

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang terpenting untuk kelangsungan hidup manusia, dimana kehidupan manusia sebagian besar bergantung pada tanah. Tanah juga merupakan dasar dari pembangunan menuju masyarakat yang makmur sejahtera. Pada hakikatnya tanah yang berada di wilayah Indonesia dikuasai oleh Negara Republik Indonesia pernyataan ini tersebut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA ini menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan peguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekuasaan alam yang terkandung didalamnya sesuai dengan peraturan

dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.¹

Salah satu tujuan dari Negara Republik Indonesia adalah untuk mencapai suatu masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bahwa cabang – cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Salah satu bentuk tindakan untuk mewujudkan tujuan tersebut ialah dengan melakukan pembangunan di segala bidang, seperti pembangunan dalam bidang sarana dan prasarana kepentingan umum. Dengan adanya pelaksanaan pembangunan tersebut diharapkan dapat mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat.

Pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum ini harus terus di tingkatkan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dengan diiringi meningkatnya kebutuhan dalam bidang sarana dan prasarana umum. Jumlah penduduk yang semakin bertambah tiap tahun tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : fasilitas kesehatan, fasilitas keagamaan, fasilitas pendidikan, jalan umum, jalan tol, dan lain sebagainya. Jalan tol adalah salah satu sarana umum yang sangat berguna dalam menunjang kehidupan masyarakat, karena jalan tol dapat menghubungkan satu kota dengan kota yang lain, dimana jalan tersebut terbebas dari hambatan lalu lintas seperti kemacetan.

Menurut John Salindeho, kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan

¹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007, hlm.5

segi-segi sosial politik, psikologi, dan hankamnas atas dasar asas-asas pembangunan nasional dengan mengindahkan ketanahan nasional serta wawasan nusantara.²

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Tanah adalah bagian dari kehidupan masyarakat bahkan bagian dari kehormatan.³

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasannya lahan tanah membawa dampak semakin sulitnya mendapatkan tanah untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Bukan hanya ketersediaan lahan tanah yang semakin sedikit, namun melonjaknya harga tanah di daerah-daerah strategis juga menyulitkan pemerintah untuk melaksanakan pembangunan prasarana umum.

Oleh karena itu, jalan keluar yang di ambil oleh pemerintah adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴ Kegiatan untuk memperoleh hak atas tanah tersebut dilakukan pemerintah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak dan adil. Adapun aspek-aspek dalam ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu: aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek

² John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988, hlm. 40.

³ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 9.

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 10.

filosofis.⁵ Pada prinsipnya untuk menentukan ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang memegang hak atas tanah. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang berbunyi lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34.

Pembangunan yang kini tengah banyak dilakukan oleh pemerintah kerap kali terkendala oleh masalah pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum (*public interest*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sunarno menyebutkan ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu: kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah, kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan.⁶

Landasan hukum pengadaan tanah pertama kali adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, lalu digantikan dengan keluarnya Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993. Pada saat ini, landasan yang mengatur tentang pengadaan tanah adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan peraturan pelengkap adalah Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang menggantikan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005. Pada Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dijelaskan

⁵ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 369.

⁶ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 75-76.

kepentingan umum seperti apa yang dapat dilakukan dengan tanah tersebut salah satunya adalah pembangunan Jalan Tol. Pada pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan tol menyebutkan yang dimaksud dengan jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.

Di Pulau Sumatera sendiri, pada masa pemerintahan presiden Susilo Bambang Yudhyono mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol dimana merencanakan pembangunan jalan tol antar daerah ini akan dilaksanakan dalam empat ruas jalan tol yang meliputi ruas jalan tol Medan – Binjai, ruas jalan tol Palembang – Simpang Indrajaya, ruas jalan tol Pekanbaru – Dumai, dan ruas jalan tol Bakahuni – Terbanggi Besar.

Salah satu proyek pembangunan jalan tol trans Sumatera ini adalah pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai. Dimana jalan tol tersebut menghubungkan pusat kota Pekanbaru hingga Dumai. Proyek ini masuk ke dalam rencana tata ruang wilayah Kota Pekanbaru tahun 2014.⁷ Untuk pembangunan ruas jalan tol Pekanbaru – Dumai direncanakan dapat rampung pada tahun 2019 mendatang dengan jarak 131,5 kilometer. Pembangunan jalan tol ini terbagi dalam enam seksi, yakni seksi I Pekanbaru – Minas, seksi II Minas – Kandis Selatan, seksi III Kandis Selatan – Kandis Utara, seksi IV Kandis Utara – Duri Selatan, seksi V Duri Selatan – Duri Utara, dan seksi VI Duri Utara – Dumai.⁸

Dari keenam seksi pembangunan tersebut, penulis akan memfokuskan penelitiannya di seksi I dan seksi II. Sebagaimana dalam sumber yang penulis baca,

⁷ <http://www.dipenda.pekanbaru.go.id/pembangunan-jalan-tol-pekanbaru-dumai/>. Diakses pada tanggal 3 Mei 2017.

⁹ <http://regional.kompas.com/read/2016/12/13/15174381/tol.pekanbaru-dumai.mulai.dibangun>. Diakses pada tanggal 20 Februari 2017.

pada seksi ini sudah dilakukannya pembebasan lahan sehingga sudah mulai dilakukan pembangunan. Penulis memilih seksi I dan seksi II ini karena pelaksanaan pengadaan tanahnya masih mengalami kendala dan hambatan, khususnya pada seksi I yakni pada daerah trase gabungan Pekanbaru dan Siak. Sebagaimana sumber yang penulis baca, ada lima persil lahan yang belum terselesaikan pembebasannya. Lima persil lahan yang belum terselesaikan tersebut lantaran dua diantaranya pemilik lahan tidak mau lahannya dibebaskan, sedangkan yang tiga persil lagi pemiliknya tidak bisa ditemui. Setelah melakukan perundingan dengan pihak yang berhak namun belum menemui titik temu, sehingga Pemerintah kota telah menipkan uang ganti rugi tersebut kepada Pengadilan.⁹

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai serta mengenai ganti rugi yang diterima masyarakat, maka penulis mengajukan penelitian hukum dengan judul **“Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Pekanbaru – Dumai”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah yang penulis uraikan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai sebagai kepentingan umum?

⁹ <http://riaupos.co/126390-berita-perundingan-buntu-pemko-titipkan-ke-pengadilan.html>. Diakses pada tanggal 3 Mei 2017.

2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari uraian latar belakang dan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang bisa diperoleh antara lain:

1. Manfaat teoritis, untuk menambah pengetahuan penulis dalam pengembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum sumber daya alam dan agraria terutama yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Manfaat praktis, untuk memberikan informasi kepada semua pihak yang terkait mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Pekanbaru – Dumai sebagai suatu bentuk kepentingan umum. Dalam hal ini : a. Untuk instansi bersangkutan (BPN dan Dinas Pekerjaan Umum); b. Masyarakat.

E. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkrit, mendapatkan hasil penyelesaian terhadap masalah yang penulis kemukan sebelumnya dan untuk dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka penulis melakukan langkah – langkah sebagai berikut:

a) Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dilakukan pada penelitian ini ialah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah penelitian yang menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan norma hukum dimasyarakat atau dengan kata lain adalah dengan membandingkan norma – norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di lapangan. Dimana pada penelitian hukum yuridis empiris, maka yang diteliti awalnya adalah data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.¹⁰

b) Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat eksplanatoris, dimana penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pelaksanaan norma hukum di masyarakat.

c) Jenis dan Sumber Data

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.¹¹

Data primer yang diperlukan berupa informasi yang terkait dengan segala bentuk upaya pemerintah daerah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam hal ini penulis melakukan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara langsung dengan narasumber terkait yakni dari pemerintah Kota Pekanbaru yang dalam hal ini adalah a.Dinas Pekerjaan

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia : UI PRESS,2006, hlm.52.

¹¹ Zainuddin Ali,M.A, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta,2009, hlm.106.

Umum Kota Pekanbaru; b.Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru;
c.kemudian masyarakat yang terkena dampak dari proses pengadaan tanah.

2) Data Sekunder

Data sekunder penelitian ini terdiri dari bahan hukum baik bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, peraturan presiden tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum), sekunder (literatur-literatur yang menjelaskan bahan hukum primer), maupun tersier (kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain), terutama berkaitan dengan deskripsi wilayah dan kondisi sosial budaya lokasi penelitian.

Sumber data sekunder yang dipakai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penelitian, antara lain:

- a. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol.
- e. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- f. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 atas perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang

Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- g. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- h. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang perubahan kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- i. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- j. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- k. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah.

2. Bahan Hukum Sukender

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan topik yang penulis angkat dan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antar lain:

- 1) Berbagai literatur yang relevan
- 2) Karya ilmiah
- 3) Teori – teori dan pendapat ahli hukum
- 4) Berbagai media yang memberikan data dan referensi mengenai topik yang terkait dengan penelitian ini, seperti: media cetak, media internet, televisi, dan sebagainya.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan – bahan yang memberikan keterangan dan informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Indonesia.

d) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni: data diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, artikel-artikel, dan tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data dengan wawancara informan secara lisan dan terstruktur dengan menggunakan alat pedoman wawancara.

e) Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

a) Pengelolaan data

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dan disatukan kemudian dilakukan penyaringan dan pemisahan data sehingga didapatkanlah data yang lebih akurat. Tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu melakukan pendekatan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring menjadi satu kumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan nantinya.

b) Analisis data

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh di lapangan, selanjutnya akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Analisis Kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya.



1. Aspek Hukum Tentang Pengadaan Tanah

a. Pengertian Pengadaan Tanah

Pancasila sebagai filsafah negara Indonesia mengandung makna agar setiap aspek penyelenggaraan negara harus berdasarkan kepada nilai-nilai yang terkandung dalam pancasila. Pengadaan tanah bagi pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan oleh pemerintah juga harus berdasarkan nilai-nilai pancasila. Nilai dasar yang harus diresapi adalah bahwa tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang

wajib disyukuri keberadaannya dengan cara menggunakan dan memanfaatkan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Pengertian Pengadaan Tanah dapat kita lihat dari beberapa Undang – Undang maupun Peraturan Pelaksana lainnya yang ada di Indonesia. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 memberikan pengertian pengadaan tanah pada pasal 1 angka 2 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ialah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Pengertian pengadaan tanah yang dimuat dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini lebih sederhana jika dibandingkan dengan yang di jelaskan dalam Peraturan Presiden yang mengatur tentang pengadaan tanah sebelum dikeluarkannya Undang – Undang tersebut yakni Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 yang berbunyi pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda – benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.

Menurut Boedi Harsono Pengadaan Tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dengan pihak yang memerlukan.¹²

Tujuan dari pengadaan tanah ialah untuk menjalankan program pemerintah dalam mencapai kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

b. Asas – Asas Pengadaan Tanah

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1990, hlm. 7.

Asas – asas pengadaan tanah menjadi landasan dasar dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 2 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah diselenggarakan berdasarkan asas yakni :

a) Asas Kemanusiaan

Yang dimaksud dengan asas kemanusiaan adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia serta proposional.

b) Asas Keadilan

Yang dimaksud asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

c) Asas Kemanfaatan

Yang dimaksud dengan asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

d) Asas Kepastian

Yang dimaksud dengan asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

e) Asas Keterbukaan

Yang dimaksud dengan asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

f) Asas Kesepakatan

Yang dimaksud dengan asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g) Asas Keikutsertaan

Yang dimaksud dengan asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

h) Asas Kesejahteraan

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

i) Asas Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j) Asas Keselarasan

Yang dimaksud dengan asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.¹³

c. Faktor – faktot penting yang perlu dipertimbangkan dalam pengadaan tanah untuk kebutuhan proyek – proyek pembangunan adalah :

- a) Pengadaan tanah untuk proyek – proyek pembangunan harus memenuhi syarat tata ruang dan tata guna tanah.
- b) Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau pencemaran terhadap kelestarian alam dan lingkungan.
- c) Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian masyarakat dan kepentingan pembangunan.¹⁴

d. Jenis – jenis Pengadaan Tanah

Pada garis besarnya dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah dan pengadaan tanah untuk keperluan swasta. Pengadaan tanah yang dilakukan pemerintah dibagi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan umum. Selanjutnya pengadaan tanah untuk kepentingan swasta bisa pula digolongkan atas kepentingan komersial dan non komersial, yakni yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas – fasilitas sosial.¹⁵

e. Tahapan – tahapan dalam pengadaan tanah

¹³ Berdasarkan Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan: Asas kemanusiaan, Asas Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian, Asas Keterbukaan, Asas Kesepakatan, Asas Keikutsertaan, Asas Kesejahteraan, Asas Keberlanjutan, Asas Keselarasaan.

¹⁴ I Wayan Suandra, Op.cit., hlm. 11-12.

¹⁵ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm. 5.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui 4 tahapan :

a) Perencanaan pengadaan tanah

Pada tahap perencanaan, instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan tersebut berupa dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang paling sedikit memuat :

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- 3) Letak tanah;
- 4) Luas tanah yang dibutuhkan;
- 5) Gambaran umum status tanah;
- 6) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- 7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- 8) Perkiraan nilai tanah;
- 9) Rencana penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Dokumen perencanaan tersebut dibuat dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah kemudian diserahkan kepada pemerintah provinsi.

b) Persiapan pengadaan tanah

Pada tahapan persiapan , instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah melakukan :

1) Pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat

Pemberitahuan rencana pembangunan ini dapat disampaikan oleh Instansi tersebut baik secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat.

2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan

Pendataan awal meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan awal lokasi digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi publik.

3) Konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Konsultasi publik dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan ditempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati. Konsultasi publik dilakukan ulang apabila terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan.

c) Pelaksanaan pengadaan tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah meliputi :

1) Inventarisasi dan identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi meliputi kegiatan: pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan. Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi meliputi subjek hak, luas, letak dan peta bidang tanah objek pengadaan.

2) Penilaian ganti kerugian

Penilaian ganti kerugian dilakukan oleh penilai yang ditetapkan dan diumumkan oleh lembaga pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai dilakukan bidang per bidang tanah meliputi: Tanah; Ruang atas tanah dan bawah tanah; Bangunan; Tanaman; Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau Kerugian lain yang dapat dinilai.

3) Musyawarah penetapan ganti kerugian

Lembaga pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak setelah menerima hasil penilaian dari penilai untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah.

4) Pemberian ganti kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penelitian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Pada saat pemberian ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan.

d) Penyerahan hasil

Lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. penyerahan hasil dilakukan setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak dan/atau pemberian ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri. Instansi yang memerlukan tanah dapat memulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.¹⁶

2. Aspek Hukum Tentang Kepentingan Umum

a. Pengertian Kepentingan Umum

Menurut pasal 1 angka 6 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar –

¹⁶ Berdasarkan Pasal 13 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan : tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui tahapan Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahan hasil.

besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sedangkan menurut UUPA dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yaitu untuk kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat dan kepentingan pembangunan. Oleh sebab itu maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah kepentingan umum harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan kemanfaatannya, dalam arti dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan secara langsung.

Dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pembangunan :

- a) Pertahanan dan keamanan nasional;
- b) Jalan Umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintahan;
- h) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i) Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa;
- o) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p) Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Desa;
- q) Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Desa; dan
- r) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut maksudnya adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal penggunaan tanah/lahan yang bukan milik negara secara langsung yang mana tanah tersebut digunakan untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara, dan nantinya pemerintah akan memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak terhadapnya terkait dengan tanah, bangunan, dan benda lainnya yang melekat dan terkena dalam lingkup pembangunan tersebut.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria dengan tegas menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya, warga negara diberi kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah, namun apabila kepentingan umum menghendaki, hak warga negara tersebut harus mengalah. Dengan kata lain, warga negara dimungkinkan untuk menguasai tanah namun penggunaannya harus memperhatikan kepentingan umum.¹⁷

- b. Ada tiga prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar – benar untuk kepentingan umum, yaitu:
 - a) Kegiatan tersebut benar – benar dimiliki oleh pemerintah

¹⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.10.

- b) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah
- c) Tidak mencari keuntungan.¹⁸

Arti dari Kepentingan Umum, harus mencakup kepentingan besar masyarakat, dan sebetulnya arti sebagian besar masyarakat itu sendiri termasuk kepentingan para korban pembebasan tanah, sehingga dua kepentingan yaitu kepentingan anat pengguna tanah dalam hal ini pemerintah dan kepentingan korban pembebasan tanah dala hal ini pemilik tanh yang terkena pembebasan.¹⁹

Pada Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan :

- a) Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b) Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
- c) Rencana Strategi, dan
- d) Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.

3. Aspek Hukum Tentang Jalan Tol

- a. Pengertian jalan tol

Pada pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan tol memberikan pengertian jalan tol yakni Jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaanya diwajibkan membayar tol.

Dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol menjelaskan spesifikasi dari jalan tol,yaitu:

¹⁸ Adrian Sutedi, Op.cit., hlm. 75-76.

¹⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-dasar pembebasan Tanah Untuk Kpentingan Umum*, Jala Permula, Jakarta, 2007, hlm.17.

- a) Tidak ada persimpangan sebidang dengan ruas jalan lain atau dengan prasarana transportasi lainnya;
- b) Jumlah jalan masuk dan jalan keluar ke dan dari jalan tol dibatasi secara efisien dan semua jalan masuk dan jalan keluar harus terkendali secara penuh;
- c) Jarak antar simpang susun, paling rendah 5 (lima) kilometer untuk jalan tol luar perkotaan dan paling rendah 2 (dua) kilometer untuk jalan tol dalam perkotaan;
- d) Jumlah jalur sekurang – kurangnya dua jalur per arah;
- e) Menggunakan pemisah tengah atau median; dan
- f) Lebar bahu jalan sebelah luar harus dapat dipergunakan sebagai jalur lalu lintas sementara dalam keadaan darurat.

4. Aspek Hukum Tentang Ganti kerugian

a. Pengertian ganti kerugian

Pada pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Sementara itu, dalam bidang keperdataan ganti rugi ditandai sebagai pemberian prestasi yang setimpal akibat dari satu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/konsensus.²⁰ Di dalam pembebasan lahan, ganti rugi tidak berkaitan dengan adanya kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Dengan demikian teori ganti

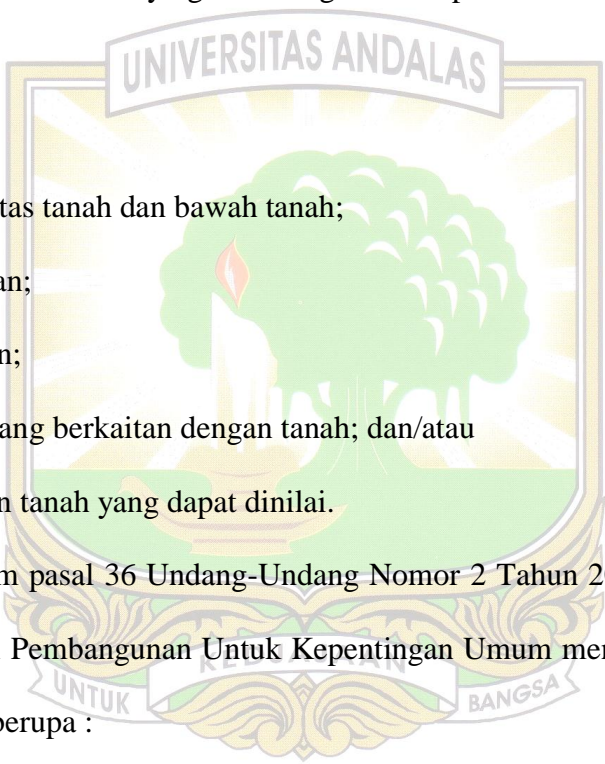
²⁰ Bernhard Limbong, Op.cit., hlm.186.

rugi dalam hukum perdata tidak dapat dipergunakan dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah.²¹

b. Bentuk dan besaran ganti kerugian

Landasan hukum dalam penetapan ganti kerugian menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu atas dasar musyawarah. Musyawarah dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Penilaian besarnya ganti kerugian oleh penilai dilakukan perbidang tanah, meliputi :

- 
- a) Tanah;
 - b) Ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c) Bangunan;
 - d) Tanaman;
 - e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f) Kerugian tanah yang dapat dinilai.

Dalam pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a) Uang;
- b) Tanah pengganti;
- c) Pemukiman kembali;
- d) Kepemilikan saham;
- e) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

c. Penetapan besar ganti kerugian

²¹ Lieke Lianadevi Tugali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Gramedia, Jakarta, 2010, hlm.189

Dalam pasal 15 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yang menyatakan bahwa dasar perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar:

- a) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan berdasarkan penelitian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah atau Tim Apraisal yang ditunjuk oleh panitia;
- b) Nilai Jual Bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c) Nilai Jual Tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian.

5. Aspek Hukum Tentang Penyelesaian Sengketa

a. Pengertian Sengketa

Dalam Prespektif sosiologis padanan kata yang pemaknaannya hampir sama dengan sengketa yakni konflik, namun dalam kajian ini akan digunakan istilah sengketa karena penggunaan kata konflik lebih tepat digunakan dalam pendekatan ilmu sosial, sedangkan istilah sengketa lebih tepat digunakan dalam pendekatan ilmu hukum.²²

Secara etimologi kata “sengketa” berarti sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkar; pembantahan; perkara kecil dapat juga menimbulkan besar; daerah – daerah yang menjadi rebutan (pertengkar); atau juga dapat berarti pertikaian; perselisihan, dan juga terkait dengan perkara di Pengadilan. Munculnya sengketa tidak bisa terlepas dari pertemuan antara satu hak dengan hak lainnya yang tidak sengaja sehingga menimbulkan benturan kepentingan.²³

²² Mexsasai Indra, *Menyelesaikan Sengketa Batas Daerah*, GENTA Publishing, Yogyakarta, 2015, hlm. 82.

²³ Ibid.,

Menurut para Ahli, sengketa adalah sebagai berikut :²⁴

- a) Menurut Ronny Hanitijo, Soemitro, sengketa atau konflik adalah situasi (keadaan) di mana dua atau lebih pihak – pihak memperjuangkan tujuan mereka masing – masing yang tidak dapat dipersatukan dan dimana tiap – tiap mencoba meyakinkan pihak lain mengenai kebenaran tujuannya masing – masing.
- b) Menurut Joni Emirzon, sengketa/konflik/perselisihan/percekcokan adalah adanya pertentangan atau tidak kesesuaian antara pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerja sama. Dengan kata lain, sengketa atau konflik dapat dimaknai sebagai suatu kondisi dimana pihak yang satu menghendaki agar pihak yang lain berbuat atau tidak berbuat sesuai dnegan yang diinginkan, tetapi pihak lain menolak keinginan itu.

Dengan demikian, dalam suatu sengketa atau konflik terkandung suatu unsur – unsur sebagai berikut :

- a) Dalam suatu sengketa selalu melibatkan dua pihak atau lebih;
- b) Pihak yang satu menghendaki pihak yang lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu;
- c) Pihak lain yang diminta untuk berbuat atau tidak berbuat sesatu itu menolak untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu.

b. Bentuk – bentuk Penyelesaian Sengketa

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) yang dimaksud dengan penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).²⁵

²⁴ A'an Efendi, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.10.

²⁵ <http://www.kbbi.web.id>. Diakses pada tanggal 20 Maret 2018.

Berbagai cara dapat dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan. Seiring perkembangan zaman, penyelesaian sengketa pada masyarakat Indonesia pertanah – tanah mulai dipengaruhi oleh budaya barat yang menekankan bahwa penyelesaian sengketa harus ditempuh melalui pengadilan atau secara litigasi.

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan melalui pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa secara nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

a) Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa. Menurut Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Arbitrase dan APS, Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dalam penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa ini sama halnya dengan melakukan musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa untuk mencapai suatu kesepakatan. Alternatif penyelesaian sengketa ini memiliki keuntungan, yakni :

- Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi;
- Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi mendapatkan keuntungan para pihak;
- Mengurangi jumlah perkara di pengadilan.

b) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah proses penyelesaian dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak – haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan ini adalah putusan yang menyatakan win – lose solution.

