

## B A B I

### P E N D A H U L U A N

#### 1.1. Latar Belakang

Sejak tanggal 9-7-2009, disahkan, diundangkan dan pada saat yang bersamaan diberlakukan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan (“UU BBLNLK”)<sup>1</sup>, dengan kontekstual pemikiran yang melatarbelakanginya, adalah penjelasan bagian umum dalam paragraf I dan III mengemukakan:

“Bendera Negara Sang Merah Putih, Bahasa Indonesia, Lambang Negara Garuda Pancasila, dan Lagu Kebangsaan Indonesia Raya merupakan jati diri bangsa dan identitas Negara Kesatuan Republik Indonesia. Keempat simbol tersebut menjadi cerminan kedaulatan negara di dalam tata pergaulan dengan negara-negara lain dan menjadi cerminan kemandirian dan eksistensi negara Indonesia yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Dengan demikian, bendera, bahasa, dan lambang negara, serta lagu kebangsaan Indonesia bukan hanya sekadar merupakan pengakuan atas Indonesia sebagai bangsa dan negara, melainkan menjadi simbol atau lambang negara yang dihormati dan dibanggakan warga negara Indonesia. Bendera, bahasa, dan lambang negara, serta lagu kebangsaan Indonesia menjadi kekuatan yang sanggup menghimpun serpihan sejarah Nusantara yang beragam sebagai bangsa besar dan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Bahasa Indonesia bahkan cenderung berkembang menjadi bahasa perhubungan luas. Penggunaannya oleh bangsa lain yang cenderung meningkat dari waktu ke waktu menjadi kebanggaan bangsa Indonesia.”

“Undang-Undang tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan merupakan jaminan kepastian hukum, keselarasan, keserasian, standardisasi, dan ketertiban di dalam penggunaan bendera, bahasa, dan lambang negara, serta lagu kebangsaan. Undang-Undang ini mengatur tentang berbagai hal yang terkait dengan penetapan dan tata cara penggunaan bendera, bahasa, dan lambang negara, serta lagu kebangsaan, termasuk di dalamnya diatur tentang ketentuan pidana bagi siapa saja yang secara sengaja melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang ini.”

yang mana salah satu ketentuannya, memuat kewajiban berbahasa Indonesia. Pasal 31 beserta penjelasannya yang diatur dalam BAB III Bahasa Negara, Bagian

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan*), UU No. 24 Th. 2009. LN No. 109 Th. 2009. TLN No. 5035. Pasal 74.

Umum dari UU BBLNLK ini menguraikan bahwa nota kesepahaman atau perjanjian wajib menggunakan bahasa Indonesia, selengkapnya teks dari Pasal 31 beserta penjelasannya berbunyi:<sup>2</sup>

- (1) Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia.

Yang dimaksud dengan “perjanjian” adalah termasuk perjanjian internasional, yaitu setiap perjanjian di bidang hukum publik yang diatur oleh hukum internasional, dan dibuat oleh pemerintah dan negara, organisasi internasional, atau subjek hukum internasional lain. Perjanjian internasional ditulis dalam bahasa Indonesia, bahasa negara lain, dan/atau bahasa Inggris. Khusus dalam perjanjian dengan organisasi internasional yang digunakan adalah bahasa-bahasa organisasi internasional.

- (2) Nota kesepahaman atau perjanjian sebagaimana dimaksud, yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa Inggris.

Dalam perjanjian bilateral, naskah perjanjian ditulis dalam bahasa Indonesia, bahasa nasional negara lain tersebut, dan/atau bahasa Inggris, dan semua naskah itu sama aslinya.

Membaca teks Pasal 31 dan penjelasannya tersebut diatas dapat dipahami dengan interpretasi atas frasa kata demi kata juga susunan kalimat dan tata bahasanya, bahwa ruang lingkup pengaturannya adalah perjanjian yang dibuat adalah dalam kerangka ranah hukum privat dan hukum publik, karena subyek hukum yang diaturnya meliputi pribadi hukum kodrati (perorangan) dan pribadi hukum artifisial (lembaga negara, instansi pemerintah, lembaga swasta, organisasi internasional atau subyek hukum internasional lainnya). Perjanjian bilateral pun (dua pihak atau lebih yang bersifat timbal balik), yang melibatkan pihak Indonesia dan pihak asing, wajib menggunakan bahasa Indonesia.

Ketentuan berbahasa Indonesia, bila dibaca dan dikonstruksikan oleh pelaksanaan Pasal 1265, 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUH Perdata**”)<sup>3</sup>, bahwa dalam setiap perjanjian terdapat persyaratan batalnya, yaitu berturut-turut menyebutkan:

<sup>2</sup> Ibid, Pasal 31 dan Penjelasannya.

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*) [dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cetakan ke-23, Jakarta : Pradnya Paramita, 1990.

Pasal 1265

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.”

“Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”

Pasal 1266

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.”

“Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.”

“Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.”

“Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Pasal 1267

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

apalagi bila tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, untuk itu diuraikan oleh **Abduldir Muhammad**, bahwa:<sup>4</sup>

- (a) Syarat ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu, bentuk tertentu.
- (b) Syarat kecakapan pihak-pihak meliputi unsur pihak-pihak dalam perjanjian. Syarat-syarat perjanjian (a) dan (b) ini disebut syarat subyektif. Jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dibatalkan (*voidable*).
- (c) Ada hal tertentu, sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian, baik berupa benda maupun berupa suatu prestasi tertentu. Obyek itu dapat berwujud dan tidak berwujud.
- (d) Ada kausa yang halal, yang mendasari perjanjian itu. Meliputi unsur tujuan yang akan dicapai. Syarat-syarat perjanjian (c) dan (d) ini disebut syarat obyektif. Apabila syarat obyektif ini tidak terpenuhi, perjanjian itu batal (*void*).

Perjanjian yang dibuat secara tertulis, dalam hukum positif Indonesia, ditentukan sebagai suatu alat pembuktian tertulis. Pembuktian dengan tulisan yang

---

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bandung, Bandung, 1992). Hlm: 82

diatur oleh KUH Perdata dalam buku keempat (Pembuktian dan Kadaluwarsa), bab kedua, yaitu dimulai dari Pasal 1867 dan berakhir di Pasal 1894, perjanjian oleh KUH Perdata, terbagi atas perjanjian atau akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang saling mengikatkan dirinya atau otentik yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris/Pejabat lainnya yang berwenang.

Khusus mengenai akta otentik, ketentuan hukumnya dibuat dan diatur tersendiri oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU JN”)<sup>5</sup>. Mengenai ketentuan bahasa yang digunakan dalam akta Notaris yang diatur dalam Pasal 40 ayat 2 huruf c yang bunyi teks selengkapnya adalah “saksi harus memenuhi syarat mengerti bahasa yang digunakan dalam akta” dan Pasal 43 UU JN, wajib menggunakan bahasa Indonesia, yang kedua Pasal tersebut tidak terlepas dari ketentuan Pasal 44 ayat 3 dan 4, yang mengatakan:

- (1) Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.
- (2) Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Bahwa kedudukan kedua pasal diatas tidak dapat terlepas dari Pasal 44, yang mana akan terkena ketentuan Pasal 84 ancaman batal demi hukum bilamana dilanggar, yaitu :

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, **Pasal 44**, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.”

Ketentuan bahasa dalam akta Notaris, sedemikian jelasnya, tetapi terdapat suatu pengecualiannya, yakni dapat dibuat dalam bahasa asing, sepanjang dimengerti oleh Notaris dan saksi-saksi di dalam akta, dan atau menggunakan

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Th. 2004, LN No. 117, Th. 2004. TLN No. 4432.

jasa penerjemah bahasa yang mana diuraikan dalam Pasal 43 UU JN dan penjelasannya bahwa :

- (1) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.  
Bahasa Indonesia yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah bahasa Indonesia yang tunduk pada kaidah bahasa Indonesia yang baku.
- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
- (3) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.  
Yang dimaksud dengan “penerjemah resmi” adalah penerjemah yang disumpah.
- (4) Akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang –undang tidak menentukan lain.  
Yang dimaksud dengan “pihak yang berkepentingan” adalah penghadap atau pihak yang diwakili oleh penghadap.
- (5) Dalam akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.

Keselerasan antara UU BBLNLK dengan UU JN, tampak demikian jelas mengenai pengaturan dalam pembuatan perjanjian atau akta, dalam hal ini akta otentik, yakni wajib dibuat dalam bahasa Indonesia. Pasal 43 ayat 4 dan 5 UU JN menetapkan walaupun dalam bahasa asing, atas kehendak pihak asing, dalam halnya penghadapnya salah satunya atau keduanya pihak asing membuat akta berbahasa asing, tetap diwajibkan Notaris membuatnya dalam bahasa Indonesia dengan jalan menerjemahkannya, prinsip ini sejalan dengan Pasal 31 ayat 2 UU BBLNLK, bahwa perjanjian bilateral mewajibkan menggunakan bahasa Indonesia, meskipun terdapat versi dalam bahasa asing.

Hakikat suatu perjanjian, dalam hukum Indonesia adalah berkenaan atau berhubungan dengan harta kekayaan, yang mana diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antar subyek-subyek hukum dalam masyarakat di bidang lapangan hukum harta kekayaan. Karena perikatan tersebut pada hakekatnya adalah kewajiban seseorang [yang dimaksud dengan orang dapatlah pribadi kodrati maupun pribadi hukum (badan hukum)] yang terbit dari adanya hubungan hukum tersebut, maka tepatlah bahwa undang-undang menentukan bahwa perikatan itu adalah (i) untuk memberikan sesuatu, (ii) untuk melakukan sesuatu atau (iii) untuk tidak melakukan sesuatu sesuai Pasal 1234

KUH Perdata, dengan demikian seseorang menjadi terikat (wajib) (i) untuk memberikan sesuatu, (ii) untuk melakukan sesuatu atau (iii) untuk tidak melakukan sesuatu sesuai dengan perikatan yang disepakatinya. Karena perikatan adalah kewajiban, maka perikatan tersebut dapat terbit dari (a) undang-undang atau (b) perjanjian sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata.

Mengenai obyek dalam suatu perjanjian, yaitu harta kekayaan seseorang, dapat berupa kebendaan berwujud atau tidak berwujud dan kebendaan bergerak atau tidak bergerak. Setelah pengundangan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU PA”)<sup>6</sup>, dapat pula dikatakan kebendaan terbagi atas kebendaan tanah dan non tanah, hal ini sebagaimana diungkapkan oleh pandangannya **Wirjono Prodjodikoro**, dimana:<sup>7</sup>

“Benda yang paling penting adalah tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah.....Karena itu layak, apabila dalam hukum adat berbagai peraturan mengenai hak-hak atas benda, berpusat pada hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah itu diperlakukan secara agak istimewa, berbeda dengan hak-hak benda lain yang bukan tanah.....”  
 “Dengan demikian, yaitu pentingnya tanah bagi hidup manusia, dan tidak adanya kepribadian bidang-bidang tanah yang berdasarkan atas bentuk tubuhnya, telah menyebabkan demi ketertiban umum dan kepastian hukum, perlunya peraturan-peraturan hukum mengenai tanah. Peraturan ini, agak lain daripada peraturan-peraturan hukum mengenai benda-benda lain yang bukan tanah.”

Secara prinsip atau asas, kaidah, sumber hukum dan pelaksanaan pengaturannya antara tanah dan kebendaan lainnya berbeda, yaitu tanah diatur dan dipengaruhi oleh hukum bangsa Indonesia asli berupa hukum adat. Tentunya, hal ini berpengaruh terhadap pembuatan akta mengenai tanah. Akta-akta tanah dalam bentuk akta otentik, wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang.

Menurut Peraturan Perundang-Undangan [UUPA, UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”)<sup>8</sup> dan Undang-Undang Nomor

<sup>6</sup> Lihat Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Th. 1960, LN No. 104, Th. 1960. TLN No. 2043. “UUPA” berlaku sejak tanggal 24 September 1960.

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : Intermassa, 1986), hal. 7-8.

<sup>8</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Th. 1985, LN No. 75 Th. 1985. TLN No. 3318.

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UU Hak Tanggungan**”)<sup>9</sup> serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”)<sup>10</sup>] dalam Hukum Tanah Nasional Republik Indonesia, akta-akta Tanah yang dibuat PPAT yang berlaku juga sebagai dasar pendaftaran tanah yang bersumber dari perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu meliputi bentuk-bentuk Akta :

1. Akta Jual beli (“**AJB**”);
2. Akta Tukar Menukar (“**ATM**”);
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (“**Akta Inbreng**”);
5. Akta Pembagian Hak Bersama (“**APHB**”);
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”), dan;
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (“**SKMHT**”).

SKMHT dapat dibuat oleh Notaris atau ppat, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f juncto Pasal 17 UU JN, yang berturut-turut menjelaskan bahwa :

“Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.”

“Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta tanah di luar wilayah jabatan Notaris”

Ketentuan hukum yang mewajibkan menggunakan bahasa Indonesia untuk akta otentik adalah: (i) dalam pembuatan akta perseroan terbatas oleh Notaris, meliputi akta pendirian maupun perubahan-perubahannya, sebagaimana bunyi Pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

<sup>9</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4, Th. 1996, LN No. 42, Th. 1996. TLN No. 3632.

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Th. 1997, LN No. 50 Th. 1997. TLN No. 3696.

(“UU PT”)<sup>11</sup>, (ii) pembuatan Akta jaminan fidusia oleh Notaris yang diatur oleh Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU Jaminan Fidusia”)<sup>12</sup> dan (iii) pembuatan akta-akta tanah oleh PPAT. Khusus untuk akta-akta tanah kaidah yang mewajibkan berbahasa Indonesia, mutlak di dasari asas nasionalitas dan kebangsaan sebagaimana diatur oleh Pasal 1 dan 2 UU PA, selain itu blangko akta-akta tanah dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (“BPN”) yang mana diatur oleh Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PKBPN PJ PPAT”)<sup>13</sup>, dimana blangko akta tersebut dengan format tertentu dari BPN dan sudah tentu berbahasa Indonesia.

Kepentingan bertransaksi untuk kepemilikan tanah secara komersial yang kerap kali melibatkan unsur asing adalah melalui badan hukum perseroan terbatas, selain dari individual perorangan, dimana peran dan keterlibatan bahasa asing demikian signifikan. Perseroan Terbatas adalah Badan Hukum Indonesia, yang tunduk dan diatur oleh UU PT, sedangkan kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas sebagai Badan Hukum Indonesia diatur tersendiri oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (“PP HGU, HBG dan HP”), peraturan ini merupakan pelaksanaan amanah dari UU PA.

Transaksi pemindahan kepemilikan hak atas tanah, dengan adanya penjualan disatu sisi dan pembelian disisi lainnya dilakukan dengan Akta Jual Beli (“AJB”). Pemindahan hak melalui AJB yang dibuat dihadapan PPAT berarti seketika itu juga pemindahan hak terjadi, sebagaimana prinsip hukum tanah

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas*. UU No. 40 Th. 2007. LN No. 106 Th. 2007. TLN No. 4756.

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia*, UU No. 42 Th. 1999, LN No. 168 Th. 1999. TLN No. 3889.

<sup>13</sup> Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PKBPN No. 1 Th. 2006 jo. PKBPN No. 23 Th. 2009, berlaku 29 Oktober 2009.

nasional, yaitu “terang dan tunai”, dengan demikian pihak yang bertransaksi melaksanakannya dengan suatu akta PPAT, tetapi apabila persyaratan atau kelengkapan yang wajib dipenuhi pihak yang bertansaksi jual-beli belum dapat atau kurang diselesaikan baik disebabkan diantaranya oleh ketentuan atas subyek (pribadi yang bertransaksi), obyek (bukti-bukti kepemilikan) maupun karena aturan yang memaksa seperti misalnya kewajiban perpajakan sehingga pelaksanaan AJB tidak dapat dilakukan maka dibuatlah terlebih dahulu akta pengikatan jual beli, dimana akta tersebut adalah akta yang diluar dari akta tanah yang merupakan kewenangan dari seorang PPAT dan merupakan kewenangan Notaris karena termasuk ruang lingkup akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bernama atau titel tersendiri diatur oleh Bab V (Jual Beli) yaitu Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Akta pengikatan jual beli yang dibuat Notaris, wajib mematuhi Pasal 31 UU BBLNLK, yaitu menggunakan bahasa Indonesia, dan hal ini menjadi suatu kepastian hukum bagi seorang Notaris selain dari UU JN, yang diatur dalam Pasal 43.

UU JN juga mencantumkan bahwa selain dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris, para pihak yang berkepentingan dapat juga membuatnya secara dibawah tangan, untuk kemudian dalam hal penandatanganan dilakukan dihadapan di Notaris, yaitu melalui legalisasi. Diuraikan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a, bahwa Notaris berwenang pula:<sup>14</sup>

“Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”

“Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermeterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.”

Apabila pengikatan jual beli dibuat dibawah tangan untuk selanjutnya dilegalisasi, akan tetapi menurut kaidah hukum, pengesahan tanda tangan dan kepastian tanggal dalam legalisasi, terdapat sisi kekurangannya dibandingkan

---

<sup>14</sup> Op cit.

dengan akta Notaris, diantaranya adalah bentuk dan material/isi aktanya, kebenaran identitas para pihaknya, keabsahan dokumen atau data mengenai obyeknya dan tidak terpenuhi syarat-syarat lainnya sebagaimana halnya akta Notaris. Mengenai legalisasi ini **Tan Thong Kie** berpendapat bahwa:<sup>15</sup>

“Dengan legalisasi **De Bruyn** mengartikan suatu tindakan hukum yang harus memenuhi beberapa syarat, yaitu : (a) bahwa Notaris itu mengenal orang yang membubuhkan tanda tangannya; (b) bahwa isi akta itu diterangkan dan dijelaskan kepada orangnya, dan (c) bahwa kemudian orang itu membubuhkan tanda tangannya di hadapan Notaris.”

“Akta dibawah tangan yang belum ditandatangani diberikan kepada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh orangnya, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepadanya. Dalam kasus ini : (1) tanggal dan tanda tangan adalah pasti, (2) karena isi akta dijelaskan oleh Notaris, maka penandatanganan tidak dapat mengatakan bahwa ia tidak mengerti apa yang ditandatangani (penting bagi orang-orang buta huruf dan orang-orang yang pura-pura tidak mengerti), dan (3) penandatanganan adalah benar orang yang namanya tertulis dalam keterangan ini.”

Terkait dengan legalisasi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan, apabila unsur asing begitu dominan, perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dalam bahasa asing, terutamanya adalah bahasa inggris, sebagai suatu bahasa Internasional. Dengan adanya UU BBLNLK, Notaris yang melakukan legalisasi wajib memperhatikan kewajiban berbahasa Indonesia, selain daripada kewajiban jabatannya yang diatur dalam UU JN.

## 1.2. Pokok-Pokok Permasalahan

Atas dasar pemaparan yang melatar belakanginya diatas, penulisan tesis hukum ini berjudul **“ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24 TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH.”**

Setelah pemaparan dalam latar belakang, pokok-pokok masalahnya teridentifikasi dengan dibatasi pada:

1. Apa peran Notaris dalam pengikatan jual beli tanah yang dibuat dalam bahasa asing dikaitkan dengan Pasal 31 UU BBLNLK *juncto* Pasal 43 UU JN ?
2. Apa akibat hukum dari akta Notaris tersebut diatas ?

---

<sup>15</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris Buku I*, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 238-239.

### 1.3. Metode Penelitian

Tesis ini merupakan penelitian normatif-yuridis, yakni sebagai suatu sarana untuk mengembangkan pembuatan akta otentik yang merupakan kewenangan Notaris. Penerapannya ialah kaidah hukum peralihan kepemilikan tanah perseroan terbatas diluar dari akta tanah PPAT, dan asas hukum kewajiban berbahasa Indonesia dalam menuangkan bahasa Indonesia dalam kerangka akta Notaris atas akta yang berkaitan dengan pertanahan yang digunakan sebagai alat bukti peralihan kepemilikan tanah perseroan terbatas. Ruang lingkupnya merupakan hukum jabatan Notaris, hukum tanah nasional, dan hukum perdata internasional Indonesia. Dalam rangka memperkuat analisisnya, ditambahkan suatu contoh akta pengikatan jual beli tanah dalam bahasa asing, karena dapat memberikan potensi masalah yaitu akta ini dapat dibatalkan.

Penelitian terhadap data sekunder di bidang hukum sebagai teknik pengumpulan data, yang merupakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu, berupa data-data:<sup>16</sup>

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat di Indonesia, dan terdiri dari:
  - a) Norma atau kaidah dasar, yakni Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945;
  - b) Peraturan dasar, yakni Batang Tubuh Undang-Undang dasar 1945 dan perubahannya dan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
  - c) Peraturan perundang-undangan, meliputi: i. Undang-Undang dan peraturan yang setaraf, ii. Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf, iii. Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf, dan iv. Peraturan Menteri dan peraturan yang setaraf;
  - d) Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, seperti hukum adat;
  - e) Yurisprudensi;
  - f) Traktak atau Perjanjian Internasional, dan;
  - g) Bahan hukum dari masa Hindia Belanda yang hingga kini msaih berlaku.

---

<sup>16</sup> Soenaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 150-151.

2. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.

3. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti misalnya, kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif.

Penelitian ini didasari atas sistematika hukum positif atau sistematika peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu proses penelaahan (analisis) dari pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Setelah dilakukan analisa, maka konstruksi dilaksanakan dengan cara memasukan aturan-aturan hukum tertentu, ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum.<sup>17</sup>

Alat pengumpulan data adalah studi dokumen atau bahan pustaka, kemudian pengolahan, analisa dan konstruksi datanya dilakukan secara kualitatif, yaitu tujuannya tidak semata-mata bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran belaka, akan tetapi untuk memahami kebenaran tersebut yang melatarbelakanginya.<sup>18</sup> Tipe penelitian yang dipilih yaitu *problem identification* yaitu identifikasi yang terdapat dalam rumusan pokok permasalahan, yang kemudian ditelusuri dengan jalan *preskriptif-eksplanatoris*, yakni pengujian hipotesa-hipotesa dalam ilmu dan pengetahuan hukum, dalam rangka penilaian kembali peraturan perundang-undangan yang ada sehingga dapat ditemukan suatu jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan dengan cara memberikan rekomendasi ilmiah.<sup>19</sup>

Tujuan penulisan dari tesis ini adalah menganalisa keberlakuan UU BBLNLK terhadap akta Notaris dan akibat hukumnya terhadap pihak ketiga, dengan studi kajiannya yaitu pengikatan jual beli tanah, dimana dibuat dengan akta Notaris karena AJB belum dapat dapat dilaksanakan dihadapan PPAT. Secara

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 1995), hal. 62-80.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal. 66-68.

<sup>19</sup> Sri Mamudji et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4-5.

formal yuridis, AJB mutlak wajib dilakukan dengan blangko akta tanah yang disediakan BPN, suatu institusi Negara yang mempunyai kewenangan dalam bidang pertanahan di Indonesia oleh karena itu AJB pastinya berbahasa Indonesia, sedangkan dalam pengikatan jual beli tanah, kewajiban ini tidak bersifat mutlak. Karena asas kebebasan berkontrak dan itikad baik dalam suatu perjanjian, dalam hal ini mengenai bahasa yang berlaku di dalam perjanjian.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Penulisan Tesis ini terbagi tiga bab, secara sistematis adalah sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN** ; pada bab ini menguraikan mengenai alasan-alasan serta pemaparan yang melatarbelakangi permasalahan yang disesuaikan dengan judul penelitian, kemudian identifikasi berupa pembatasan masalah yang diajukan, diuraikan pula metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II ANALISA PASAL 31 UNDANG-UNDANG NOMOR 24 TAHUN 2009 MENGENAI KEWAJIBAN BERBAHASA INDONESIA TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH;** pada bab ini memberikan penguraian hukum positif mengenai peralihan kepemilikan tanah yang keterlibatan bahasa asing sangat erat yang diatur oleh UU JN maupun UU BBLNLK yang harus ditelusuri batasan-batasannya berdasarkan kaidah hukum baik di dalam hukum positif atau kaidah hukum aktuul, meliputi kaidah hukum kongkrit yang menyimpulkan kaidah hukum umum yang berlaku, terutama bahasa akta atau kaidah hukum abstrak di dalam peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan juga kaidah hukum fundamental atau dasar yang dihasilkan oleh pemikiran-pemikiran yuridis..

**BAB III PENUTUP (KESIMPULAN DAN SARAN)** ; pada bab ini akan menarik suatu Kesimpulan dan memberikan Saran-Saran berkaitan dengan hasil penelitian ini.