

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM  
PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA**



**SKRIPSI**

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

**Diajukan oleh:**

**SELA DEWI TRIANI**

**NPM. 20071010132**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR**

**SURABAYA**

**2024**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM  
PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA**



**SKRIPSI**

**Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

**Diajukan oleh:**

**SELA DEWI TRIANI**

**NPM. 20071010132**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR**

**SURABAYA**

**2024**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM  
PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA

Usulan penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing  
pada hari Jum'at, tanggal 28 November 2024

Penyusun,

Sela Dewi Iriani  
NPM. 20071010132

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing,

  
Aldira Mara Ditta C.P. S.H., M.H.  
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum,

  
Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.  
NIP. 19900112 202012 2 003

**HALAMAN REVISI SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM  
PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA**

Penyusun,

**Sela Dewi Triani**  
NPM. 20071010132

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada hari Jum'at, tanggal 13 Desember 2024

Pembimbing

  
**Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.**  
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji :

  
Ketua,  
**Dr., Sutrisno S.H., M.Hum.**  
NIP. 19601212 198803 1 001

Anggota I,

  
**Dessy Maeyangsari S.H., LL.M.**  
NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota II

  
**Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.**  
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi

  
**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.**  
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

  
**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.**  
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM  
PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA

Penyusun:

Sela Dewi Triani  
NPM. 20071010132

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2024

Pembimbing

Dewan Penguji :

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.  
NIP. 19880322 201807 2 001

Dr., Sutrisno S.H., M.Hum.  
NIP. 19601212 198803 1 001

Anggota I,

Dessy Maeyangsari S.H., LL.M.  
NIP. 19911229 202406 2 002

Anggota II,

Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H.  
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.  
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.  
NIP. 19680116 199403 2 001

## PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sela Dewi Triani  
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 26 Januari 2001  
NPM : 20071010132  
Bidang/Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Jl. Kendangsari 9 No. 50B Surabaya

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penulis sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penulis bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 29 November 2024



**Sela Dewi Triani**  
NPM. 20071010132

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum, Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA”**

Proposal skripsi ini dibuat untuk memenuhi sebagian syarat akademik untuk menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur serta untuk menerapkan serta membandingkan teori di perkuliahan dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini mendapatkan dukungan, bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dalam terselesaikan. Dengan ketulusan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu selama penulis belajar di Fakultas Hukum.
8. Bapak dan Ibu Dosen Penguji yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji penulis melalui revisi yang diberikan.
9. Keluarga penulis khususnya orangtua, kakak dan adik-adik saya yang telah memberi dukungan serta doa dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
10. Marshanda Melati Kusuma, Sefira Almaida Nabila Putri, Wilda Nuraida, Aminatus Sholihah, Astrid Teta Putri Wiyono, Anastasya Herlinda selaku sahabat tercinta saya di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberi dukungan tenaga serta waktu untuk menyemangati penulis dalam penyusunan skripsi hingga selesai

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan serta kesalahan. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan menyempurnakan penulisan skripsi ini serta bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Terima kasih, Wasalamualaikum Wr. Wb.

Surabaya, Desember 2024

Penulis



## INTISARI

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

### FAKULTAS HUKUM

Nama : Sela Dewi Triani  
NPM : 20071010132  
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 26 Januari 2001  
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

#### **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA**

**Abstrak :** Pengadaan tanah untuk kepentingan publik sering kali penting untuk pembangunan, namun sering juga menimbulkan masalah, terutama dalam hal pemberian kompensasi yang tidak sesuai kepada pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk memahami akibat hukum dari ketidaksesuaian tersebut dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan hukum normatif, dengan mengumpulkan data dari studi kepustakaan dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian dalam ganti rugi dapat menyebabkan kerugian ekonomi dan masalah hukum bagi pemilik tanah. Namun, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur mekanisme yang transparan dan adil dalam menentukan ganti rugi, yang mencakup nilai tanah, bangunan, tanaman, serta kerugian fisik dan non-fisik.. Proses ini memastikan mekanisme yang transparan dan adil dalam pemberian ganti rugi. Ketidaksesuaian penilaian dapat menimbulkan sengketa, namun pemilik tanah memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui mekanisme hukum preventif dan represif melalui pengadilan. Penelitian ini menyoroti pentingnya transparansi dan keadilan dalam proses pengadaan tanah agar kepentingan publik bisa terpenuhi tanpa mengabaikan hak pemilik tanah.

**Kata Kunci:** Tinjauan yuridis; Ganti rugi; Tanah pribadi; Kepentingan umum.

**Abstract :** Land acquisition for public interest is often important for development, but it often also causes problems, especially in terms of providing inappropriate compensation to landowners. This study aims to understand the legal impact of such inconsistencies and how legal protection for landowners is regulated in Law Number 2 of 2012. This study was conducted using a normative legal approach, using data from literature studies and analyzing relevant legislation and court decisions. The results of the study indicate that that discrepancies in compensation

can result in economic losses and legal issues for landowners. However, Law No. 2 of 2012 establishes a transparent and fair mechanism for determining compensation, covering land value, buildings, plants, and both physical and non-physical losses. This process ensures fairness and transparency in compensation. Discrepancies in assessment can lead to disputes, but landowners have the right to file objections through preventive and repressive legal mechanisms via the court. The study highlights the importance of transparency and fairness in land acquisition processes to meet public interests without neglecting landowners' rights.

**Keywords: Legal review; Compensation; Private land; Public interest.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>HALAMAN REVISI SKRIPSI.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>PERNYATAAN ORIGINALITAS .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2 Manfaat Praktis .....	11
1.5 Metode Penelitian .....	13
1.5.1 Jenis dan Tipe Penelitian.....	13
1.5.2 Sumber Bahan Hukum .....	14
1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	16
1.5.4 Metode Analisis Bahan Hukum.....	17
1.5.5 Sistematika Penulisan .....	17

1.5.6 Jadwal Penelitian .....	20
1.6 Tinjauan Pustaka .....	21
1.6.1 Tinjauan Umum Pengadaan Tanah .....	21
1.6.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah .....	21
1.6.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah .....	22
1.6.1.3 Dasar Hukum Pengadaan Tanah .....	26
1.6.2 Tinjauan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.....	34
1.6.2.1 Pengertian Kepentingan Umum .....	34
1.6.2.2 Unsur Kepentingan Umum .....	37
1.6.3 Tinjauan Umum Teori keadilan.....	38
1.6.4 Tinjauan Umum Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah .....	42
1.6.4.1 Pengertian Ganti Rugi.....	42
1.6.4.2 Asas-Asas Ganti Kerugian .....	43
1.6.5 Tinjauan Umum Tentang Relokasi Pedagang Kaki Lima .....	45
1.6.5.1 Pengertian Relokasi.....	45
1.6.5.2 Pengertian Pedagang Kaki Lima.....	46
<b>BAB II AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH ATAS</b>	
<b>KETIDAKSESUAIAN PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK</b>	
<b>PRIBADI YANG DIGUNAKAN UNTUK RELOKASI PEDAGANG KAKI</b>	
<b>LIMA.....</b>	<b>48</b>
2.1 Pemenuhan nilai kelayakan dan keadilan dalam penilaian ganti rugi	
yang dilakukan oleh Tim Penilai. ....	48
2.2 Akibat hukum ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan	
umum bagi Negara/Pemerintah Daerah dan Pihak pemilik tanah ...	71

<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK PEMILIK TANAH YANG TANAHNYA DIGUNAKAN UNTUK RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 2 TAHUN 2012 .....</b>	<b>81</b>
3.1 Hak-Hak Pemilik Tanah Yang Dilindungi UU No. 2 Tahun 2012 Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Yang Paling Esensial Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	81
3.2 Upaya Perlindungan Hukum Secara Preventif Dan Represif Yang Bisa Dilakukan Pemilik Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Perlindungan Hukum Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 .....	92
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>101</b>
4.1 Kesimpulan.....	101
4.2 Saran .....	103
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>104</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>111</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.</b> Hasil Penelitian Terdahulu yang Relevan dengan Judul yang Diangkat oleh Peneliti .....	7
<b>Tabel 2.</b> Jadwal Penelitian .....	20

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Hasil English Proficiency Test (EPT)

Lampiran 2 Transkrip Sementara

Lampiran 3 Surat Penugasan Dosen Pembimbing

Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 5 Formulir Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 6 Bukti Pembayaran UKT

Lampiran 7 Bukti KRS

Lampiran 8 LoA

Lampiran 9 Bukti Penyerahan Laporan Magang

Lampiran 10 Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 11 Hasil Turnitin Skripsi

Lampiran 12 Hasil Turnitin Jurnal

Lampiran 13 Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 14 Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 15 Lembar Revisi Penguji III