

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, yang mempunyai tujuan sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 antara lain adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Di tengah tumbuh dan berkembangnya animo masyarakat dalam rangka mencapai tujuan tersebut, tidak sedikit yang mengalami persoalan-persoalan sengketa atau konflik baik itu disengaja atau tidak, baik itu besar atau kecil yang timbul di masyarakat, baik itu hubungan hukum antara individu atau badan hukum yang satu dengan individu atau badan hukum yang lain. Dengan adanya hal tersebut, menimbulkan suatu kebutuhan tersendiri bagi masyarakat akan adanya suatu sistem penyelesaian sengketa yang efektif yang menjamin bahwa hak untuk didengar masing-masing pihak terpenuhi.

Di dalam Amandemen Kempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada Pasal 28D ayat (1) menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Dalam kaitannya dengan sistem penyelesaian sengketa, di Indonesia sendiri pada dasarnya penyelesaian suatu sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses, yaitu penyelesaian sengketa melalui proses Litigasi dan proses Non Litigasi. Proses Litigasi adalah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan. Dalam proses ini menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*adversarial*” yang belum mampu memenuhi kepentingan bersama diantara pihak, yang justru akan menimbulkan masalah baru, dan dari masalah baru tersebut akan ditemui berbagai upaya hukum apabila di dalam proses peradilannya terdapat salah satu pihak yang merasa dirugikan. Upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu terdiri dari upaya hukum biasa seperti, banding, kasasi dan verzet, dan ada pula upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali. Maka dari adanya upaya-upaya hukum di atas yang bisa dilakukan oleh salah satu pihak di dalam proses peradilan di Pengadilan, penyelesaian sengketa pun akan berlarut-larut, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit pula.

Penyelesaian sengketa melalui proses non litigasi yaitu menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Proses non litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif, yang terdiri dari mediasi, negosiasi dan arbitrase. Melalui proses di luar pengadilan ini menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, yaitu menganut prinsip sama-sama menguntungkan.

Dalam era globalisasi sekarang ini, ciri perekonomian yang paling menonjol adalah “serba cepat” yang mendorong manusia memasuki apa yang dimaksud: *Free Market*, dan *Free Competition*. Dalam keadaan yang demikian, dari ratusan transaksi bisnis yang terjadi, tidak mungkin dihindari terjadinya perselisihan atau konflik yang menuntut penyelesaian yang cepat pula.<sup>1</sup>

Proses atau cara penyelesaian sengketa bisnis yang saat ini sedang populer adalah arbitrase. Istilah arbitrase berasal dari kata *arbitrare* (bahasa latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Sebagai ketentuan yang terbaru yang mengatur lembaga arbitrase, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada tanggal 12 Agustus 1999 yang dimaksudkan untuk menggantikan peraturan mengenai lembaga arbitrase yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman dan kemajuan perdagangan internasional.<sup>2</sup> Penyelesaian sengketa melalui arbitrase adalah suatu cara untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.

---

<sup>1</sup> Sudiarto dan Zaeni Asyhadie, *Mengenal Arbitrase (Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 27.

<sup>2</sup> Suyud Margono, *ADR & Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.

Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.<sup>3</sup> Yang dimaksud dengan perjanjian arbitrase adalah “suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa”.<sup>4</sup>

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase menganut asas *pacta sunt servanda*, karena pada pasal-pasal berikut:

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase menyatakan:

“Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antara para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa.”<sup>5</sup>

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan:

---

<sup>3</sup> Dikutip dari Pasal 1 Butir 1 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>4</sup> Dikutip dari Pasal 1 Butir 3 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>5</sup> Dikutip dari Pasal 2 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.”<sup>6</sup>

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Arbitrase menyatakan:

- (1) Dalam hal para pihak telah menyetujui bahwa sengketa di antara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase dan para pihak telah memberikan wewenang, maka arbiter berwenang menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka.
- (2) Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak.<sup>7</sup>

Dalam Pasal 11 Undang-Undang Arbitrase menyatakan:

- (1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.
- (2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini.<sup>8</sup>

Sebagaimana yang termuat di dalam pasal-pasal tersebut di atas, maka terlihat tegas bahwa undang-undang tersebut hanya berlaku bagi penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Selain itu dinyatakan pula dengan tegas bahwa Pengadilan Negeri tidak memiliki

---

<sup>6</sup> Dikutip dari Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>7</sup> Dikutip dari Pasal 4 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

<sup>8</sup> Dikutip dari Pasal 11 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

kewenangan untuk mengadili sengketa para pihak, karena telah terikat oleh perjanjian arbitrase. Dan seharusnya telah menjadi kewajiban Pengadilan Negeri untuk menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase.

Proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase sangat diperlukan dalam penyelesaian sengketa, terutama bagi mereka yang terjun di dunia bisnis, perselisihan akan selalu ada, baik dengan relasi, klien, konsumen, maupun lawan atau saingan bisnis. Karena prosesnya yang relatif cepat, biaya ringan dan pihak-pihak dapat menyelesaikan sengketa tanpa publikasi yang dapat merugikan reputasi dan putusannya sesuai dengan keinginan para pihak. Yang mana arbiternya (Hakimnya) adalah orang yang ahli secara khusus dalam kasus yang disengketakan, dan putusannya bersifat *final and binding* mengikat para pihak. Namun demikian, sarana penyelesaian sengketa melalui arbitrase masih banyak kendala sehingga belum banyak ditangani oleh Lembaga Arbitrase dan tetap melalui proses pengadilan.

Berkenaan dengan keadaan di atas, kasus yang penulis pilih dalam penelitian ini adalah perkara sengketa perjanjian jual beli rumah. Keadaan ini bermula di sekitar pertengahan tahun 2001 dimana saat itu salah satu Pengembang yakni PT. Bukit Sentul Tbk. sedang mengembangkan wilayah hunian yang dimilikinya melalui penawaran suatu konsep perumahan di wilayah Sentul selatan Kabupaten Bogor, seperti kebanyakan Pengembang dalam memasarkan dan menawarkan konsep huniannya, mereka hadir dan

mendatangi di pusat-pusat keramaian masyarakat, demikian pula yang dilakukan oleh PT. Bukit Sentul Tbk. Dari pembukaan stand-stand pemasaran yang tersebar di Jakarta tersebut, PT. Bukit Sentul Tbk. telah berhasil menghimpun konsumen yang tertarik dan berminat dengan konsep perumahan, jumlahnya mencapai kurang lebih 400 konsumen dan dari konsumennya PT. Bukit Sentul Tbk. telah menghimpun cukup banyak dana dari konsumen melalui sistem pembayaran yang ditawarkan, sebab tidak sedikit dari konsumennya tersebut, melunasi pembayarannya.

Salah satunya adalah Saudara Anang Basuni, berangkat dari keseriusan dan keyakinan dari PT. Bukit Sentul Tbk. dalam mengembangkan wilayah tersebut, Saudara Anang Basuni pun berminat untuk memiliki sebuah rumah di wilayah Sentul selatan Kabupaten Bogor, yang diawali dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tahun 2001. Diharapkan dari perjanjian tersebut rumah itu akan dapat dihuni pada tahun 2003 sesuai dengan waktu serah terima rumah yang dijanjikan oleh PT. Bukit Sentul Tbk., tetapi apa yang menjadi harapan Saudara Anang Basuni dan kurang lebih 400 konsumen lainnya semakin jauh dari harapan, terutama setelah masuk masa jatuh tempo serah terima rumah, yang ternyata PT. Bukit Sentul Tbk. tidak dapat menyerahkan rumah yang dijanjikan, maka pihak yang demikian dikatakan wanprestasi (ingkar janji).

Ketika dikonfirmasi oleh para konsumen kepada PT. Bukit Sentul Tbk. perihal tidak dapat terlaksananya serah terima rumah yang telah jatuh tempo

ini, PT. Bukit Sentul Tbk. mengutarakan alasan tidak dapat terpenuhinya serah terima rumah tersebut, dikarenakan sedang terjadi kendala dalam hal *cash flow* atau salah perhitungan yang terjadi didalam manajemen PT. Bukit Sentul Tbk., sehingga pemukiman yang sedianya akan diserahkan kepada para konsumen pada waktu jatuh tempo, dalam kenyataannya belum dibangun oleh PT. Bukit Sentul Tbk.

Atas hal tersebut, salah satu konsumennya yang bernama Anang Basuni membawa permasalahan ini kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), selaku badan yang ditunjuk untuk menyelesaikan apabila timbul sengketa, sesuai dengan yang tercantum dalam salah satu pasalnya, yakni Pasal 14 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebagai *Choice of Law* nya. Langkah ini kemudian menghasilkan Putusan dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia, dengan Nomor 205/II/ARB-BANI/2005. Yang intinya mengabulkan permohonan dari Sdr. Anang terhadap PT Bukit Sentul Tbk.

Namun dalam penerapannya, dengan adanya klausula arbitrase dalam perjanjian arbitrase tetap tidak diaati oleh pihak yang membuatnya. Yang mana salah satu pihak konsumen PT Bukit Sentul Tbk yang lain mengajukan permasalahan tersebut ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Niaga tersebut tetap menerima, memeriksa, dan mengadili perkara yang bersangkutan, walaupun telah nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang



Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mengenai kewenangan mutlak atau absolut dari Lembaga Arbitrase.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis menentukan masalah berupa penyimpangan dari keharusan, rencana, harapan, cita-cita atau tujuan yang menimbulkan pertanyaan yang perlu mendapat jawaban dari hasil penelitian. Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan penelaahan dengan judul sebagai berikut:

**“Kewenangan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan Melalui Arbitrase Berdasarkan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis membatasi masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan penyelesaian sengketa perdata pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia?
2. Kendala-kendala apakah yang terjadi ke dalam proses penyelesaian sengketa secara arbitrase?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kewenangan penyelesaian sengketa perdata pada Lembaga Arbitrase Nasional Indonesia.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala-kendala apakah yang terjadi ke dalam proses penyelesaian sengketa secara arbitrase.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dari kegiatan penelitian ini, diharapkan setidaknya dapat memberikan banyak manfaat dan kegunaan dalam 2 (dua) hal yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Dari hasil penelitian ini, diharapkan setidaknya selain dapat memberikan wawasan penulis sendiri, juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan bidang ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum bisnis, serta ilmu hukum perdata, khususnya pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa melalui arbitrase.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi para praktisi dan instansi-instansi terkait, khususnya bagi Advokat, Arbiter, Majelis Hakim yang melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan dalam menyelesaikan perkara

jual beli tanah dan bangunan, khususnya bagi masyarakat mengenai sistem penyelesaian sengketa perdata, maupun bagi para pihak yang bersengketa di bidang bisnis agar menjadi pedoman bagi para pihak.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia adalah negara hukum, hal tersebut tercermin di dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disingkat UUD 1945). Prinsip negara hukum yaitu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan yang menentukan bahwa lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya aturan yang mengatur dengan jelas hak dan kewajiban seseorang atau badan hukum sebagai subjek hukum.

Dalam hukum acara, kita mengenal adanya istilah kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Kedua istilah tersebut di atas berhubungan dengan masalah kewenangan dari lembaga peradilan atau pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak. Pada kompetensi relatif, kewenangan tersebut berhubungan dengan lokasi atau letak pengadilan yang berwenang. Sedangkan kompetensi absolut mempersoalkan kewenangan dari lembaga penyelesaian sengketa yang berwenang untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang terjadi.

Berdasarkan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 selain memberikan dasar hukum pengembangan lembaga arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, juga telah memberikan pengaturan tentang diperbolehkannya penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Yang dimulai dari Pasal 58 sampai Pasal 61, dengan ketentuan sebagai berikut:

Dalam Pasal 58 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

“Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.”

Dalam Pasal 59 Undang- Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak.
- (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Dalam Pasal 60 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman menyatakan:

- (1) Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.
- (2) Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.

- (3) Kesepakatan secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau melalui arbitrase tetap diperbolehkan, tergantung forum penyelesaian sengketa yang dipilih oleh pihak-pihak yang berperkara.<sup>9</sup>

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa (untuk selanjutnya disebut UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan APS) bahwa penyelesaian perselisihan atau sengketa melalui pranata arbitrase memiliki “kewenangan absolut” terhadap penyelesaian perselisihan atau sengketa melalui pengadilan. Ini berarti bahwa, apabila dalam suatu perjanjian jual beli para pihak sepakat untuk mengajukan sengketa melalui arbitrase, maka apabila sengketa timbul para pihak harus mematuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan mengajukan sengketa tersebut kepada lembaga arbitrase. Adanya klausula arbitrase akan menyebabkan perselisihan yang timbul di antara para pihak menjadi wewenang absolut arbitrase. Dengan demikian, ketika sengketa tersebut sudah jatuh ke dalam wewenang absolut arbitrase, maka semestinya lembaga peradilan tidak lagi memiliki wewenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Bambang Sutyoso, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 108.

<sup>10</sup> Dikutip dari Pasal 3 dan Pasal 11 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Namun terdapat pula aliran yang menyatakan bahwa karena klausula arbitrase terkait dengan bukan ketertiban umum (*niet van openbaar orde*), artinya klausula arbitrase tidak mutlak menyingkirkan kewenangan pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara yang timbul dari perjanjian.<sup>11</sup>

Dalam hal ini berarti inisiatif dan keaktifan para pihak dalam menentukan pilihan forum penyelesaian sengketa menjadi sangat penting, karena penentuan pilihan ini terkait dengan kompetensi atau kewenangan absolut lembaga yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Dalam menyelesaikan masalah melalui badan hukum dapat ditempuh melalui badan pengadilan (litigasi) maupun tidak melalui pengadilan (non litigasi). Permasalahan yang dapat diselesaikan melalui litigasi dan non litigasi sangat beraneka ragam, seperti, masalah bisnis atau perdagangan.

Proses penyelesaian sengketa perdata yang dilakukan di pengadilan, didasarkan pada salah satu lingkungan peradilan menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan ketentuan yang digunakan adalah hukum acara perdata sebagai hukum perdata formil. Sedangkan penyelesaian sengketa perdata yang dilakukan di luar pengadilan

---

<sup>11</sup> Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Hukum Arbitrase*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 84.

didasarkan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Dalam hukum positif Indonesia, kita dapat melihat juga ketentuan mengenai penyelesaian sengketa melalui arbitrase seperti yang tercantum dalam KUHPerdota. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian, berarti bahwa “setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum”.<sup>12</sup>

Dalam menyelesaikan permasalahan dengan cara melalui badan di luar pengadilan (non litigasi), menurut Pasal 1 butir 1 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan APS, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dengan demikian, arbitrase mengandung unsur:

1. Penyelesaian sengketa
2. Di luar peradilan umum
3. Berdasarkan perjanjian tertulis.

Unsur perjanjian tertulis merupakan ciri khas penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Tanpa adanya perjanjian tertulis antara para pihak yang bersengketa, penyelesaian sengketa tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase.

---

<sup>12</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 127.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 butir 3 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan APS menyatakan bahwa “perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa”.

Salah satu perjanjian yang lazim dilakukan adalah perjanjian jual beli. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Mengenai perjanjian jual beli ini bagaimanapun bentuk dan isinya, dalam pelaksanaannya harus senantiasa berpegang pada hukum positif yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan, dan ketertiban umum agar di dalam penerapannya bagi para pihak yang bersangkutan dan berkepentingan tidak merasa dirugikan, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-Undang terhadap mereka yang membuatnya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut hendaknya mentaati dan patuh terhadap aturan-aturan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menurut Peraturan Prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), arbitrase memberikan penyelesaian yang adil dan cepat dalam sengketa-sengketa perdata yang timbul mengenai perdagangan, industri,



keuangan, baik bersifat nasional maupun internasional. Namun demikian dalam pelaksanaannya, sarana penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini masih ditemukan kendala-kendala atau kekuarangan, sehingga belum banyak ditangani oleh Lembaga Arbitrase Nasional.

Berikut ini merupakan asas-asas umum dalam Arbitrase, yaitu antara lain<sup>13</sup>:

1. Asas *Final and Binding*

Menurut asas ini, putusan dari Arbitrase tidak dapat diganggu gugat walupun oleh pengadilan. Di sini pengadilan hanya berfungsi sebagai eksekutor, yang hanya meneliti apakah ada pelanggaran atas asas-asas yang dilarang dan aturan formal yang bersifat mendasar.

2. Asas resiprositas

Asas ini mempunyai arti adanya ikatan hubungan timbal balik antar suatu negara dengan negara lain di mana dalam hubungan tersebut antara negara sama-sama mengakui putusan arbitrase negara satunya begitu juga sebaliknya.

3. Asas ketertiban umum

---

<sup>13</sup> Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis Arbitrase Vs Pengadilan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm. 188-189.

Asas ini mempunyai arti, bahwa apabila ada putusan Arbitrase yang bertentangan dengan ketertiban umum di Indonesia, permintaan eksekusinya dapat ditolak.

#### 4. Kewenangan *Absolut*

Mempunyai arti, bahwa penyelesaian sengketa melalui Arbitrase ini menghapuskan kewenangan dari badan peradilan umum sesuai dengan kewenangan absolut yang dinyatakan melalui perjanjian yang di dalamnya memuat klausula Arbitrase secara tertulis.

#### 5. Asas *Separabilitas*

Mempunyai arti bahwa dalam suatu perjanjian, jika ada salah satu perikatan dalam perjanjian tersebut batal, maka pembatalan tersebut tidak mengakibatkan perikatan yang lain menjadi ikut batal.

### **F. Metode Penelitian**

Metode merupakan cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Dalam pengertiannya yang luas, “metode penelitian merupakan cara dan prosedur yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki suatu masalah tertentu dengan maksud

mendapatkan informasi untuk digunakan sebagai solusi atas masalah tersebut”<sup>14</sup>.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena itu ilmu hukum dapat dibedakan/berbeda dengan ilmu-ilmu pengetahuan lainnya. “Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis.”<sup>15</sup>

Dalam uraian ini, dimuat dengan jelas Metode Penelitian yang digunakan peneliti dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan atau melukiskan suatu data, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisis dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan kata lain, menggambarkan mengenai permasalahan tentang Kewenangan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan Melalui Arbitrase Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

---

<sup>14</sup> Anthon F. Susanto, *Penelitian Hukum Transformatif-Partisipatori Fondasi Penelitian Kolaboratif dan Aplikasi Mix Method dalam Penelitian Hukum*. LoGoZ Publishing, Bandung, 2011, hlm. 196.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo, Persada, Jakarta, 1995, hlm. 2.

Metode penelitian yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu memuat sebagai berikut:

#### 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif – analitis “yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif,”<sup>16</sup> yang relevan dengan Kewenangan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan Melalui Arbitrase Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

#### 2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis. Dalam literatur berbahasa Inggris disebut doktrin penelitian hukum doktrinal. Termasuk ke dalam kajian/pendekatan Yuridis Normatif ini di antaranya adalah, Inventarisasi Hukum Positif, menemukan Asas Hukum, menemukan Hukum *in concreto*; penelitian Sistematisa Hukum;

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 97-98.

Sinkronisasi dan Harmonisasi Vertikal maupun Horizontal, Perbandingan Hukum dan Sejarah Hukum yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan di atas digunakan dengan mengingat bahwa “permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan satu dengan peraturan lainnya serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktek.”<sup>17</sup>

### 3. Tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini merupakan penelitian normatif, sehingga dalam penelitian ini data utama yang digunakan adalah data sekunder (data yang sudah jadi), sehingga penelitian kepustakaan/studi kepustakaan merupakan tahap penelitian utama sedangkan penelitian lapangan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan.

#### a. Penelitian Kepustakaan

Studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Adapun tahap-tahap penelitian dilakukan dengan menghimpun data sekunder yang berupa:

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 97.

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan seperti UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah dan bahan yang diperoleh dari artikel-artikel internet.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, *Black Law Dictionary* dan kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan

“Penelitian lapangan yaitu suatu cara memperoleh data primer”.<sup>18</sup>

Dalam hal ini akan dilakukan dengan mengadakan dialog dan

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 98.

tanya jawab dengan pihak-pihak yang akan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data tersebut di atas dipergunakan pengumpulan data berdasarkan:

- a. Studi dokumen, yaitu melakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder terhadap Peraturan Perundang-Undangan dan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian skripsi.
- b. Wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terlibat dalam permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>19</sup>

#### 5. Alat Pengumpul Data

Sarana pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan yaitu hasil inventarisasi bahan-bahan hukum yakni bahan-bahan sekunder

---

<sup>19</sup> Amirudin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 82.

yang berupa catatan tentang bahan-bahan yang relevan dengan Kewenangan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah dan Bangunan Melalui Arbitrase Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

- b. Alat bantu pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan, alat tulis dan *flashdisk*.

#### 6. Analisis Data

Data hasil penelitian yang telah terkumpul akan di analisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif analistis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistic.

#### 7. Lokasi Penelitian

Selama melakukan penyusunan penelitian, penulis mengunjungi tempat yang dapat membantu memperoleh data yang dibutuhkan antara lain :

- a. Penelitian Kepustakaan



- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,  
Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung.
  - 2) Perpustakaan Hukum Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum  
Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipatiukur No.35 Bandung.
- b. *Study Lapangan*
- 1) Badan Arbitrase Nasional Indonesia Jalan Mampang Prapatan No.  
2 Jakarta.
  - 2) Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Jalan  
Gajah Mada No. 17 Jakarta.
  - 3) PT. Bukit Sentul Tbk.