



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24 TAHUN 2009
MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA TERHADAP
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

TESIS

**NAMA : CHRISTINA
NPM : 0806426521**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2009**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG DASAR NOMOR 24
TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NAMA : CHRISTINA
NPM : 0806426521**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

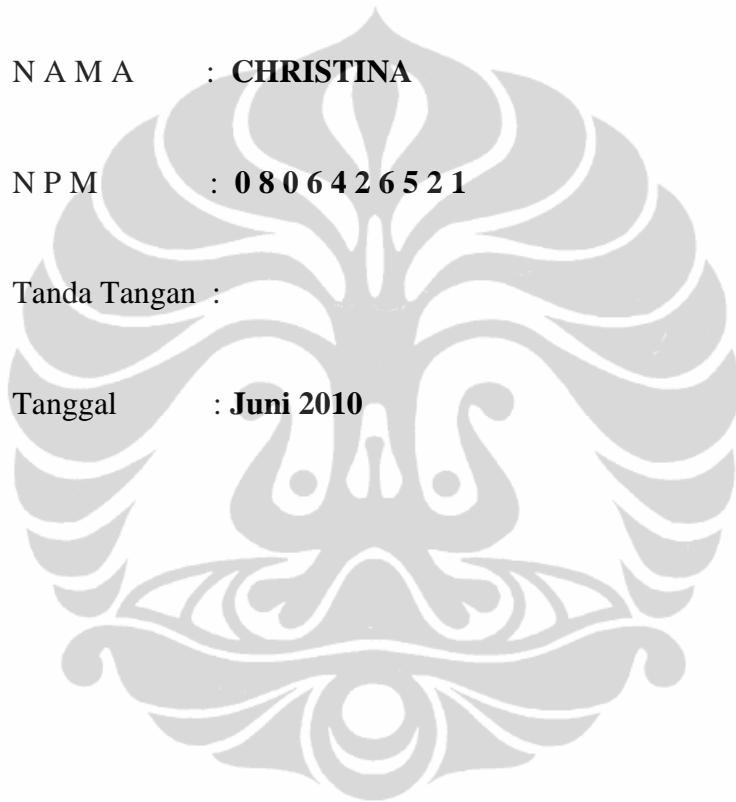
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

N A M A : CHRISTINA

N P M : 0 8 0 6 4 2 6 5 2 1

Tanda Tangan :

Tanggal : Juni 2010



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **CHRISTINA, S.H.**
NPM : **0 8 0 6 4 2 6 5 2 1**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24
TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA
INDONESIA TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu **Fathiah Helmi, S.H., M.Kn.** ()

Penguji : Ibu **Chairunissa Said Selenggang, S.H., M.kn** ()

Penguji : Bp. **Dr., Drs., Widodo Suryandono, S.H., M.H** ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 3 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Syukur kami ucapkan atas penulisan tesis **ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24 TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI** di Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia telah dapat diselesaikan. Semoga tesis ini menjadi manfaat juga dapat dijadikan rujukan kepada diri sendiri maupun semua orang.

Terima kasih atas kami haturkan atas berbagai sumbangsuhnya dalam dan selama menjalani pendidikan notariat, kepada :

- i. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Prof. Safri Nugraha, S.h., LL.M., PhD.
- ii. Penasehat Akademis dan Ketua Program di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr., Drs., Widodo Suryandono, S.H., M.H.
- iii. Pembimbing tesis, Ibu Fathiah Helmi, S.H.
- iv. Ibu Chairunnisa Said Salenggang, S.H, M.Kn. sebagai salah satu penguji tesis.
- v. Seluruh jajaran Dosen, Staf Dosen, Staf Akademis dan Pustakawan serta karyawan-karyawan lainnya di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terutamanya di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indoensia.
- vi. Papa, Mama, Saudara dan Kerabat.
- vii. Teman-Temanku selama kuliah di Program Kenotariatan, terutama Shanty, Sendy dan Tesy.
- viii. Lain-Lainnya, meskipun diatas kertas ini tidak turut tercantumkan, terima kasih

Hormat Kami

Depok, Juni 2010

CHRISTINA, S.H.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : CHRISTIN, S.H.
NPM : **0 8 0 6 4 2 6 5 2 1**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24 TAHUN 2009
MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA TERHADAP
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : Juni 2010
Yang Menyatakan,

CHRISTINA, S.H.

ABSTRAK

Nama : **CHRISTINA, S.H.**
NPM : **0 8 0 6 4 2 6 5 2 1**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24
TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA
INDONESIA TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI TANAH**

Pengikatan jual beli tanah dibuat dengan akta Notaris yang dilakukan apabila ada suatu persyaratan atau kondisi tertentu yang menyebabkan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah belum dapat dilaksanakan. Pengaruh unsur asing bilamana melibatkan salah satu pihak yang terikat dalam pengikatan jual menyebabkan menggunakan bahasa asing. Pengaturan bahasa dalam suatu perjanjian menurut hukum Indonesia dengan adanya UU BBLNLK diatur wajib menggunakan bahasa Indonesia, selain menggunakan bahasa asing. Notaris sebagai pejabat umum yang melayani pembuatan akta dalam hukum perdata, terikat dengan UUN. Sehingga setiap akta yang dibuat berbahasa asing wajib diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia. Hal ini dilatarbelakangi oleh wajib terpenuhinya syarat sah perjanjian yang mengikat para pihak dan pihak ketiga. Tesis ini menggunakan metodologi penelitian normatif, dengan ruang lingkupnya hukum tanah nasional, perdata internasional, perikatan dan jabatan notaris, adapun alat pengumpulan datanya yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, kemudian pengolahan, analisa dan konstruksi data dilakukan secara kualitatif dan atau kuantitatif, sesuai tipologi yang dipilih yaitu *preskriptif-eksplanatoris* dalam rangka *problem identification*, dan dilakukan terhadap sistematika hukum positif. Tujuan penelitian ini adalah menganalisa keberlakuan UU BBLNLK terhadap akta pengikatan jual beli dan akibat hukumnya terhadap pihak ketiga, dengan studi kajiannya yaitu pengikatan jual beli tanah, dimana dibuat dengan akta Notaris karena AJB belum dapat dilaksanakan dihadapan PPAT. Akta pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris sebagai suatu perjanjian pendahuluan mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat pihak ketiga, dengan memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, material dan formil yang bersifat final, mengikat dan punya kekuasaan eksekusi, untuk itu sebagai dasar hukum dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah meliputi prinsip, kaidah, asas dalam perjanjian/kontrak internasional.

Kata Kunci : Hukum Tanah Nasional, Perikatan dan Akta Notaris

ABSTRACT

Nama : **CHRISTINA, S.H.**
NPM : **0806426521**
Program Study : **Master Notary**
Title : **THE ANALYSIS OF ARTICLE 31 ON THE LAW NO. 24/2009 CONCERNING OBLIGATORY ON INDONESIA LANGUAGE TO SALE AND PURCHASE OF LAND AGREEMENT DEED**

Land sales and purchase agreement made by Notary deed which conductable if there are certain terms or conditions that sale and purchase deed before officer for land deed unable to conduct it. Influence of foreign element if involving one of bounded party in sales and purchase agreement causing to use foreign language. Regulation of language in an agreement in accordance to Indonesian law with the "UU BBLNLK" determines must using Indonesian language, beside foreign language. Notary as public officer that serving deed making in private law, bind to the "UUJN". Thus, every deed that made in foreign language must translated into Indonesian language. This matters is circumstantial by mandatory of legitimate terms of agreement that bind the parties and concerned third party. This thesis uses the methodology of normative research, the scope of national land law, international private law, obligation law and notary law, as for the data collection tool, the study documents and library materials, and processing, analysis and construction data were qualitatively and or quantitatively, according to typology selected the prescriptive-explanatory in the context of problem identification, and done to systematic positive law. The purpose of this research is to analyzed the effectiveness of the "UU BBLNLK" over the deed of sale and purchase agreement and its legal consequences to third party, with the study of land sale and purchase agreement, where made by Notary deed because sale and purchase deed unable to performed before officer for land deed. Land sale and purchase agreement that made before Notary as an initial agreement has proving power and bind the third party, with following formality, materiality and physically proving power that naturally final, binding and executable, for law foundation in making of the deed of land sales and purchase agreement covering principles and norms in internation contract/agreement.

Keywords: National Land Law, Obligation and Notary Deed

DAFTAR ISI

	HALAMAN
SAMPUL	
HALAMAN JUDUL.....	i
TITLE PAGE.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok-Pokok Permasalahan.....	10
1.3. Metode Penelitian.....	11
1.4. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II ANALISA DAN PEMBAHASAN	14
2.1. Notaris dan Akta Otentik	14
1. Akta Notaris.....	19
2. Kedudukan dan Kekuatan Otentisitas Akta Otentik	23
2.2. Perikatan dan Jual Beli Tanah Beraspek Transnasional	28
1. Aspek Hukum Dari Perikatan.....	31
2. Elemen Asing Mengadakan Suatu Kontrak Internasional.....	37
3. Pengikatan Jual Beli Tanah Beraspek Internasional.....	40
2.3. Analisis Akta Pengikatan Jual Beli Menurut UU JN dan UU BBLNLK	57
BAB IV PENUTUP.....	67
4.1. Kesimpulan.....	67
4.2. Saran.....	68
DAFTAR REFERENSI.....	69