



Pencantuman Klausul Arbitrase dalam Pengikatan Jual Beli Tanah

Anak Agung Bagus Ryan Ganandhika*, I Nyoman Putu Budiarta dan Ni Made Puspasutari Ujianti

Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*gungryan10@gmail.com

How To Cite:

Ganandhika, A. A. B. R., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Pencantuman Klausul Arbitrase dalam Pengikatan Jual Beli Tanah. *Jurnal Analogi Hukum*. 4 (1). 109-113. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.4.1.2022.109-113>

Abstract—Arbitration is the settlement of civil disputes outside the court that bases arbitration clauses made in writing by the parties to the dispute. Arbitration clauses may be construed as individual provisions of an agreement on dispute resolution through arbitration. In resolving arbitration disputes requires the existence of arbitrators, the arbitrator is a private judge for the parties selected based on mutual agreement to resolve the dispute between them. The arbitrator who wishes to give a verdict fairly, honestly, and in accordance with the applicable provisions. The formulation of the issue discussed is how is the legal power against the phrase arbitration clause in the land buying and selling agreement ? and how is the mechanism of resolving land buying and selling disputes through arbitration ?. Research used using normative research types. Law No. 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution, dated August 12, 1999 which is intended to change the rules regarding arbitration institutions that are not in place with future developments. The establishment of a comprehensive arbitration clause is to pour out all the main elements contained in Law No. 30 of 1999 on Arbitration and Alternative Dispute Resolution.

Keywords: arbitration clauses; settlement of disputes; arbitration

Abstrak—Arbitrase adalah penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan yang mendasarkan klausul arbitrase yang di buat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa. Klausul arbitrase dapat ditafsirkan sebagai ketetapan individual dari suatu kesepakatan mengenai penyelesaian sengketa melalui jalan arbitrase. Dalam menyelesaikan sengketa arbitrase memerlukan adanya arbiter, arbiter ialah seorang hakim swasta bagi para pihak yang dipilih berlandaskan kemufakatan bersama untuk mengatasi sengketa di antara mereka. Arbiter tersebut yang hendak memberikan putusan secara adil, jujur, dan sesuai dengan ketetapan yang berlaku. Rumusan masalah yang di bahas yaitu bagaimanakah kekuatan hukum terhadap frasa klausul arbitrase dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ? dan bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui jalur arbitrase ?. Penelitian yang digunakan menggunakan tipe penelitian normatif. UU No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Tanggal 12 Agustus 1999 yang di maksud untuk mengubah peraturan mengenai lembaga arbitrase yang tidak cocok dengan perkembangan masa. Pembubuhan klausul arbitrase yang komprehensif adalah menuangkan semua unsur-unsur pokok yang terdapat dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kata Kunci: klausul arbitrase; penyelesaian sengketa; arbitrase

1. Pendahuluan

Di saat berkembang dan tumbuhnya minat masyarakat dalam meraih target, adanya persoalan-persoalan sengketa atau konflik di antaranya yaitu korelasi hukum baik itu individu maupun badan hukum yang satu dengan individu atau badan hukum yang lain, baik direncanakan atau tidak, besar atau kecil yang tampak di masyarakat umum. Dengan hal

ini, menimbulkan satu kepentingan tertentu bagi masyarakat dengan adanya penyelesaian sengketa yang efektif untuk menjamin hak masing-masing golongan terwujud. Secara global penyelesaian sengketa dalam Hak atas Kekayaan Intelektual dapat menempuh cara-cara sebagai berikut, yaitu dengan proses litigasi (pengadilan) atau non litigasi memakai jalur alternatif penyelesaian sengketa (Nugroho, 2015). Proses Litigasi merupakan penyelesaian

penyelesaian sengketa menempuh jalur pengadilan yang menyangkut penjabaran informasi dan fakta terkait dengan perkara yang disidangkan, gunanya untuk menjauhi persoalan tak terduga yang akan datang. Upaya hukum yang dapat digunakan yaitu hukum biasa seperti, banding, kasasi dan *verzet* serta ada juga suatu upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali. Maka adanya upaya hukum di atas akan dipakai di pengadilan oleh satu pihak, penyelesaian sengketa pun akan menghabiskan waktu yang panjang dan memerlukan anggaran yang bisa terbilang besar. Penyelesaian sengketa melalui cara non litigasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara-cara yang ada diluar pengadilan atau lumrah disebut Lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Cara non litigasi ini merupakan Penyelesaian Sengketa Alternatif, yang terdiri dari mediasi, negosiasi dan arbitrase. Dengan proses di luar pengadilan ini menciptakan kata sepakat, yaitu prinsip yang menganut saling menguntungkan.

Pada masa saat ini yaitu era globalisasi ciri perekonomian di era ini adalah "serba cepat" yang memperkenalkan manusia dengan *Free Market* dan *Free Competition* (Asyhadie, 2011). Tidak menutup kemungkinan bahwa dari ribuan bahkan ratusan bisnis yang sudah terjadi saat ini tidak mungkin terhindar dari adanya perstikaian atau perpecahan yang meminta penyelesaian yang instan. Salah satu penyelesaian sengketa tersebut yaitu Arbitrase (Suryana, Budiarta, & Ujianti, 2020). Kata arbitrase berakar dari kata *arbitrase* (bahasa latin) yang bermakna kuasa upaya mengatasi sesuatu berdasarkan kebijaksanaan. Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah suatu macam untuk menyelesaikan sengketa atau lain paham perdata oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang berlandaskan pada keyakinan dengan menyetujui penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

Berlandaskan pemaparan latar belakang masalah di atas, oleh karenanya permasalahan yang hendak diulas lebih lanjut, yaitu bagaimanakah kekuatan hukum terhadap frasa klausul arbitrase dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah ? serta bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui jalur arbitrase ?

Sehingga tujuan dari dilakukannya pengkajian ini adalah untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kekuatan penyelesaian sengketa perdata pada Lembaga Arbitrase Nasional serta mekanisme proses penyelesaian sengketa secara arbitrase.

2. Metode

Dalam mengkaji permasalahan yang timbul dalam penelitian ini, penulis memakai tipe penelitian hukum normatif yakni sebuah mekanisme penelitian ilmiah guna mendapatkan kebenaran berlandaskan pemikiran keilmuan melalui segi normatifnya. Dalam melakukan aktivitas ini, ilmu hukum memerlukan *legal sources* (bahan hukum) yaitu peraturan perundang-undangan dan putusan hukum (Atmadja & Budiarta, 2018).

Penyusunan penelitian ini memakai bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama yang menjadi dasar dalam mengkaji permasalahan yang diangkat dalam kajian ini. Bahan Hukum primer adalah bahan hukum utama yang menjadi dasar untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini.

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum penunjang dalam mendukung bahan hukum primer, tujuannya memberikan pemahaman-pemahaman, penjelasan-penjelasan, serta teori-teori hukum yang diperoleh melalui penjelasan dari literatur-literatur, pendapat ahli maupun sarjana yang digunakan mengkaji permasalahan-permasalahan yang hendak dikaji didalam kajian ini.

Teknik yang penulis gunakan untuk pengumpulan bahan hukum adalah teknik inventarisasi atau penelusuran bahan hukum dengan melakukan pendataan atau penjajakan bahan hukum yang berkaitan lalu mengklasifikasikan, mencatat, mengutip, meringkas sesuai kepentingan dengan memakai metode kualitatif.

3. Hasil dan Pembahasan

Kekuatan Hukum Terhadap Frasa Klausul Arbitrase Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Praktik arbitrase sudah lama lahir dan berkembang dalam masyarakat sejak berabad-abad silam. Meskipun praktik arbitrase tidak berubah ada beberapa perubahan yang relevan dari tempo waktu dulu hingga sekarang, tetapi penafsiran perihal arbitrase tetap ada ditemukannya perbedaan pendapat, tetapi pendapat itu tidak akan mengurangi arti arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa tetapi menghasilkan persepsi lain perihal apa itu arbitrase.

Secara etimologi, kata arbitrase bersumber dari bahasa latin yaitu *arbitrare* yang bermakna “kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan”. Sedangkan secara terminologi, arbitrase adalah penyelesaian sengketa oleh satu orang hakim ataupun para hakim berlandaskan kesepakatan bahwa kedua belah pihak bakal patuh dan taat pada hasil yang ditawarkan oleh hakim yang dipilih.

Kehadiran pasal-pasal pada perjanjian menjadi amat penting, diantaranya adalah yang bersangkutan paut pada penyelesaian sengketa menggunakan cara damai atau sering disebut klausul arbitrase atau perjanjian arbitrase.

Istilah klausul yang berarti ketentuan terpisah dengan suatu perjanjian, yang salah satu poin atau pasalnya diperbanyak dan dikontrol, maka dari itu klausul arbitrase bisa untuk diartikan sebagai keyakinan terpisah untuk suatu perjanjian perihal penyelesaian sengketa memakai cara arbitrase atau suatu klausul dalam perjanjian diantara kedua belah pihak yang membutuhkan suatu persetujuan agar mengakhiri sengketa yang muncul diantara kedua belah pihak memakai proses arbitrase. Isi klausul arbitrase ini yaitu klausul atau ketentuan arbitrase yang dirangkai dengan memberikan unsur-unsur penting yang dibutuhkan dan melengkapi standar nasional seperti yang terkandung di dalam UU. No 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kodifikasi isi klausul arbitrase secara menyeluruh dalam arti dapat melengkapi standar nasional, benar-benar dibutuhkan supaya perangkat penyelesaian sengketa yang disetujui kedua belah pihak yaitu melalui arbitrase dan tidak melalui jalur pengadilan, tidak percuma dilaksanakan. Dengan begitu, opsi ini bisa dijalankan dengan efektif.

Klausul arbitrase harus menjadi bagian yang tidak dipisahkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikerjakan oleh *developer* dan Konsumen sebelum atau setelah terjadinya sengketa diantara mereka terjadi atau timbul. Pengetahuan dan pengalaman yang luas juga dibutuhkan kecermatan dan teliti dalam menyusun kata demi kata. Dalam praktek guna menyusun klausul arbitrase yang komprehensif terdapat beberapa kesulitan dalam memformulasikannya. Penyusunan klausul arbitrase tidak selalu panjang lebar, yang terpenting adalah kata-katanya disusun secara tegas dan jelas sehingga tidak menimbulkan kebingungan dan makna ganda. Merumuskan klausul arbitrase mempunyai arti yang sangat penting, karena dikemukakan dalam pembahasan terdahulu, ketidakjelasan rumusan

klausula arbitrase setelah terbukti dapat menyebabkan pemilihan forum arbitrase oleh para pihak menjadi sia-sia.

Kekuatan hukum terhadap frasa klausul arbitrase adalah bersifat akhir dan memaksa, tetapi legalisasi dan implementasi putusnya tetap harus dicatatkan ke Pengadilan Negeri. Ketentuan putusan arbitrase tersebut harus dicatatkan di Pengadilan agar dapat dijalankan, merupakan ketentuan yang bersifat mengikat dan tidak dapat dikecualikan. Hal ini dirancang sebagai mengecap kepastian hukum untuk para pihak, jika di waktu yang akan datang terdapat salah satu pihak yang hendak melanggar persetujuan tidak menjalankan putusan arbitrase tersebut.

Putusan arbitrase yang bersifat akhir dan memaksa tersebut bisa dibatalkan karena beberapa hal. Pengguguran suatu putusan arbitrase menyakiti batin satu pihak yang sudah beritikad baik upaya memecahkan permasalahannya di arbitrase. Pengguguran putusan arbitrase bisa didefinisikan upaya ikhtiar hukum yang bisa dijalankan oleh beberapa orang yang berkepentingan untuk memohon kepada Pengadilan Negeri agar suatu putusan arbitrase digugurkan, baik tentang setengah maupun semua isi putusan. Putusan arbitrase lazimnya disetujui upaya putusan yang bersifat akhir dan memaksa. Dengan demikian, dalam prosedur pengguguran putusan arbitrase, pengadilan tak berkuasa untuk mengecek pokok perkara. Kewenangan pengadilan hanya memiliki suatu wewenang mengecek kesalahan garis haluan pengutipan putusan arbitrase, diantaranya prosedur penunjukkan arbiter sampai penerapan hukum yang ditunjuk oleh kedua belah pihak pada suatu penyelesaian sengketa (Winarta, 2013).

Putusan arbitrase memiliki kekuatan hukum yang abadi dan memaksa sehingga putusan tersebut dapat dijalankan. Tetapi kekuatan memaksa tersebut masih digantungkan penerapannya oleh pengadilan. Pengadilan memiliki tanggung jawab mengeksekusi putusan arbitrase berdasarkan amanat undang-undang, tetapi undang-undang tidak memuat hukuman apabila pengadilan tidak menjalankan eksekusi. Oleh karena itu ketetapan perihal legalisasi dan penerapan dari putusan arbitrase hanya merupakan ketetapan yang bersifat boleh bukan kewajiban.

Berdasarkan uraian-uraian penulis berpendapat bahwa penyelesaian sengketa memakai arbitrase perlu dilandaskan pada perjanjian yang sudah diabsahkan oleh kedua pihak yang bersengketa, dalam pewujudannya

masih ramai ditemukan beragam persoalan didalam implementasi atau pelaksanaan putusan arbitrase. Permasalahan yang biasanya muncul diakibatkan oleh pengadilan dan juga sistem pengadilan nasional itu sendiri, biasanya pada umumnya disebabkan oleh para pihak yang membuat rumusan klausul arbitrase tidak memberikan titik terang atau di buat dengan secara gampang atau dengan kata lain tidak lengkapnya klausul yang termuat di dalam perjanjian yang dirancangkan oleh kedua pihak. Kondisi seperti itu bisa merugikan developer dan konsumen, lantaran sengketa tersebut akan lama proses penanganannya hingga kedua pihak dapat menyetujui solusi dari suatu hal yang tidak jelas yang terkandung dalam perjanjian yang mereka rancang.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Jalur Arbitrase

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase yaitu suatu hal yang sudah lama ada di Indonesia. Kehadiran arbitrase sebagai alternatif penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan kenyataannya telah lama dikenal dari zaman Hindia Belanda. Dengan diterbitkannya UU No. 30 Tahun 1999 memberikan fondasi pengaturan yang gamblang mengenai kewenangan absolut arbitrase. Berdasarkan undang-undang ini, arbitrase di Indonesia memegang posisi maupun wewenang yang makin nyata dan stabil. Dalam ketentuan Pasal 3 UU No.30 Tahun 1999 menyebutkan bahwa pengadilan negeri tidak mempunyai wewenang mengadili sengketa para pihak yang sudah terlibat dalam perjanjian arbitrase. Dan pasal 11 UU No. 30 Tahun 1999 kembali menjelaskan supremasi absolut arbitrase yang disebut dalam Pasal 3, dengan menjelaskan adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis menghilangkan hak kedua belah pihak agar memberikan penyelesaian sengketa atau beda pemikiran yang terkandung dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri serta Pengadilan Negeri berkewajiban menyangkal tidak akan terlibat di dalam suatu penyelesaian sengketa yang sudah ditentukan melalui arbitrase, terkecuali dalam hal-hal khusus yang ditentukan dalam Undang-undang ini.

Dengan adanya ketentuan pasal tersebut, maka pengadilan tidak memiliki kewenangan mencampuri suatu sengketa bila para pihak sudah mencantumkan klausul arbitrase. Larangan ikut campur pengadilan ini hanya untuk penegasan bahwa arbitrase adalah sebuah lembaga yang berdiri sendiri dan pengadilan harus mematuhi lembaga arbitrase. Walaupun arbitrase adalah suatu lembaga independen

yang tidak tergabung dengan pengadilan, tidak bermakna bahwa tak terdapat hubungan baik di antara keduanya. Lembaga arbitrase memerlukan maupun bertumpu dengan pengadilan, contohnya suatu penerapan putusan arbitrase.

Dalam proses penyelesaian sengketa arbitrase di perlukan adanya arbiter. Arbiter tersebut yang akan menetapkan putusan secara adil, jujur dan berdasarkan dengan ketetapan yang berlaku. Jikalau kedua belah pihak telah bermufakat dengan sengketa yang muncul hendak diselidiki dan ditetapkan oleh arbiter tunggal, kedua pihak wajib memperoleh suatu kemufakatan mengenai penunjukan arbiter tunggal. Untuk penunjukan arbiter tunggal itu salah satu pihak (pemohon) harus merekomendasikan bagi pihak termohon nama orang yang dapat ditunjuk sebagai arbiter tunggal dengan surat kiriman pos, surat kawat, faksimili, surel atau dengan buku ekspedisi.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 memberikan jangka waktu 14 (empat belas) hari kepada pihak untuk mencapai kata mufakat dalam hal penetapan arbiter tunggal. Waktu 14 hari dihitung sejak termohon menerima usulan permohonan arbiter dari pihak pemohon. Apabila dalam jangka waktu 14 hari para pihak tidak bisa menyetujui arbiter tunggal, maka salah satu pihak bisa memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri agar ditunjuk satu orang arbiter tunggal. Dalam perihal demikian Ketua Pengadilan Negeri dapat menunjuk satu orang arbiter yang akan menyelesaikan sengketa tersebut.

Undang-undang arbitrase memilih pendekatan pengadilan dalam hal terjadi deadlock dalam pemilihan arbitrase. Apabila hal ini terjadi, salah satu pihak dapat mengemukakan masalahnya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Ketua Pengadilan tersebut perihal menetapkan satu orang atau lebih arbiter yang akan menyelesaikan perkara yang bersangkutan. Demikian juga di dalam suatu arbitrase ad hoc bagi perbedaan pendapat dalam pemilihan satu orang atau sejumlah arbiter, kedua pihak bisa menyampaikan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri supaya memilih satu orang arbiter atau lebih dalam bentuk penyelesaian sengketa kedua belah pihak.

Menurut penulis Undang-undang No. 4 Tahun 2004 atas Kekuasaan Kehakiman juga memberikan pengaturan atas diijinkannya penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Dalam pernyataan Pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa ketentuan ini tidak dipungkiri adanya peluang

penyelesaian perkara di luar peradilan negara melalui perdamaian atau arbitrase. Oleh karena itu arbitrase harus dirangkai secara teliti dan saksama karena sudah menjadi kewenangan arbitrase dalam sengketa di antara pihak yang bersengketa. Sasarannya untuk menjauhkan klausul arbitrase dimanfaatkan oleh salah satu pihak sebagai kekurangan yang dapat dipakai untuk membawa sengketa ke jalan pengadilan.

Winarta, F. H. (2013). *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.

4. Simpulan

Berlandaskan penjabaran diatas, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut, kekuatan hukum terhadap frasa klausul arbitrase adalah bersifat akhir dan memaksa, tetapi legalisasi dan implementasi putusnya tetap harus dicatatkan ke Pengadilan Negeri. Ketentuan putusan arbitrase tersebut harus dicatatkan di Pengadilan agar dapat dijalankan, merupakan ketentuan yang bersifat mengikat dan tidak dapat dikecualikan. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum untuk para pihak, jika di waktu yang akan datang terdapat salah satu pihak yang hendak melanggar persetujuan tidak menjalankan putusan arbitrase tersebut. Mekanisme penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui jalur arbitrase perlu dilandaskan pada perjanjian tertulis dimana perjanjian pokok memuat klausul arbitrase sebagai pilihan forum penyelesaian sengketa. Diterbitkannya UU No. 30 Tahun 1999 memberikan pedoman pengaturan yang jelas mengenai kewenangan absolut arbitrase. Penyelesaian Sengketa melalui Klausul Arbitrase di perlukan adanya Arbiter. Arbiter tersebut yang akan menetapkan putusan secara adil, jujur, dan berdasarkan dengan ketetapan yang berlaku.

Daftar Pustaka

- Asyhadie, Z. (2011). *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Atmadja, I. D. G., & Budiarta, I. N. P. (2018). *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.
- Nugroho, S. A. (2015). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Suryana, I. G. N. R., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2020). Perjanjian Kerjasama (Joint Venture) Penanaman Modal Asing dalam Usaha Perhotelan. *Jurnal Kontruksi Hukum*, 1(2), 346–351. Retrieved from <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2551.346-351>