

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Tanah memiliki peran vital dalam kehidupan manusia karena memiliki fungsi strategis baik sebagai aset sosial maupun sebagai aset negara. Dalam Era pembangunan yang semakin masif, kebutuhan akan tanah untuk proyek-proyek pembangunan negara guna kepentingan publik menjadi hal yang tidak dapat dihindari. Ini mencakup beragam proyek seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan proyek-proyek pembangunan lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.<sup>1</sup> Dalam prosesnya, proyek-proyek ini seringkali melibatkan penggunaan tanah milik pribadi yang tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga nilai sosial dan budaya yang signifikan bagi pemiliknya. Tanah, bagi banyak individu dan komunitas.

Di tengah dinamika pembangunan ini, pemberian ganti rugi atas tanah milik pribadi yang digunakan untuk kepentingan publik menjadi isu krusial yang memerlukan penanganan yang bijaksana dan sensitif. Proses pengadaan tanah harus dilakukan dengan menghormati hak-hak asasi

---

<sup>1</sup> Silvianingias, I., Budisetyowati, D. A., & Atmoko, D. (2023). *Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Bawah 5 (Lima) Hektar (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (Ipa Spam) Regional Jatiluhur I)*. JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah, Volume 8, Nomor (4), h. 5330.

individu, termasuk hak atas properti dan hak untuk mendapatkan kompensasi yang adil dan layak.<sup>2</sup>

Pengadaan tanah mencakup segala tindakan yang bertujuan memperoleh tanah dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, beserta bangunan, tanaman, dan barang-barang terkait lainnya. Proses pengadaan tanah dapat dilakukan oleh entitas swasta maupun pemerintah. Hal ini telah menjadi bagian integral dari perkembangan negara selama beberapa dekade terakhir. Sebagai contoh, sejarah pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, rel kereta api, dan bandara dapat ditelusuri kembali ke masa paska-perang dunia di banyak negara. Pada saat itu, upaya untuk memulihkan dan memodernisasi infrastruktur menjadi prioritas, dan seringkali tanah milik pribadi diperlukan untuk tujuan tersebut. Dalam proses pengadaan tanah, berbagai pihak terkait memiliki kepentingan yang berbeda.<sup>3</sup>

Pemerintah bertanggung jawab untuk menjalankan proses pengadaan tanah, sementara pengembang proyek dan pemilik tanah memiliki peran yang penting dalam negosiasi kompensasi. Selain itu, masyarakat lokal juga dapat terdampak secara langsung oleh pengadaan tanah, baik dalam hal kehilangan tempat tinggal mereka atau dampak

---

<sup>2</sup> Sahara, W., Yamin, M., Zaidar, Z., & Kaban, M. (2023). *Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang*. *Locus Journal of Academic Literature Review*, h. 345.

<sup>3</sup> Angela, K., & Setyawati, A. (2022). *Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam Rangka Proyek Strategi Nasional (PSN) Demi Kepentingan Umum*. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 3, Nomor (3), h. 210.

lingkungan yang mungkin terjadi. Maka diperlukan Ganti rugi dalam pengadaan tanah yang merujuk pada proses kompensasi yang diberikan kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah yang terkena dampak dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, pembangunan kota, atau proyek pembangunan lainnya. Prinsipnya adalah untuk memberikan kompensasi yang adil kepada pemilik tanah yang harus melepaskan hak milik atau hak penggunaan tanah mereka. Ganti rugi dalam pengadaan tanah menjadi penting karena menyangkut hak-hak individu terhadap properti mereka, dengan memberikan kompensasi yang sesuai. Oleh karena itu, proses ganti rugi dalam pengadaan tanah harus dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan.<sup>4</sup>

Ketidaksesuaian dalam pemberian ganti rugi atas tanah milik pribadi untuk kepentingan umum ini seringkali menjadi masalah yang kompleks dan multifaset. Mekanisme musyawarah yang seharusnya digunakan sebagai sarana untuk mencapai kesepakatan dalam menentukan jumlah ganti rugi seringkali tidak menghasilkan persetujuan, sehingga pemerintah melalui panitia pengadaan tanah seringkali harus menetapkan jumlah ganti rugi secara sepihak dengan alasan kepentingan umum. Permasalahan ganti rugi ini menjadi salah satu bagian yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai jumlah dan bentuk ganti rugi

---

<sup>4</sup> Sahara, W., Yamin, M., Zaidar, Z., & Kaban, M. (2023). *Ganti Kerugian Terhadap Pembebasan Lahan Proyek Pembangunan Irigasi Batang Bayang*. *Locus Journal of Academic Literature Review*, h. 348.

seringkali menjadi proses yang paling kompleks dan berkepanjangan karena sulitnya mencapai kesepakatan di antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>5</sup>

Sebagai contoh yakni terdapat tanah yang akan digunakan untuk Pemerintah Kabupaten Jombang, melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Jombang, telah melakukan pembebasan lahan di Jalan Ahmad Dahlan No 19 Jombang. Lahan tersebut akan dijadikan sebagai pusat kegiatan Pedagang Kecil dan Menengah (PKL). Hal ini menimbulkan banyak konflik bagi pemilik tanah karena nilai ganti kerugian yang tidak sesuai dengan nilai yang wajar, seperti yang dialami oleh salah satu pemilik tanah yang mengajukan permohonan keberatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri Jombang, maka pemohon yang keberatan atas ganti rugi tersebut menilai bahwasannya ini tidak sesuai dengan perhitungan harga pasaran dan besaran penilaian yang ditentukan oleh Termohon II selaku Kantor jasa Penilaian Publik atau yang biasa disebut KJPP pada tahun 2022 kurang dari sepertiga dari penilaian KJPP lain pada tahun sebelumnya 2021. Pemohon menilai seharusnya nilai untuk tanahnya semakin meningkat dengan semakin bertambahnya tahun.<sup>6</sup>

Seiring berjalannya waktu, undang-undang yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan publik juga mengalami perkembangan. Perubahan dalam undang-undang ini dapat mencerminkan perubahan dalam pandangan

---

<sup>5</sup> Faradita, G. G. (2023). *Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. h. 54

<sup>6</sup> Putusan Direktori, 155/Pdt.P/2022/PN Jbg. Mahkamah Agung

masyarakat tentang hak-hak properti dan hak-hak individu.<sup>7</sup> Misalnya, perubahan dalam kerangka hukum dapat mengatur tata cara penentuan kompensasi yang lebih adil atau memperkuat perlindungan hak-hak pemilik tanah. Pengaturan hukum yang mengatur tentang pengadaan tanah tersebut telah diatur dalam Undang-undang No.12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah selanjutnya disebut UU Pengadaan Tanah.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah landasan hukum kunci yang mengatur proses pengadaan tanah di Indonesia. Undang-undang ini disusun dengan tujuan mulia untuk memastikan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan dengan efisiensi, transparansi, dan penuh keadilan. Sebagai salah satu instrumen hukum yang penting, Undang-Undang ini telah menjadi panduan bagi pemerintah dan pihak terkait dalam menjalankan proyek-proyek pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum.<sup>8</sup>

Adapun urgensi dalam penelitian ini yakni pada prinsip keadilan dan kompensasi yang memadai. Hal ini mencerminkan kesadaran akan hak-hak pemilik tanah yang mungkin harus melepaskan properti mereka demi kepentingan publik. Prinsip ini menggarisbawahi pentingnya memastikan bahwa pemilik tanah yang terdampak oleh proyek pembangunan menerima

---

<sup>7</sup> Agustin, W. (2017). *Pencabutan hak milik pribadi untuk kepentingan umum menurut fatwa majelis ulama indonesia nomor 8/munas vii/mui/12/2005 (studi kasus pembuatan jalan baru di desa sei muka kecamatan talawi kabupaten batubara)*. Disertasi, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. h. 45.

<sup>8</sup> Silalahi, R. N. (2022). *Tinjauan Yuridis Proses Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Pelabuhan Terminal Multipurpose Kuala Tanjung di Kabupaten Batubara*. Disertasi, Universitas Medan Area. h. 56

ganti rugi yang setimpal dengan nilai properti mereka yang harus mereka lepaskan. Meskipun Undang-Undang ini telah dirancang dengan baik dan dengan niat yang baik, implementasinya sering kali dihadapkan pada berbagai tantangan dan ketidaksesuaian.

Pertama-tama, pemahaman yang berbeda-beda tentang bagaimana mengukur nilai yang adil dari tanah dapat memunculkan ketidakpastian dan konflik. Terkadang, pemilik tanah merasa bahwa nilai yang ditawarkan oleh pemerintah atau pengembang tidak mencerminkan sepenuhnya nilai ekonomi dan emosional dari properti mereka. Hal ini dapat memicu konflik dan ketidakpuasan, yang pada gilirannya dapat menghambat kemajuan proyek-proyek pembangunan yang sangat dibutuhkan.<sup>9</sup> Maka dari itu, penting untuk mengevaluasi dan memperbaiki proses pengadaan tanah agar lebih memperhatikan kepentingan masyarakat umum dan memberikan ganti rugi yang sesuai dan adil kepada pemilik tanah yang terdampak. Selain itu, dari sudut pandang pemerintah dan pengembang, terdapat tantangan dalam mengidentifikasi solusi yang memadai untuk mengatasi ketidaksesuaian. Pengadaan tanah yang memenuhi semua persyaratan hukum dan etika adalah tugas yang kompleks, dan mempertimbangkan kebutuhan proyek pembangunan yang juga penting bagi masyarakat adalah tantangan tersendiri

---

<sup>9</sup> Shailina, I. (2019). *Analisis Yuridis Terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor : 1/Pen. Kony. 2017/PN. Rtg Tentang Konsinyasi*. Disertasi, Universitas Muhammadiyah Surabaya. h. 40

Pada prinsipnya, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan memberikan kompensasi yang pantas dan adil, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012. Sesuai dengan definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 11 UU No. 2 Tahun 2012, nilai ganti rugi atas tanah yang terkena dampak pengadaan untuk kepentingan umum ditetapkan oleh seorang penilai, dan dalam hal ini penilai adalah Kantor Jasa Pelayanan Publik.

Berikut penelitian-penelitian sebelumnya yang turut mendukung dalam penyusunan penelitian ini, antara lain:

<b>Analisis Penelitian Terdahulu</b>			
<b>No.</b>	<b>Nama, Tahun, Judul</b>	<b>Metode Penelitian dan Hasil Penelitian</b>	<b>Perbedaan</b>
1.	Pradana, A. K. (2018). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan <sup>10</sup>	Dalam penelitian ini membahas mengenai penyebab terjadinya penolakan terhadap ganti rugi serta apa upaya yang ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah, dan Menganalisis berdasarkan teori keadilan apakah Prosedur dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah mencerminkan keadilan bagi masyarakat.	Penelitian terdahulu lebih memfokuskan terhadap penyebab adanya penolakan ganti rugi yang diberikan serta Upaya yang ditempuh oleh panitia pengadaan tanah, dan analisis terhadap prosedur yang dijalankan sudah sesuai dengan teori keadilan. Sedangkan pada penelitian saat ini membahas terkait akibat hukum terhadap ketidaksesuaian ganti rugi yang diberikan dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang tanhanya digunkana untuk kepentingan umum

<sup>10</sup> Pradana, A. K. (2018). *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan*. (Disertasi, Universitas Brawijaya).

			berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012
2.	Roni, M. (2021). <i>Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal S</i> <sup>11</sup>	Hasil Penelitian ini membahas mengenai penolakan ganti rugi pembebasan lahan untuk Tol Pejagan-Pemalang yang disebabkan keberatan ganti rugi yang diajukan oleh pemilik tanah atas 1) harga tanah tidak sesuai dengan harga pasar, 2) harga tanaman tidak sesuai dengan yang diinginkan, 3) Sisa tanah diminta ganti rugi karena akses jalan ditutup. dengan adanya pembangunan jalan tol, 4) ganti rugi yang diberikan terlalu rendah selain lahan untuk shelter digunakan untuk usaha, 5) tidak menentukan fisik dan umur bangunan. Hal ini dijadikan alasan keberatan ganti rugi yang selanjutnya diajukan ke Pengadilan Negeri Tegal. Penelitian ini juga membahas mengenai penyelesaian keberatan ganti rugi pengadaan tanah atas Pembangunan Tol Pejagan-Pemalang tersebut.	Penelitian terdahulu lebih memfokuskan kepada penolakan ganti rugi yang diberikan sehingga pemilik tanah mengajukan keberatan ganti rugi yang disertai beberapa factor yakni harga tanah yang tidak sesuai, sisa tanah yang digunakan tidak sesuai, serta jumlah ganti rugi yang tidak sesuai menurut pasaran atau lebih rendah dari yang semestinya serta Upaya penyelesaian terhadap keberatan ganti rugi di Pengadilan Negeri Tegal. Sedangkan pada penelitian ini membahas mengenai Upaya preventif dan represif yang diberikan terhadap perlindungan hukum bagi pemilik tanah berdasarkan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 serta hak-hak pemilik tanah yang diberikan dalam pemberian ganti rugi sesuai dengan Undang- undang No 2 Tahun 2012.
3.	Maulida Isnaini, (2022),	Metode Penelitian yang digunakan adalah	Pada penelitian terdahulu lebih memfokuskan

<sup>11</sup> Roni, M. (2021). *Keberatan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal S* Disertasi , Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

	Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat <sup>12</sup>	pendekatan penelitian non-doctrinal (yuridis-empiris). Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum serta problematika yang dihadapi dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pembangunan jalan tol Batang-Semarang belum optimal. Dalam pelaksanaannya, ternyata membutuhkan lahan yang lebih luas dan pengadaan tanahnya belum selesai dilaksanakan. Karena itu, perlu adanya perpanjangan izin penetapan lokasi	dalam pelaksanaan dalam pembayaran ganti rugi yang diberikan dan problematika yang dialami dalam pelaksanaannya yang selanjutnya dihadapi dengan penyelesaian dengan pendekatan negosiatif antara pemerintah dengan Masyarakat langsung. Sedangkan pada penelitian ini lebih memfokuskan untuk melihat perspektif apakah nilai ganti rugi yang diberikan sudah sesuai dengan nilai kelayakan dan keadilan berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012
--	---	--	--

**Tabel 1.**

**Hasil Penelitian Terdahulu yang Relevan dengan Judul yang Diangkat oleh Peneliti**

Dari perbandingan poin-poin yang tercantum dalam tabel, dapat disimpulkan bahwa meskipun ada beberapa kesamaan antara penelitian

<sup>12</sup> Isnaini, Maulida. (2022). *Problematika pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pembayaran ganti rugi hak atas tanah hak milik masyarakat : studi kasus pembangunan jalan tol Semarang-Batang di Kelurahan Gondoriyo Kecamatan Ngaliyan Semarang*. Skripsi Sarjana, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

sebelumnya dan penelitian ini dalam mengkaji ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, terdapat juga perbedaan signifikan. Kesamaannya meliputi fokus pada topik yang sama, yaitu ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sementara perbedaannya meliputi tahun, lokasi, dan metode penelitian yang berbeda. Perbedaan yang terlihat dari Penelitian ini adalah penelitian ini akan membahas mengenai akibat hukum terhadap pemilik tanah atas permohonan keberatan mengenai ganti rugi yang tidak dibahas oleh penelitian sebelumnya. Penelitian ini juga akan mengeksplorasi perlindungan hukum bagi pemilik tanah mengenai keberatan terhadap ganti rugi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sebuah aspek yang tidak dipertimbangkan dalam penelitian sebelumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka, penulis tertarik menulis proposal skripsi dengan mengangkat judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Ketidaksesuaian Dalam Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Milik Pribadi Untuk Kepentingan Umum Pada Relokasi Pedagang Kaki Lima Di Kabupaten Jombang”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukum terhadap pemilik tanah atas ketidaksesuaian pemberian ganti rugi atas tanah milik pribadi yang digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji adanya akibat hukum terhadap pemilik tanah atas ketidaksesuaian pemberian ganti rugi atas tanah milik pribadi yang digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta pemerintah khususnya dalam hukum perdata bidang agraria dan pekerjaan umum mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang berguna untuk dapat memberi masukan dalam memahami dan mengembangkan penelitian lebih lanjut melalui kajian yang lebih mendalam mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik tanah terhadap pengadaan tanah guna kepentingan umum.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- a. Bagi Panitia Pengadaan Tanah:

Memberi masukan tentang cara menjalankan proses pengadaan tanah agar dapat sesuai dengan ketentuan yang berlaku guna memastikan keadilan bagi masyarakat yang terdampak oleh pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Bagi Masyarakat:

Penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta tantangan yang dihadapi dalam menyelesaikan proses tersebut dan kompensasi yang diberikan atas hak atas tanah, sehingga masyarakat dapat memahami dengan lebih baik.

## 1.5 Metode Penelitian

### 1.5.1 Jenis dan Tipe Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji tentang penerapan kaidah atau norma hukum. Penelitian hukum normatif lebih memfokuskan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.<sup>13</sup> Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum dari sumber pustaka yang telah ada.

Dalam penelitian ini merupakan penelitian normatif maka, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan hukum yang berlaku di Indonesia yaitu hukum tertulis (*positive law*) dan tidak tertulis (*customary law*). Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dimaksudkan dengan pendekatan tersebut nantinya akan didapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicari jawabannya.<sup>14</sup> Pada penelitian ini menggunakan 2 (dua) pendekatan penelitian yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Ada beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum untuk memperoleh informasi dari berbagai aspek permasalahan yang sedang diteliti. Pendekatan-pendekatan tersebut meliputi:

---

<sup>13</sup> Bahder Johan Nasution. (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Mandar Maju, Bandung. h. 8

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, (2016). *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group. Jakarta. h. 134

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang melibatkan penelaahan dan analisis terhadap semua peraturan dan regulasi terkait isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan yang diterapkan untuk memahami dan menganalisis peraturan perundang-undangan serta regulasi yang memiliki sifat norma hukum<sup>15</sup>
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan yang dimulai dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum.<sup>16</sup>

### **1.5.2 Sumber Bahan Hukum**

Peneliti dalam hal ini menggunakan 3 bahan hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum. Sumber bahan hukum dalam penelitian hukum normatif diperoleh melalui penggunaan bahan hukum sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yang mencakup putusan-putusan pengadilan, undang-undang, karya tulis, serta buku-buku yang relevan dengan topik penelitian yang sedang dibahas.

1. Bahan hukum primer adalah materi hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>17</sup>  
bahan hukum rimer yang digunakan dalam penelitian ini adalah
  - 1) Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

---

<sup>15</sup> *Ibid.* h. 137

<sup>16</sup> *Ibid.* h. 93

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, h. 134

- 2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
  - 3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
2. Bahan hukum sekunder ini menjadi landasan untuk menjelaskan dan menganalisis bahan hukum primer memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, karya dari para ahli hukum, dan sebagainya.<sup>18</sup> Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori-teori yang terdapat dalam literatur seperti buku-buku, artikel ilmiah, jurnal-jurnal hukum.
3. Bahan Non-Hukum adalah materi yang memberikan panduan atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan lain sebagainya.<sup>19</sup> Bahan Non-Hukum yang digunakan dalam penelitian ini dapat diperkuat dengan melakukan wawancara dengan Majelis Hakim untuk memahami mengenai pertimbangannya dalam permohonan ganti kerugian yang diajukan oleh pemohon.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 135

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 136

### 1.5.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Penelitian ini, menggunakan penelitian hukum normatif, yang mana akan menggunakan metode pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan. Teknik studi kepustakaan ini akan digunakan untuk mengumpulkan berbagai bahan hukum yang diperlukan, termasuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum yang relevan dengan kebutuhan penelitian ini. Metode ini memungkinkan untuk mengakses dan menganalisis literatur yang beragam untuk mendukung penelitian ini

Metode yang digunakan dalam pengumpulan Bahan hukum untuk penelitian ini mencakup dua pendekatan:

- a. Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*), dengan meneliti dokumen-dokumen yang relevan seperti buku, artikel ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan sumber tertulis lainnya. Proses ini melibatkan pencarian, pembelajaran, pencatatan, dan interpretasi informasi yang terkait dengan objek penelitian.
- b. Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan melalui wawancara, di mana peneliti mengajukan pertanyaan langsung kepada informan yang merupakan ahli atau berwenang dalam masalah yang diteliti. Informan dalam penelitian ini merupakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang. Pertanyaan wawancara disusun agar masalah yang diteliti dapat terungkap

melalui jawaban informan secara terbuka dan terarah, dan hasil wawancara dicatat langsung oleh penulis.

#### **1.5.4 Metode Analisis Bahan Hukum**

Metode analisis Bahan Hukum dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, dilakukan analisis kualitatif terhadap bahan hukum sekunder dan primer. Analisis tersebut mencakup isi dan struktur hukum positif, di mana penulis menentukan isi atau makna aturan hukum yang terkandung dalam data yang telah dikumpulkan.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum yang terkumpulkan akan diorganisir dan dievaluasi secara deskriptif kualitatif berdasarkan prinsip-prinsip atau teori-teori hukum yang ada dalam domain ilmu hukum, guna menghasilkan solusi dan jawaban terhadap permasalahan yang teridentifikasi dalam rumusan masalah. Kemudian, kesimpulan ditarik secara deduktif.<sup>21</sup>

#### **1.5.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang dibagi berdasarkan sub-sub bagian. Kemudian agar dapat terwujud suatu kemudahan dalam memahami keseluruhan isi dari hasil penelitian ini dibuatlah sistematika penulisan yaitu dengan judul skripsi **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKSESUAIAN DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI ATAS TANAH MILIK PRIBADI UNTUK KEPENTINGAN UMUM PADA RELOKASI PEDAGANG KAKI LIMA”** yang mana sub-bab tersebut akan memperoleh ruang lingkup yang jelas serta menjangkau seluruh cakupan dari

---

<sup>20</sup> Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika Jakarta. h. 225

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, h. 139

aspek permasalahan dalam penelitian ini. Sehingga dalam sistematika penulisan ini adapun urutan dari tata penyusunan dan letak kepenulisan pada masing-masing bab serta pokok-pokok pembahasannya adalah sebagai berikut :

*Bab Pertama*, dalam bab ini berisikan tentang Pendahuluan yang mana akan menjelaskan latar belakang permasalahan, rumusan masalah yang menjadi cikal bakal pembahasan dari skripsi ini, tujuan penelitian yakni sebagai memperoleh pengetahuan baru tentang suatu topik penelitian. manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis. Kemudian dilanjutkan dengan sub bab kedua yang membahas mengenai tinjauan Pustaka yang berisi tinjauan umum tentang Pengadaan tanah, tinjauan umum tentang kepentingan umum, tinjauan umum tentang ganti rugi, dan tinjauan umum tentang relokasi pedagang kaki lima. Sub bab ketiga membahas mengenai metode penelitian dalam penelitian ini yakni menggunakan metode penelitian terdiri dari jenis / tipe penelitian yang menggunakan normatif.

*Bab Kedua*, membahas mengenai rumusan masalah yang pertama yaitu “Bagaimana akibat hukum terhadap pemilik tanah atas ketidaksesuaian pemberian ganti rugi atas tanah milik pribadi yang digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima?” yang terdiri atas 2 (dua) sub bab yang mana *sub-bab pertama* berisi tentang pembahasan terkait Pemenuhan nilai kelayakan dan keadilan dalam penilaian ganti rugi yang dilakukan oleh Tim Penilai. Untuk *sub-bab kedua* menjelaskan tentang Akibat hukum ganti rugi pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi Negara/Pemerintah Daerah dan Pihak pemilik tanah terkait.

*Bab Ketiga* membahas mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu “Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk relokasi Pedagang Kaki Lima menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012?” yang terdiri atas 2 (dua) sub bab yang mana *sub-bab pertama* mengenai 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. *Sub-bab kedua* adalah mengenai 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.

*Bab Keempat*, merupakan suatu bab terakhir dari skripsi ini yang dimana berisikan tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan pada bab-bab selanjutnya. Penutupan pada penelitian ini merupakan suatu jawaban dari permasalahan yang diperoleh dari hasil penelitian dan berupa saran yang berhubungan dengan kesimpulan akhir juga yang diperoleh dari hasil penelitian hukum ini.

## 1.5.6 Jadwal Penelitian

No.	Jadwal penelitian	2024																			
		Desember				Januari				Februari				Maret				April			
		Minggu ke- 1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pendaftaran Skripsi	■																			
2.	Pengajuan Judul dan Dosen Pembimbing		■																		
3.	Acc Judul dan Dosen Pembimbin			■																	
4.	Penyusunan Bab I, II, III				■	■	■														
5.	Bimbingan Proposal				■	■	■	■	■												
6.	Seminar Proposal										■										
7.	Pengumpulan Laporan Proposal											■	■								
8.	Pengumpulan Bahan Hukum Lanjutan											■	■	■							
9.	Penulisan Bab I, II, III, IV											■	■	■	■						
10.	Bimbingan Skripsi											■	■	■	■						
11.	Pendaftaran Ujian Skrips															■					
12.	Seminar Hasil Laporan Skripsi																■				
13.	Revisi Laporan Hasil																	■	■		
14.	Pengumpulan Laporan Skripsi																				■

Tabel 2. Jadwal Penelitian

## **1.6 Tinjauan Pustaka**

### **1.6.1 Tinjauan Umum Pengadaan Tanah**

#### **1.6.1.1 Pengertian Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah merupakan segala tindakan yang dilakukan untuk memperoleh tanah dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, beserta bangunan, tanaman, serta barang-barang terkait lainnya. Di Indonesia, pelaksanaan pengadaan tanah dipengaruhi oleh campur tangan Belanda dan Jepang pada masa penjajahan mereka. Faktor-faktor seperti struktur pemerintahan, agenda pembangunan, arah pembangunan yang diinginkan, serta regulasi hukum yang berlaku pada periode tersebut memengaruhi proses pengadaan tanah. Intervensi ini berperan dalam pembentukan mekanisme dan regulasi terkait pengadaan tanah di Indonesia.<sup>22</sup>

Pengadaan tanah menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah tindakan menyediakan lahan dengan memberikan kompensasi yang wajar dan adil kepada pihak yang memiliki hak atasnya. Objek pengadaan tanah merupakan tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah objek

---

<sup>22</sup> Arba, H. M. (2019). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika, Jakarta. h. 12

pengadaan tanah. Pihak yang berhak merupakan pihak yang menguasai atau memiliki objek tanah tersebut.

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya, pengadaan tanah merupakan tindakan hukum yang melibatkan pemutusan hubungan hukum awal antara pemilik hak atas tanah yang dibutuhkan dengan memberikan imbalan berupa uang, fasilitas, atau bentuk lainnya melalui proses musyawarah guna mencapai kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan.<sup>23</sup>

Dengan demikian, hukum pengadaan tanah merupakan seperangkat aturan atau prinsip-prinsip, baik yang tercantum secara tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur tentang upaya penyediaan tanah untuk pembangunan yang bersifat umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemilik hak atas tanahnya dengan memberikan kompensasi.

#### **1.6.1.2 Asas-Asas Pengadaan Tanah**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata "asas" memiliki tiga makna, yaitu: "hukum dasar", "dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir dan berpendapat)", dan "dasar cita-cita".<sup>24</sup> Asas hukum atau prinsip hukum adalah "aturan dasar dan prinsip-prinsip hukum yang bersifat abstrak yang pada umumnya menjadi dasar bagi peraturan konkret dan pelaksanaan hukum". Secara

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Djambatan, Jakarta. Hal. 7

<sup>24</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/asas>. Diakses pada tanggal 14 Maret 2023.

etimologis, kata asas atau azas memiliki makna yang sama dengan prinsip (principle dalam Bahasa Inggris), yang bermakna teori atau ajaran pokok. Dalam Bahasa Belanda, prinsip disebut sebagai beginsel yang artinya asas atau azas. Asas hukum sangat penting dalam proses penetapan suatu norma hukum karena mengandung nilai-nilai yang menjadi dasar penetapan suatu norma atau aturan hukum. Asas-asas hukum tersebut menjadi acuan bagi keberlakuan suatu aturan hukum atau peraturan perundang-undangan, serta menjadi pedoman bagi pelaksana dan penegak hukum dalam menjalankan aturan hukum yang ada. Pelanggaran atau pengabaian terhadap asas-asas hukum memberikan peluang bagi pihak yang merasa dirugikan oleh penerapan aturan hukum tersebut untuk mengajukan keberatan atau peninjauan ulang terhadap pelaksanaan aturan hukum tersebut.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pasal 2 menetapkan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan;
- b. Keadilan;
- c. Kemanfaatan;
- d. Kepastian;
- e. Keterbukaan;

- f. Kesepakatan;
- g. Keikutsertaan;
- h. Kesejahteraan;
- i. Keberlanjutan; dan
- j. Keselarasan.

Adapun penjelasan dari asas-asas pengadaan tanah pada Pasal 2 tersebut:

- a. Asas kemanusiaan mengamanatkan bahwa dalam proses Pengadaan Tanah harus diberikan perlindungan serta menghormati hak asasi manusia, martabat, dan harkat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- b. Asas keadilan menegaskan pentingnya memberikan kompensasi yang pantas kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah, sehingga mereka dapat memiliki kesempatan untuk meningkatkan kualitas hidup mereka.
- c. Asas kemanfaatan menekankan bahwa hasil dari Pengadaan Tanah harus memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat, bangsa, dan negara.
- d. Asas kepastian menekankan pentingnya memberikan kepastian hukum tentang ketersediaan tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan, serta memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan kompensasi yang sesuai.
- e. Asas keterbukaan menunjukkan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan harus dilakukan dengan memberikan akses kepada

masyarakat untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan proses tersebut

- f. Asas kesepakatan menegaskan bahwa proses Pengadaan Tanah harus melibatkan musyawarah antara semua pihak tanpa unsur paksaan untuk mencapai kesepakatan bersama.
- g. Asas keikutsertaan menekankan pentingnya partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung, mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pembangunan.
- h. Asas kesejahteraan mengindikasikan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan harus memberikan nilai tambah bagi pihak yang berhak dan masyarakat secara keseluruhan.
- i. Asas keberlanjutan menekankan bahwa kegiatan pembangunan harus berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
- j. Asas keselarasan menegaskan bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan harus sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara secara seimbang.<sup>25</sup>

Asas-asas ini merupakan nilai-nilai dasar yang menjadi landasan bagi penyusunan norma-norma dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

---

<sup>25</sup> Arba, H. M. *Op.Cit.* h. 42

### 1.6.1.3 Dasar Hukum Pengadaan Tanah

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

#### 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Berdasarkan Pasal 2 UUPA dan Penjelasan Umum Angka 1, negara memiliki wewenang besar untuk mengatur alokasi sumber-sumber agraria, dengan hak individu dan kolektif tergantung pada politik hukum dan kepentingan negara. Negara dapat membatalkan atau mengambil hak atas tanah untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) juga menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti bahwa tanah yang dimiliki seseorang tidak boleh hanya dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi semata.<sup>26</sup> Meskipun demikian, hal ini tidak berarti bahwa kepentingan individu harus sepenuhnya tertindas oleh kepentingan umum atau masyarakat. Pasal 18 UUPA juga mengatur bahwa hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, pencabutan hak atas tanah dimungkinkan asalkan memenuhi

---

<sup>26</sup> Anggriawan, Prima Teddy dan Aldira Mara Ditta C.P., 2023, Pengantar Hukum Perdata, Surabaya: Scopindo Media Pustaka. h. 18

syarat-syarat yang telah ditetapkan, termasuk memberikan ganti rugi yang sesuai dan menggantikan dengan tanah yang sesuai menurut nilai, manfaat, dan kemampuan.<sup>27</sup>

## 2. Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973

Peraturan Pemerintah Nomor 39 tahun 1973 adalah aturan yang menjalankan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 yang berkaitan dengan proses penetapan ganti rugi oleh Pengadilan Tinggi terkait pencabutan hak atas tanah dan benda di atasnya. Dalam penjelasan umumnya, peraturan pemerintah tersebut bertujuan tidak hanya sebagai implementasi Pasal 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961, tetapi juga sebagai langkah untuk memberikan jaminan kepada pemegang hak atas tanah dari tindakan pencabutan hak tersebut. Tujuan lainnya adalah untuk memastikan bahwa bekas pemilik tanah tidak mengalami penurunan dalam aspek sosial atau ekonomi akibat pencabutan hak. Jika pemegang hak atas tanah tidak setuju dengan ganti rugi yang ditawarkan atau merasa bahwa ganti rugi tersebut tidak layak, mereka berhak untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.<sup>28</sup>

## 3. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

---

<sup>27</sup> Said, S. U., & Muchsin, S. D. N. (2015). Hukum Pengadaan Tanah. Hal. 26

<sup>28</sup> Ibid. h. 31

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 awalnya bertujuan untuk memfasilitasi para pelaksana pembangunan dalam mengatasi kesulitan pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan. Tujuannya juga termasuk menanggapi aspirasi masyarakat terhadap kurangnya perlindungan hukum dalam pembebasan tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975. Keputusan ini dianggap sebagai instrumen yang penting karena secara simultan melindungi hak rakyat dan mendukung pembangunan. Prinsip-prinsip yang mengatur wewenang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dapat ditemukan dalam pertimbangannya, yakni:

- a. Pembangunan nasional, terutama infrastruktur untuk kepentingan umum, membutuhkan lahan yang memadai, dan oleh karena itu pengadaannya harus dilakukan dengan penuh pertimbangan.
- b. Pelaksanaan pengadaan tanah harus memperhatikan peran manusia dalam kehidupan serta prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.
- c. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan cara yang seimbang, dan langkah pertama yang diambil harus melalui musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> *Ibid.* h. 40

#### 4. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005

Peraturan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum telah berlaku selama 12 tahun, menunjukkan bahwa Keputusan ini telah berjalan dengan baik dan dianggap lebih efektif daripada peraturan sebelumnya, yaitu Permendagri No. 15 Tahun 1975 dan Permendagri No. 2 Tahun 1976. Namun, seiring perkembangan masyarakat, kelemahan Keputusan ini semakin terasa, menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan besarnya ganti kerugian. Oleh karena itu, pemerintah merasa perlu menggantikan Keputusan tersebut dengan Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005.

Alasan diberlakukannya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dapat ditemukan dalam konsiderannya, yang pertama adalah meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah, sehingga pengadaannya harus dilakukan dengan cepat dan transparan sambil menghormati hak-hak yang sah atas tanah. Kedua, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dianggap tidak lagi sesuai sebagai landasan hukum untuk melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum

Menurut Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, peraturan tersebut hanya berlaku untuk pengadaan tanah dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum hanya boleh dilakukan oleh Pemerintah maupun Pemerintah Daerah. Dengan

demikian, pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan melalui:

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau
2. Pencabutan hak atas tanah.

Bagi pihak lain selain Pemerintah, yang memerlukan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum dengan luas tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah dengan para pemilik atau pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini, diatur dalam Pasal 2 ayat (2) bersamaan dengan Pasal 20 Perpres No. 36 Tahun 2005 bahwa pengadaan tanah dapat dilakukan melalui: jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang terlibat.

Ketentuan Pasal 2 bersamaan dengan Pasal 20 Perpres No. 36 Tahun 2005 ini mengakibatkan pihak usaha swasta tidak diberi kesempatan untuk menggunakan peraturan ini dalam melaksanakan pembangunan untuk proyek-proyeknya. Pembatasan subyek yang dapat melaksanakan Pengadaan hak atas tanah oleh Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 ini dilakukan mengingat praktik pelaksanaan peraturan sebelumnya (PMDN No. 15 Tahun 1975 dan PMDN No. 2 Tahun 1976) yang seringkali dimanfaatkan untuk kepentingan pihak swasta.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid.* h. 48

#### 5. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973

Adapun jenis kegiatan pembangunan yang memiliki karakter kepentingan umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan dijabarkan dalam Pasal 1 ayat (2) Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 mencakup berbagai bidang, antara lain:

1. Pertahanan
2. Pekerjaan Umum
3. Perlengkapan Umum
4. Jasa Umum
5. Keagamaan
6. Ilmu Pengetahuan dan Seni Budaya
7. Kesehatan
8. Olahraga
9. Keselamatan Umum Terhadap Bencana Alam
10. Kesejahteraan Sosial
11. Makam/Kuburan
12. Pariwisata dan Rekreasi
13. Usaha ekonomi yang berkontribusi pada kesejahteraan umum.<sup>31</sup>

#### 6. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975

---

<sup>31</sup> *Ibid.* h. 58

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 ini mengatur prosedur pembebasan tanah, meskipun telah ditarik oleh Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1993 yang mengatur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Permendagri ini menetapkan aturan terkait pembebasan tanah untuk memenuhi kebutuhan pembangunan, baik oleh instansi pemerintah maupun swasta. Dalam pertimbangannya, Permendagri menegaskan perlunya regulasi mengenai pembebasan tanah dan besarnya ganti rugi yang diperlukan secara teratur, tertib, dan seragam. Pengertian pembebasan tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) sebagai proses melepaskan hak atau penguasaan atas tanah dengan memberikan ganti rugi. Panitia Pembebasan Tanah (PPT) dibentuk oleh Gubernur/Kepala Daerah untuk menentukan jumlah ganti rugi atas tanah yang dibebaskan di setiap Kabupaten/Kota dalam wilayah Provinsi yang bersangkutan.<sup>32</sup>

#### 7. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012

Dalam pertimbangan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, disebutkan tiga alasan bagi pemerintah untuk menerbitkan undang-undang tersebut. Pertama, untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,

---

<sup>32</sup> *Ibid.* h. 36

pemerintah perlu melakukan pembangunan. Kedua, untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan pengadaan tanah yang dilaksanakan dengan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Ketiga, karena peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum yang ada selama ini belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksana

Perbedaan dengan peraturan pengadaan tanah sebelumnya adalah bahwa Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menegaskan tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.

Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan “menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”.

Dalam Pasal 1 angka (8) Undang-undang No. 2 Tahun 2012, istilah musyawarah diganti dengan istilah konsultasi publik. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis antara pihak yang berkepentingan untuk mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. Proses konsultasi publik rencana pembangunan dilakukan untuk mendapatkan persetujuan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi

publik melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak, dan diselenggarakan di lokasi rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di lokasi yang disepakati. Jika pihak yang berhak tidak dapat hadir, mereka dapat diwakili oleh perwakilan dengan surat kuasa dari Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan (Pasal 19 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012).<sup>33</sup>

## **1.6.2 Tinjauan Umum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum**

### **1.6.2.1 Pengertian Kepentingan Umum**

Kepentingan umum merupakan suatu kepentingan yang berlaku untuk semua lapisan masyarakat tanpa memandang golongan, suku, agama, ras, status sosial, dan sebagainya. Ini berarti bahwa apa yang disebut sebagai kepentingan umum ini mencakup kebutuhan hidup banyak orang, bahkan termasuk kebutuhan orang yang telah meninggal, atau dengan kata lain, kebutuhan semua orang.<sup>34</sup> Kepentingan umum merujuk pada kepentingan yang berkaitan dengan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus dijalankan dan dimanfaatkan secara maksimal oleh pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hal ini dikarenakan bahwa orang yang telah meninggal tetap memerlukan tempat pemakaman dan fasilitas lainnya.

---

<sup>33</sup> *Ibid.* h. 61

<sup>34</sup> Mudakir Iskandar Syah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Membangun Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta. h. 12.

Istilah kepentingan umum menjadi fokus utama dalam konteks pengadaan tanah. Maria S.W. Sumardjono dalam bukunya menjelaskan, dengan merujuk pada Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, bahwa kepentingan umum merujuk pada kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sementara kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan tidak untuk tujuan mencari keuntungan.<sup>35</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 angka 6, pengertian kepentingan umum adalah kepentingan yang berkaitan dengan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus dijalankan oleh pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa untuk mencapai masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan. Salah satu bentuk pembangunan yang dilakukan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam konteks pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut, prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah

---

<sup>35</sup> Maria SW Sumardjono, 2009. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas., Jakarta. h. 106.

nasional, seperti prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, harus dikedepankan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa kepentingan umum dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yakni kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat. Definisi ini telah disesuaikan dengan pengertian kepentingan umum yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Selain itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 juga menegaskan pentingnya unsur kemakmuran rakyat.

Kegiatan yang digolongkan sebagai kepentingan umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 diatur dalam ketentuan Pasal 10 sebagai berikut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 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 Pemerintah;
- 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 Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Kegiatan-kegiatan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum dalam undang-undang ini diperluas kembali dari 7 kegiatan menjadi 18 kegiatan

#### **1.6.2.2 Unsur Kepentingan Umum**

Berdasarkan pengertian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Perpres No. 36 Tahun 2005, Perpres No. 65 Tahun 2006, dan UU No. 2 Tahun

2012, terdapat lima unsur yang mengategorikan kegiatan sebagai kepentingan umum, yaitu:

1. Kepentingan yang melibatkan seluruh lapisan masyarakat.
2. Dimiliki dan dilakukan oleh Pemerintah.
3. Tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.
4. Masuk dalam daftar kegiatan yang telah ditentukan.
5. Perencanaan dan pelaksanaannya sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah (RUTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah (Pasal 14 dan Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2012).<sup>36</sup>

### **1.6.3 Tinjauan Umum Teori keadilan**

Keadilan merupakan kebijakan utama dalam institusi sosial, sebagaimana kebenaran adalah landasan dalam sistem pemikiran, Banyak hal yang dapat dikatakan adil atau tidak adil, tidak hanya terkait dengan hukum, institusi, dan sistem sosial, tetapi juga tindakan-tindakan tertentu, termasuk keputusan, penilaian, dan tuduhan.<sup>37</sup> John Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* menyatakan bahwa keadilan merupakan kebijakan utama dalam institusi sosial, sama seperti kebenaran dalam sistem pemikiran. Ia juga menekankan bahwa sebagai kebijakan yang paling mendasar bagi umat manusia, kebenaran dan keadilan tidak dapat

---

<sup>36</sup> Said, S. U., & Muchsin, S. D. *Op.Cit.* h. 73

<sup>37</sup> Sudana, E. H., Gozali, D. S., & Yusran, A. 2022. Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Notary Law Journal*, Volume 1. Nomor 1, h. 49-62.

dipertanyakan atau dilanggar.<sup>38</sup> Keadilan mempunyai kedudukan yang penting dalam setiap masyarakat, baik Masyarakat yang besar maupun masyarakat yang kecil, tanpa memandang pekerjaan dan jenis tingkah lakunya. kebajikan yang bersifat menyeluruh dan sempurna, yang harus diterapkan demi kepentingan bersama atau kepentingan negara. Aristoteles telah merumuskan konsep keadilan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Keadilan Umum: Keadilan ini mencakup Menurut Aristoteles, keadilan umum ini sejalan dengan keadilan legal, yang berarti tindakan-tindakan harus sesuai dengan hukum negara dan bertujuan untuk kesejahteraan umum serta mencapai masyarakat yang adil dan makmur.
2. Keadilan Khusus : Keadilan khusus merujuk pada kebajikan tertentu, seperti keberanian, kebijaksanaan, dan kesederhanaan.

Selain teori etis yang berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, teori campuran juga menegaskan bahwa tujuan utama hukum adalah menciptakan ketertiban. Selain ketertiban, hukum juga bertujuan untuk mencapai keadilan yang dapat bervariasi tergantung pada masyarakat dan zamannya.<sup>39</sup>

Menurut M. Solly Lubis, Teori keadilan distributif menegaskan bahwa setiap individu harus menerima apa yang seharusnya menjadi hak

---

<sup>38</sup> *Ibid.* h. 55

<sup>39</sup> Masturi, R. 2018. Hakekat Keadilan Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Rangka Pembangunan Nasional. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 21, Nomor 2, h. 94-107.

atau bagian mereka. Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Lubis berpendapat bahwa pemilik tanah harus memperoleh kompensasi yang adil ketika mereka melepaskan hak atas tanah mereka. Pandangan ini sejalan dengan pandangan Aristoteles, yang juga menganggap bahwa keadilan distributif mengharuskan distribusi yang tepat dari keuntungan dan kerugian dalam masyarakat.<sup>40</sup>

Teori keadilan distributif yang diperkenalkan oleh Aristoteles, memberikan kontribusi yang signifikan dalam pemikiran tentang hukum dan keadilan, khususnya dalam membedakan jenis keadilan, yakni keadilan distributive dan korektif. Teori keadilan distributif mengemukakan bahwa keadilan terletak pada distribusi yang adil dari keuntungan dan kerugian di dalam masyarakat. Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada perbaikan terhadap kesalahan yang telah terjadi. Jika terjadi pelanggaran atau kesalahan, keadilan korektif bertujuan untuk memberikan kompensasi yang tepat kepada pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah terjadi, maka pelaku harus menerima hukuman yang sesuai. Ketidakadilan, bagaimanapun, akan merusak "kesetaraan" yang sudah ada atau yang telah terbentuk. Tugas dari keadilan korektif adalah untuk memulihkan kesetaraan tersebut.<sup>41</sup> Dari penjelasan ini, terlihat bahwa keadilan korektif adalah bidang yang menjadi ranah peradilan, sementara keadilan distributif adalah tanggung jawab pemerintah.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> M. Solly Lubis, 2006, Diktat Kuliah Teori Hukum, Maju Mandar, Bandung, h. 28.

<sup>41</sup> Masturi, R. *Loc.Cit*

<sup>42</sup> Wibowo, M. K. B. 2018. Teori Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum Dan Islam. *Mamba'ul'Ulum*, Volume 2 Nomor 2, h. 27-44.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penting untuk memastikan bahwa pemilik tanah yang terkena dampak langsung mendapatkan kompensasi yang adil dengan nilai properti mereka yang direlokasi.<sup>43</sup> Pada intinya, pembangunan untuk kepentingan umum dalam pengadaan tanah bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan, terutama bagi mereka yang paling membutuhkan. Jika pengadaan tanah membuat kondisi ekonomi rakyat yang melepaskan hak atas tanahnya memburuk dan menjadikan mereka yang paling tidak sejahtera, maka ganti rugi harus diberikan sebagai kompensasi untuk mencapai keadilan. Pihak yang ingin mengambil tanah dari pemiliknya seharusnya mengikuti prosedur hukum yang berlaku, yang salah satunya mencakup memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah dan melindungi hak-hak hukum mereka.

Maka dalam hal ini, pemilik tanah harus dijamin mendapatkan ganti rugi yang tidak hanya mencerminkan nilai pasar yang adil, tetapi juga mempertimbangkan kerugian ekonomi dan non-ekonomi yang mereka alami. Dalam penulisan skripsi ini diperlukan teori keadilan untuk dapat memberikan suatu keadilan bagi pemilik tanah yang tanahnya digunakan untuk relokasi pedagang kaki lima.

---

<sup>43</sup> Perdana, F. 2022, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Hal Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Putusan. Pengadilan Nomor : 5/Pdt.G/2018/Pn.Kag), h. 17.

## 1.6.4 Tinjauan Umum Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah

### 1.6.4.1 Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi adalah kompensasi yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai imbalan atas peralihan hak tersebut.<sup>44</sup> Menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian didefinisikan sebagai penggantian yang pantas dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

Yahya Harahap juga mengemukakan definisi yang hampir serupa terkait ganti rugi, yang disebut sebagai "kerugian nyata" atau dalam bahasa Belanda disebut sebagai "fietelijke nadeel" yang diakibatkan oleh tindakan wanprestasi. Kerugian nyata ini ditentukan dengan membandingkan keadaan yang seharusnya dilakukan dengan pihak yang berutang. Lebih lanjut, Yahya Harahap menjelaskan bahwa jumlah ganti rugi seharusnya sekitar sebesar nilai yang "wajar", sesuai dengan nilai prestasi yang menjadi objek perjanjian dibandingkan dengan keadaan yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi.<sup>45</sup>

Adapun yang dimaksud dengan ganti kerugian yang wajar dan layak adalah besarnya ganti kerugian memadai untuk

---

<sup>44</sup> Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Analogi Hukum, Volume 3 Nomor (1), Hal. 2

<sup>45</sup> M. yahya Harahap. (2011). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal. 66

memperoleh tanah dan/atau bangunan dan tanaman di tempat lain.<sup>46</sup>

Dalam hukum pengadaan tanah, ganti rugi tidak diberikan sebagai akibat dari wanprestasi atau tindakan melanggar hukum. Sebaliknya, ganti rugi dalam konteks pengadaan tanah adalah bentuk kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah yang kehilangan hak atas tanahnya karena tanah tersebut dibebaskan untuk kepentingan umum.<sup>47</sup>

#### **1.6.4.2 Asas-Asas Ganti Kerugian**

Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah tidak hanya sekadar sebagai kompensasi, tetapi haruslah sesuai dan adil. Nilai ganti rugi tersebut seharusnya tidak mengurangi kesejahteraan pemegang hak atas tanah, atau dengan kata lain, kehidupan pemegang hak atas tanah harus lebih baik setelah hak atas tanahnya diambil untuk kepentingan umum.. Adapun sejumlah asas-asas yang harus diperhatikan dalam pemberian ganti rugi antara lain:

- a. Asas Itikad Baik, asas ini dalam Pengadaan dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum atau swasta harus didasari oleh niat baik, transparansi, dan kejujuran dari semua pihak terlibat, termasuk dalam hal tujuan penggunaan tanah, format pembebasan, dan penentuan nilai kompensasi. Hal ini bertujuan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau menjadi korban

---

<sup>46</sup> Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta. h. 203

<sup>47</sup> Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. *Loc.Cit.*

selama proses tersebut dilaksanakan. Asas keseimbangan, mengharuskan adanya proporsi yang seimbang antara hak dan kewajiban dalam penguasaan tanah, baik dalam bentuk maupun nilai ganti rugi yang diberikan. Pembayaran ganti rugi diharapkan membawa kesejahteraan bersama dan disesuaikan dengan kondisi yang nyata, berdasarkan hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.

- b. Asas kepatutan, asas ini menuntut agar nilai ganti rugi disesuaikan dengan nilai nyata tanah dan aset turunannya. Harga yang didasarkan pada nilai nyata tidak harus identik dengan harga pasar, mengingat harga pasar bisa saja tidak mencerminkan nilai sebenarnya. Lebih baik jika harga yang ditetapkan lebih tinggi dari harga pasar untuk memastikan keadilan.
- c. Asas kepastian hukum, menekankan bahwa pengaturan mengenai ganti rugi tanah harus diatur dalam undang-undang khusus yang jelas. Undang-undang tersebut harus mencakup sanksi hukum yang jelas, baik yang bersifat pidana maupun non-pidana, sehingga menjamin bahwa keputusan yang diambil selalu berdasarkan pada keadilan dan kewajaran.
- d. Asas kesejahteraan, dalam asas ini menggarisbawahi perlunya perlindungan terhadap pihak yang melepaskan tanah dari segi ekonomi. Proses pembebasan tanah seharusnya memberikan

manfaat yang signifikan bagi pihak yang melepaskan tanah, membantu mereka memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>48</sup>

## **1.6.5 Tinjauan Umum Tentang Relokasi Pedagang Kaki Lima**

### **1.6.5.1 Pengertian Relokasi**

Relokasi Pedagang Kaki Lima (PKL) adalah usaha pemerintah untuk mengatur dan mengelola aktivitas para pedagang tersebut agar berlangsung dalam lingkungan yang lebih teratur dan tertata. Langkah ini melibatkan penempatan di lokasi-lokasi yang telah ditentukan serta penyediaan fasilitas yang memadai untuk kegiatan berjualan. Tujuan dari relokasi ini mencakup penciptaan ketertiban dan keamanan dalam berjualan, peningkatan aksesibilitas bagi para pedagang dan pelanggan, serta peningkatan kualitas lingkungan perkotaan. Pedagang kaki lima memiliki peran signifikan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama di daerah perkotaan. Mereka umumnya menyediakan barang-barang atau jasa-jasa yang dibutuhkan sehari-hari, dan berkat modal yang terbatas, mereka dapat memenuhi kebutuhan khusus kelompok tertentu dalam masyarakat dengan harga yang terjangkau.<sup>49</sup>

Meskipun sering dianggap sebagai bagian dari sektor informal ekonomi, keberadaan pedagang kaki lima terus

---

<sup>48</sup> Bernhard Limbong, (2011). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, h. 196-200

<sup>49</sup> Taufan Budi Fariyanto. (2019). *Relokasi Pedagang Kaki Lima ( Pkl ) Di Terminal Terboyo Di Tinjau Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2000 Tentang Pengaturan Dan Pembinaan PKL*. Skripsi, Universitas Semarang. h. 22

berkembang pesat di perkotaan. Meskipun bersifat informal, kontribusi ekonomi mereka tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu, relokasi PKL menjadi strategis untuk mengintegrasikan mereka ke dalam struktur ekonomi yang lebih terorganisir serta memberikan manfaat bagi para pedagang dan masyarakat secara umum.

#### **1.6.5.2 Pengertian Pedagang Kaki Lima**

Pedagang Kaki Lima, yang sering disingkat menjadi PKL, merujuk pada para penjual yang beroperasi dengan gerobak. Secara etimologis atau linguistik, istilah "pedagang" mengacu pada jenis pekerjaan yang terkait dengan perdagangan. Seorang pedagang adalah seseorang yang memperoleh suatu barang dengan cara membelinya, lalu menjual kembali barang tersebut dengan harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Bupati Jombang No. 55 Tahun 2020 tentang Pedoman Pengendalian Ketentraman dan Ketertiban Umum di Kabupaten Jombang mendefinisikan Pedagang Kaki Lima (PKL) yang disingkat PKL, merujuk kepada pedagang yang beroperasi dalam sektor informal dan menggunakan fasilitas umum, baik itu berupa ruang terbuka maupun tertutup, serta menggunakan peralatan bergerak atau tidak bergerak.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Inagatha Setyarahma Pangastuti. (2022). *Implementasi Peraturan Bupati Jombang Nomor 55 Tahun 2020 Terhadap Pedagang Kaki Lima Di Sekitar Alun-Alun Kabupaten Jombang Dalam Perspektif Al Maṣlaḥat Al Mursalah*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. h. 64

Menurut kamus umum Bahasa Indonesia, istilah "kaki lima" memiliki dua arti. Arti pertama adalah lantai yang ditutupi atap yang berfungsi sebagai penghubung antara rumah dengan rumah lainnya. Arti kedua adalah lantai atau tangga yang terletak di depan pintu atau di tepi jalan.

Menurut Breman, pedagang kaki lima merupakan bisnis kecil yang dijalankan oleh individu dengan pendapatan rendah (yang mungkin hanya mengandalkan gaji harian) dan modal terbatas. Dalam konteks ekonomi, pedagang kecil ini termasuk dalam sektor informal, yang merupakan pekerjaan yang tidak stabil dan biasanya tidak memerlukan keterampilan khusus. Mereka sering kali beroperasi di luar kerangka hukum yang berlaku dan hidup dalam kondisi ekonomi sulit, dengan keberadaan mereka kadang-kadang menempati wilayah yang ambigu secara hukum dan sosial.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Pamungkas, Z. S. (2016). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Pedagang Kaki Lima eKota Malang* (Study Kasus Pedagang Kaki Lima Di Wisata Belanja Tugu Kota Malang). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, Volume 3, Nomor (2). h. 2