW DEED OFSALE IN PERSPECTIVE LAW  
NUMBER 5 YEAR 1960 CONCERNING BASIC REGULATION OF  
AGRARIAN PRINCIPLES***

**Untuk Memperoleh Gelar Doktor  
Dalam Program Studi Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Oleh :

**PRINGGO SOEBOWO  
NIM : 1331600001**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**

**KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

*CONSTRUCTION LAW DEED OF SALE IN PERSPECTIVE LAW NUMBER 5  
YEAR 1960 CONCERNING BASIC REGULATION OF AGRARIAN PRINCIPLES*

Diajukan Oleh :

**PRINGGO SOEBOWO**

NIM : 1331600001

Disusun untuk Ujian Terbuka Disertasi  
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah disetujui

Pada tanggal :

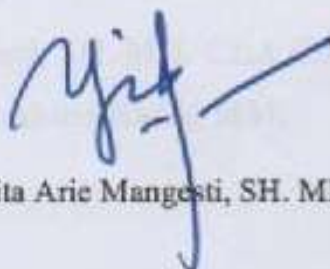
Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S  
Promotor,

Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum  
Ko. Promotor,



Mengetahui :

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum,



Dr. Slamet Suhartono, SH. MH. CMC. Dr. Yovita Arie Mangesti, SH. MH. CLA. CMC

**KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM  
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

*CONSTRUCTION LAW DEED OFSALE IN PERSPECTIVE LAW NUMBER 5  
YEAR 1960 CONCERNING BASIC REGULATION OF AGRARIAN PRINCIPLES*

Oleh :

**PRINGGO SOEBOWO**

NIM : 1331600001

Disertasi ini telah direvisi dan diuji pada Ujian Terbuka  
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada tanggal 27 Mei 2021

**Tim Penguji:**

**Ketua** : Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM. CMA.CPA. ....  
**Sekretaris** : Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. ....  
**Anggota** : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S. ....  
Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum. ....  
Prof. Dr. Budi Kagramanto, S.H., M.H., M.M. ....  
Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum. ....  
Dr. Otto Yudianto, S.H., M.H. ....  
Dr. Hufron, S.H., M.H. ....  
Dr. Yovita Arie Mangesti, SH. MH. CLA.CMC .....  
Dr. Dra. Ec. Ida Aju Brahma Ratih, MM. ....

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan d bawah ini :

NAMA : PRINGGO SOEBOWO  
NIM : 1331600001  
PROGAM STUDI : DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS : HUKUM  
PERGURUAN TINGGI : UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

Menyatakan bahwa karya tulis ilmiah DISERTASI, yang berjudul :

**“KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**

Adalah benar benar asli, karya saya dan bukan karya orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan kecuali dalam bentuk kutipan yang di acu dalam naskah ini dan telah disebutkan sumbernya, baik dalam bentuk kutipan dan daftar bacaan.

Demikian pernyataan ini, saya buat dengan sebenarnya dan apabila di dalam disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiat, maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik berupa digugurkan disertasi dan gelar dicabut, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya 1 Februari 2022



PRINGGO SOEBOWO



**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : PRINGGO SOEBOWO  
 NBI/ NPM : 1331600001  
 Fakultas : HUKUM  
 Program Studi : DOKTOR (S3) DIH  
 Jenis Karya : ~~Skripsi/ Tesis/ Disertasi/ Laporan Penelitian/Praktek\*~~

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

KONSTRUKSI HUKUM AKTA JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF UNDANG-  
 UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR  
 POKOK-POKOK AGRARIA

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty - Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : LUMAJANG  
 Pada tanggal : 28 Juli 2022

Yang Menyatakan,

  
 (.....Pringgo Soebowo.....)

\*Coret yang tidak perlu

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan segala karunia-Nya sehingga saya dapat sampai ke tahapan Ujian Terbuka Disertasi ini. Penulisan Disertasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Doktor Ilmu Hukum pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Saya menyadari bahwa saya tidak dapat sampai pada tahapan ini tanpa bantuan, kesempatan, bimbingan, pengorbanan dan dorongan semangat dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan disertasi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.**, selaku Promotor yang telah banyak meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penulisan disertasi ini;
2. **Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum.** selaku Ko-Promotor dan wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang atas segala kesabaran dalam memberikan arahan, masukan, saran-saran dalam penyusunan penulisan disertasi ini;
3. **Dr. Mulyanto Nugroho, MM.,CMA.,CPA** selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
4. **Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA. CMC.** selaku Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya beserta seluruh staf;
5. **Prof. Dr. Teguh Prasetyo, S.H., M.Si., Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H., Prof. Dr. Nyoman Nurjaya, S.H., M.H., Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum., Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H., Dr. Hufron, S.H., M.H., Dr. Soetanto Soepiadhy, S.H., M.Hum.** dan **Dr. Fajar Sugianto, S.H., M.H.** selaku seluruh dosen pengajar Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;



6. Seluruh staf tata usaha Fakultas Hukum Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang membantu proses administrasi demi kelancaran penulisan disertasi ini;
7. Wanita tercintaku, **Dea Devina, S.H., M.Kn.** yang selalu mendukung dan mencurahkan perhatian serta doa sepanjang studi;
8. Ibuku Alm. **Nyo Giovanni** yang telah mendidik, membesarkan dan selalu mendoakan yang terbaik untuk anaknya;
9. Ayahku **Soebowo Soeprajitno** dan keluarga tercinta yang telah memberikan dorongan semangat dengan penuh kesabaran, tulus membantu secara moril dan materiil dengan doa tulus dan penuh kasih sayang kepada saya, hingga penulisan disertasi ini dapat selesai;
10. Sahabatku **Dr. Hatta Isnaini, S.H., M.Kn.** dan teman-teman mahasiswa angkatan 31 (tiga puluh satu) Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Terima kasih atas suasana kebersamaan dan persahabatan dalam berjuang, berkarya dan berjuang untuk mewujudkan cita-cita.

Saya menyadari bahwa penulisan disertasi nashi jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dari semua pihak yang bersifat membangun selalu saya harapkan, Akhir kata, semoga penulisan disertasi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak

Surabaya, April 2022

Pringgo Soebowo

## RINGKASAN

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidak mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Pada proses penerapan prinsip-prinsip pokok UUPA mendasar pada adanya hukum adat yang berlaku di Indonesia. Perbedaan penerapan dengan konsep hukum dalam hal jual beli misalnya hukum adat menganut asas “terang dan tunai”. Terang memiliki arti perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat (pemimpin adat) yang menangani masalah pertanahan atau tetua adat sedangkan makna dari asas tunai yakni peralihan hak dari penjual pada pembeli secara langsung pada saat pembayaran dari pembeli kepada penjual. Hal ini dinilai berbeda dengan sistem jual beli tanah menurut konsep barat. Perbedaan praktik jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat pada zaman dulu.

Pada hukum barat diketahui bahwa perbuatan hukum dibagi menjadi dua yakni perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUHPerdara Tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari Penjual kepada pembeliyang tunduk pada ketentuan buku II KUHPerdara Tentang Benda. Untuk objek Tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.

Hal yang menjadi masalah terkait hal ini yakni permasalahan kekosongan berkaitan dengan asas “tunai dan terang” dikaitkan dengan penguasaan yuridis yang melandasi sebuah hak dilindungi oleh hukum dan pada umumnya diberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai sebuah tanah secara fisik atas tanah yang dimiliki. Penguasaan yuridis meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik namun pada kenyataan terdapat hak penguasaan tanah terkadang antara fisik dan yuridis berbeda pada pemilik tanah tersebut.

Secara sosiologis dikaitkan dengan hukum lain yang berkaitan dengan proses ini adalah hukum adat dalam hal ini adalah prinsip-prinsip atau azas-azas yang dianut dalam jual beli menurut hukum adat, yaitu bersifat tunai, riil dan terang, maka dalam hal perjanjian yang telah memenuhi syarat tunai, riil dan terang namun dalam praktiknya dituangkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli dengan akta notariil, apakah hal ini dapat diterima dalam hukum pertanahan, karena keduanya merupakan hal yang kontradiktif.

Permasalahan yang difokuskan pada penelitian ini berkaitan dengan adanya kekosongan hukum mengenai berbagai permasalahan dalam transaksi jual beli tanah yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan. UUPA membahas berbagai garis besar seperti hak-hak tanah berkaitan dengan hak milik yang akan diatur lebih lanjut pada perpu namun saat ini perpu tersebut belum ada sehingga menyebabkan kekosongan hukum. Hal ini harus dipandang bahwa norma hukum dalam Buku III KUH Perdata yang tidak secara tegas dinyatakan tidak berlaku tersebut, setidaknya merupakan konsep hukum sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria, disamping kenyataannya belum tersedia hukum positif mengenai perbuatan-perbuatan hukum hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas muncul permasalahan yang akan dibahas antara lain :

1. Apa *Ratio legis* dipergunakannya “Terang dan Tunai” dalam Akta jual beli hak atas tanah?
2. Apa konsep peralihan kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Pokok Agraria?

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Positif sebenarnya sama dengan tata cara jual beli tanah yang berlaku menurut Hukum Adat yang dikenal dengan istilah “jual lepas” dan “terang” sifatnya. Menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif jual beli tanah adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan “jual lepas” dan bersifat “tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah dan pembayaran harga lunas, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Peralihan hak tersebut berarti peralihan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Namun demikian, adakalanya peralihan hak tersebut baru

secara yuridis saja karena secara fisik tanah masih berada dibawah penguasaan orang lain (misalnya karena adanya hubungan sewa yang belum berakhir masa jangka waktunya), sehingga penyerahan fisik menyusul kemudian.

Tata cara jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional/Hukum Positif, dengan memakai akta jual beli dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hanya jual beli yang memakai akta tersebut yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran (“balik nama”) di Kantor Pertanahan. Ketentuan tentang ini merupakan sistem yang harus dan sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati. Didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah (*land ownership rights*). Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar (*exchange*) dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Berdasarkan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Th. 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta ini lazim disebut Akta Jual Beli (AJB). Dengan demikian, suatu transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dianggap telah terjadi saat dibuatnya AJB.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan sebagaimana tersebut di atas, disimpulkan bahwa *Ratio legis* dipergunakannya “Terang dan Tunai” dalam Akta jual beli hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah karena UUPA mengakomodir Hukum Adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional. Transaksi jual beli tanah dalam Hukum Adat menggunakan asas tunai dan terang. *Tunai* artinya peralihan hak terjadi seketika dengan adanya pembayaran, sedangkan *terang* berarti bahwa jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menyaksikan jual beli tersebut. Keberadaan asas tunai dan terang dalam jual beli tanah memiliki makna bahwa dengan adanya pembayaran atas sejumlah harga yang disepakati dan perbuatan hukum tersebut dilaksanakan dihadapan pejabat setempat maka beralihlah hak kepemilikan atas tanah tersebut. Adapun fungsi dari keberadaan pejabat yang ditunjuk tersebut adalah untuk mencatat dan sekaligus menjadi saksi bahwa telah terjadi peralihan hak sehingga diharapkan pula memberikan perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah meskipun keberadaannya hanya diatur dalam peraturan setingkat Peraturan Pemerintah namun kedudukannya setara dengan jabatan Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik. Keberadaan PP No. 24 Th. 1997 dan PP No. 37 Th. 1998 merupakan satu kesatuan dengan UUPA karena kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan pelaksana ketentuan Pendaftaran Tanah yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA sehingga regulasi tersebut merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan.

Konsekuensi dari konstruksi hukum tersebut menempatkan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang produknya juga adalah akta otentik.

Berdasarkan hasil kesimpulan dikemukakan pula saran yaitu bahwa perlu dibuat Peraturan Perundang-Undangan yang secara khusus mengatur tentang peralihan hak atas tanah dan menegaskan kedudukan asas tunai dan terang dalam proses peralihan hak atas tanah agar mampu memberikan kepastian hukum dan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan setingkat Undang-Undang untuk mempertegas kedudukan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum dan produknya sebagai akta otentik.

## **ABSTRACT**

*Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) is the only Land Law that applies in Indonesia. The UUPA states that the Land Law applicable in Indonesia is sourced from Customary Law. Land sale and purchase transactions in Indonesia are based on customary law which uses cash and light principles. Cash means that the transfer of rights occurs immediately with the payment, while light means that the sale and purchase is carried out before an official who has the authority to legalize the sale and purchase, namely the Land Deed Maker Official who has the authority to make a Sale and Purchase Deed.*

*This research was conducted to find out the Legis Ratio of the use of "Light and Cash" in the Deed of Sale and Purchase of Land Rights and the Legis Ratio of the legal position of the Land Deed Making Official as a Public Official.*

*The research method used is normative legal research using 4 (four) kinds of problem approaches, namely the statutory approach, conceptual approach, philosophical approach and historical approach.*

*Based on the results of the study, it was found that the Legis Ratio used "Light and Cash" in the Deed of Sale and Purchase of Land Rights based on the UUPA is because the UUPA accommodates Customary Law as the basis for National Land Law. Cash means that the transfer of rights occurs immediately with the payment, while light means that the sale and purchase is carried out in front of an official who has the authority to witness the sale and purchase. The position of the Land Deed Making Official, although its existence is only regulated in a regulation at the level of a Government Regulation, but its position is equivalent to the position of a Notary and the Land Deed Official's deed is an authentic deed. The existence of PP No. 24 Th. 1997 and PP No. 37 Th. 1998 is an integral part of the UUPA because the two Government Regulations are the implementers of the provisions on Land Registration as stated in Article 19 of the UUPA so that these regulations are an inseparable series.*

**Keywords:** *Sale and Purchase, Cash and Clear, Sale and Purchase Deed*

## DAFTAR ISI

Halaman Sampul Dalam .....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Ringkasan.....	vi
<i>Abstract</i> .....	x
Daftar Isi.....	xi

### **BAB I PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian .....	8
1.4. Manfaat Penelitian .....	8
1.5. Orisinalitas Penelitian .....	9
1.5.1. Hasil Penelitian Terdahulu .....	9
1.5.2. Kajian Penelitian Terdahulu .....	15
1.6. Landasan Teori dan Penjelasan Konsep .....	18
1.6.1. Landasan Teori .....	18
1.6.1.1. Teori Perlindungan Hukum .....	18
1.6.1.2. Teori Tujuan Hukum .....	26
1.6.1.3. Teori Perjanjian .....	30
1.6.2. Penjelasan Konsep .....	34
1.6.2.1. Hukum Agraria .....	34
1.6.2.2. Penguasaan Tanah .....	38
1.6.2.3. Jual Beli Tanah .....	41
1.6.2.4. Akta .....	43
1.6.2.5. Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah .....	46
1.7. Metode Penelitian .....	47
1.7.1. Tipe Penelitian .....	47
1.7.2. Pendekatan Masalah.....	48
1.7.3. Sumber Bahan Hukum .....	49
1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan .....	51
1.7.5. Analisis Bahan Hukum .....	51
1.8. Pertanggungjawaban Sistematika .....	52

<b>BAB II RATIO LEGIS DIPERGUNAKANNYA ASAS TUNAI DAN TERANG DALAM AKTA JUAL BELI TANAH DI INDONESIA .....</b>	<b>54</b>
---	-----------

2.1. Ratio Legis Asas Tunai dan Terang Dalam Akta Jual Beli .....	54
2.1.1. Sejarah Hukum Pertanahan Di Indonesia .....	58
2.1.2. Dasar Hukum Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia .....	67
2.2. Peralihan Hak Atas Tanah .....	69
2.2.1. Macam Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.....	69
2.2.2. Pendaftaran Tanah .....	84
2.3. Perjanjian Jual Beli .....	98
2.3.1. Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	98
2.3.2. Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional .....	110
2.4. Kedudukan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Didalam Hukum Positif di Indonesia .....	117
2.5. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dalam Hukum Yang Berlaku di Indonesia .....	132
2.5.1. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Akta Jual Beli .....	132
2.5.2. Proses Balik Nama Sertifikat Tanah Sebagai Peristiwa Dalam Bidang Hukum Administrasi .....	139

**BAB III KONSEP PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS  
TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5  
TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA**

3.1. Perbandingan Kewenangan Pejabat Umum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	148
3.1.1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah .....	148
3.1.2. Kewenangan Notaris Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	221
3.2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Alat Bukti Peralihan Hak Atas Tanah.....	251
3.2.1. Alat Bukti .....	251
3.2.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Akta Otentik .....	261
3.2.3. Alat Bukti Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	269
3.2.4. Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	276
3.3. Pemisahan Jabatan Notaris dan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan.....	285
3.4. Sepakat Sebagai Momentum Penentu Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria .....	302

**BAB IV PENUTUP**

4.1. Kesimpulan .....	307
4.2. Saran .....	308

**DAFTAR BACAAN**