

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur tidak dapat dipisahkan. Elemen kedua ini saling mempengaruhi dan secara umum, pembangunan infrastruktur akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Pemberdayaan masyarakat, seperti pendidikan, ekonomi, sosial, politik, dan budaya, adalah bagian dari pembangunan. Hal ini juga mencakup aspek infrastruktur, seperti pembangunan jalan, jembatan, pasar, dan sarana umum lainnya. Jalan tol saat ini adalah salah satu infrastruktur yang sedang dibangun. Pembangunan jalan tol seringkali melibatkan pemetaan lokasi yang strategis. Hal ini dapat menyebabkan konflik sosial. Pemerintah harus mewujudkan dan memanfaatkan kepentingannya untuk kesejahteraan rakyat selama proses pembebasan lahan tanah yang akan digunakan untuk pembangunan tersebut.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk, khususnya di kota-kota, yang didorong oleh urbanisasi dari daerah-daerah dan kota-kota lain, dinamika aspirasi masyarakat terus berkembang. Oleh karena itu, tuntutan masyarakat terhadap pembangunan untuk kepentingan umum menjadi semakin penting. Karena populasi dunia saat ini semakin meningkat, regulasi ini digunakan untuk menjamin bahwa setiap individu memiliki kebutuhan yang sama, baik untuk masyarakat, individu, atau institusi pemerintah. Setiap individu, baik perseorangan, pemerintahan, atau perusahaan, memiliki kebutuhan tersendiri untuk tanah. Selain itu, tujuan pengaturan kepentingan bersama merupakan tujuan penting dari undang-undang ini karena berkaitan dengan pembangunan negara. Jika pemerintah ingin mengambil tanah

orang, mereka harus membayar atau menggantinya. Negara harus mematuhi undang-undang melalui konferensi Pengadilan Negeri. Semua orang harus menyerahkan kembali tanah mereka kepada pemerintah untuk digunakan sebagai pusat infrastruktur seperti jalan, lapangan, dan bangunan. Misalnya, pembangunan jalur rel kereta api atau jalan tol membutuhkan lahan pertanian yang signifikan. Masyarakat harus bekerja sama dengan pemerintah untuk mendapatkan lahan untuk pembangunan karena kondisi tanah yang terbatas saat ini. Secara sederhana, pembebasan lahan tanah adalah usaha untuk mendapatkan tanah. Pembebasan lahan tanah oleh pemerintah harus didasarkan pada kepentingan umum.

Strategi upaya untuk meningkatkan infrastruktur Jawa Timur termasuk pembangunan jalan tol Kediri-Tulungagung, yang berharap dapat mendorong pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Jalan tol ini akan mempercepat pengiriman barang dan jasa, meningkatkan konektivitas antar wilayah, dan membuka peluang investasi baru. Dalam proses penyediaan lahan untuk pembangunan ini, banyak sekali ketidakpastian pada berbagai masalah, termasuk masalah sosial, ekonomi, dan hukum. Salah satu masalah utama dalam pembebasan tanah adalah ketidakpuasan pemilik tanah terhadap kompensasi yang diberikan, harga tanah seringkali tidak jelas dan proses negosiasi seringkali tidak transparan. Sengketa tanah antara pemilik dan otoritas dapat menghambat proyek dan merugikan masyarakat dan pemerintah. Dampak sosial dan ekonomi akibat relokasi juga harus dipertimbangkan dengan cermat. Karena, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi tetapi juga berfungsi sebagai fungsi sosial. Akibatnya, kepentingan pribadi seseorang dikorbankan demi kepentingan umum. Ini dicapai dengan melepaskan hak atas tanah dan menerima ganti rugi yang mencakup uang dan

fasilitas seperti tanah. Secara filosofis, tanah tidak pernah diberikan kepada individu. Oleh karena itu, menjual tanah tidak berarti menjual propertinya, yang dimana sebenarnya adalah penjualan jasa untuk memelihara dan menjaga tanah yang telah dimiliki oleh pemiliknya.¹

Karena tanah memiliki nilai sosial dan ekonomi, negara harus melindungi dan menghormati hak rakyat atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yang disingkat (UUPA), mengatur hak-hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya yang termasuk, tetapi tidak terbatas pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan, dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak, atau hak yang bersifat sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.²

Dalam hukum ekonomi syariah, pembebasan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan dasar-dasar yang memastikan keadilan (*"al adalah"*), transparansi, kemaslahatan (*"maslahah"*), dan persetujuan (*"ridha"*) dari semua pihak yang terlibat. Keadilan menuntut penetapan harga tanah yang adil, wajar, sesuai dengan nilai pasar, dan tanpa merugikan pemilik lahan. Menurut hukum Islam, Kepemilikan adalah keadaan di mana seseorang memiliki hak yang disetujui oleh hukum dan merupakan hak eksklusif pemilik, jadi mereka berhak menggunakannya seberapa jauh mereka tidak melakukan perbuatan yang melanggar Syariat. Karena properti pribadi dihormati dan dihargai dalam Islam akibatnya, sistem hak milik Islam diatur dengan cara ini. Seseorang harus melakukan hal-hal yang sesuai

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993,82

² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993,90

dengan hukum syara jika mereka ingin memiliki hak milik, seperti membayar ganti rugi dengan harga yang sebanding atau melakukan jual beli, yang dimana ini berfungsi sebagai alat bukti diberikan hak milik dalam Islam, sehingga proses pelaksanaannya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Hukum Islam, yang didasarkan pada kesepakatan saling rela antara kedua belah pihak karena mereka ingin melakukan transaksi yang benar secara mutlak. Berdasarkan firman Allah SWT (Q.S An-Nisa (4): 29) yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahannya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” An-Nisā' [4]:29.³

Dengan hal ini pihak yang bertanggungjawab harus menyampaikan informasi yang jelas dan terbuka tentang proses penyediaan lahan, termasuk pengaturan penetapan harga dan mekanisme pengadaan. Prinsip kemaslahatan dalam hukum syariah menekankan bahwa setiap tindakan ekonomi harus menguntungkan masyarakat secara keseluruhan. Dalam situasi seperti ini, pembangunan jalan tol harus dapat meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat secara signifikan tanpa mengorbankan hak-hak individu yang terkena dampak langsung.

Selain itu, persetujuan pemilik lahan harus diperoleh secara sukarela dan tanpa kekerasan untuk menjamin proses penyediaan lahan dilakukan secara sukarela dan menghormati hak-hak individu. Saat memberikan lahan untuk pembangunan jalan tol, prinsip *maqasid al-shariah* tujuan syariah yang melindungi agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta harus diperhatikan dalam hukum ekonomi syariah. Dalam

³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemah*,(Jakarta: CV Pustaka Jaya

Ilmu. 2014),

kasus ini, tujuan ganti rugi adalah untuk mencegah pemilik properti tanah mengalami kerugian yang tidak seimbang akibat dari pengambilalihan tanah. Oleh karena itu, ganti rugi harus mencerminkan nilai tanah, struktur, tanaman, dan semua aset di atasnya. Dalam hukum ekonomi syariah, proses penilaian ganti rugi umumnya melibatkan penilai independen yang memiliki integritas serta keahlian untuk menentukan nilai yang adil. Hal ini berarti bahwa penilai tersebut harus bekerja secara profesional dan jujur, serta memastikan bahwa nilai yang ditetapkan tidak merugikan salah satu pihak. Prinsip ini sejalan dengan ajaran syariah yang menekankan keadilan dan keseimbangan dalam setiap transaksi, juga memastikan bahwa hak-hak semua pihak dihormati dan dijaga dengan baik. Penilai ini harus mempertimbangkan berbagai faktor seperti harga pasar, lokasi, potensi ekonomi tanah, dan dampak sosial-ekonomi terhadap pemilik lahan. Penilaian ini kemudian dijadikan dasar dalam diskusi tentang cara dan jumlah ganti rugi yang sesuai dengan prinsip syariah. Secara keseluruhan, ganti rugi dalam praktik pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol menurut hukum ekonomi syariah menekankan pentingnya keadilan, transparansi, dan kesepakatan bersama. Ganti rugi bukan hanya sekadar kompensasi finansial tetapi juga merupakan upaya untuk menjaga keseimbangan dan keharmonisan dalam masyarakat. Dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah, proses pembebasan lahan diharapkan dapat berjalan lancar dan adil, sehingga pembangunan infrastruktur seperti jalan tol dapat memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat tanpa mengorbankan hak-hak individu.

Peran penilai independen dalam menilai nilai tanah secara objektif berdasarkan harga pasar dan faktor lain yang relevan sangat penting dalam proses pengambilan keputusan dimulai dari inventarisasi dan identifikasi objek tanah,

penilaian oleh penilai independen, dan musyawarah untuk menentukan jenis dan jumlah kompensasi kerugian tersebut. Tujuan dari perundingan antara pihak yang berwenang dan pemilik lahan tanah adalah untuk mewujudkan keadaan yang menguntungkan bagi masing-masing pihak mengenai jumlah ganti kerugian. Dalam hal pembebasan lahan ganti rugi untuk kepentingan umum dapat diberikan dalam bentuk uang tunai, tanah pengganti, atau pemukiman kembali, atau kombinasi dari semua bentuknya. Bentuk ganti rugi disesuaikan dengan perjanjian antara pemerintah dan pemilik lahan tanah, serta kondisi proyek khusus. Untuk memastikan bahwa pemilik tanah dapat bertahan hidup tanpa kehilangan banyak karena pengambilalihan tanah, penting untuk memilih ganti rugi yang tepat.

Jalan tol Kediri-Tulungagung dibangun di Provinsi Jawa Timur dan panjangnya 44,17 km. Jalan tersebut menghubungkan Kota Kediri dengan Kabupaten Tulungagung. Jalan tersebut memiliki akses ke Bandara Dhoho Kediri sepanjang 6,82 km dan jalan utama sepanjang 37,35 km yang mencakup jalan akses. Jalan Tol Kediri-Tulungagung dibangun di atas tanah seluas 1.072.428,78 meter persegi yang tersebar di 7 kecamatan, 10 kelurahan dan 33 desa. Salah satunya termasuk dua kecamatan dan delapan kelurahan di Kota Kediri, yaitu Kecamatan Kota dan Kecamatan Mojoroto, yang terdiri dari Kelurahan Bujel, Mojoroto, Gayam, Mrican, Ngampel, Sukorame, Dan Pojok. Dengan masa konsesi lima puluh tahun, proyek jalan tol Kediri-Tulungagung diperkirakan akan menghabiskan nilai investasi sebesar Rp. 10.256 Triliun untuk 50 tahun masa konsesi. Dana yang dialokasikan untuk pembangunan jalan raya Kediri-Tulungagung ini 99% merupakan dana yang disediakan oleh pabrik Gudang Garam.

Seperti dalam penyediaan lahan milik masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, ada beberapa faktor permasalahan yang merugikan hak atas tanah. Beberapa warga di Kelurahan Bujel berpendapat bahwa kompensasi ganti rugi yang ditawarkan tidak sesuai dengan nilai pasar tanah mereka juga adanya perbedaan harga dengan lokasi lain yang terkena dampak, selain itu beberapa warga juga mengandalkan lahan mereka sebagai mata pencaharian, seperti pertanian atau usaha kecil lainnya. Dan beberapa warga masih belum menyetujui penawaran yang diberikan untuk menyelesaikan pembangunan jalan tol yang melewati rumah mereka. Dengan ini dari sebagian masyarakat yang belum menyetujui akan terus dilakukannya musyawarah hingga tercapainya kata mufakat. Hal itu yang membuat pembangunan jalan tol belum terealisasi hingga saat ini, yang mana akan menghambat proses pembangunan dan peningkatan aksesibilitas di daerah tersebut.

Proses pencairan dana ganti rugi untuk proyek pembangunan jalan tol saat ini sedang berlangsung dengan dibagi menjadi beberapa tahap. Dari total 177 bidang tanah yang akan diproses, pencairan ganti kerugian dilakukan secara bertahap. Hingga saat ini, terdapat 35 bidang yang nilai gantinya telah ditetapkan, yang dimana 28 di antaranya sudah dibayarkan kepada pemiliknya. Sementara itu terdapat 7 bidang yang pada awalnya belum mencapai kesepakatan, lalu diadakannya musyawarah kedua untuk mencapai kesepakatan tersebut, hingga akhirnya tahap 1 ini semua pihak telah setuju. Namun, masih ada 25 bidang tanah lainnya yang status persetujuannya belum diketahui, karena informasi tersebut disampaikan melalui BPN dan bukan langsung ke pihak kelurahan. Di harapkan pada Minggu ini, jika 25 bidang tersebut telah menyatakan persetujuannya, maka

pembayaran akan segera dilakukan setelah undangan disampaikan atau diterima oleh pemilik lahan.

Nilai ganti rugi yang ditetapkan bersifat tertutup dan hanya diketahui oleh penerima melalui amplop yang diberikan secara personal. Ganti rugi tersebut mencakup harga tanah, bangunan, serta solatium sebagai kompensasi tambahan. Contohnya, di Kelurahan Semampir, terdapat tanah milik negara yang hanya ditempati oleh bangunan, sehingga ganti rugi hanya diberikan untuk harga bangunan tersebut. Sedangkan di Kelurahan Bujel, tanah yang diganti rugi meliputi pekarangan, sawah, dan tempat tinggal milik pribadi, serta tanah yang dimiliki oleh pemerintah kota. Untuk memastikan masyarakat memahami dan mendukung proyek pembangunan jalan tol ini, dilakukan sosialisasi yang menyeluruh kepada warga. Konsultasi publik diadakan untuk meminta persetujuan masyarakat terkait proyek ini, yang kemudian didokumentasikan melalui berita acara. Panitia proyek juga telah membentuk dua satuan tugas, yaitu Satgas A dan Satgas B, serta tim pelaksana yang terdiri dari BPN, pihak kepolisian, dan camat untuk mengawasi dan mengawal proses ini secara transparan dan tertib.⁴

Diproyeksikan bahwa pembangunan jalan raya ini akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi di masa mendatang. Prasarana transportasi dan sarana transportasi sangat penting bagi kemajuan ekonomi, tetapi dalam studi kasus ini, pembangunan jalan tol memerlukan konteks dari berbagai pihak yang terlibat. Selama proses penjualan beli rumah warga untuk pembangunan jalan tol, tidak ada pihak ketiga atau makelar yang membuat. Sebaliknya, ada dua tim pelaksana

⁴ Mujiyo, Bapak Lurah Bujel, *wawancara* (Kediri, 2 September 2024. Pukul 14.00)

pembebasan tanah⁵ untuk pembangunan jalan tol yaitu satgas A dan satgas B yang berkaitan dengan menangani benda-benda di atas dan di bawah tanah selama proses inventarisasi dan identifikasi penagadaan tanah, serta tim KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik). Lalu adanya hasil tersebut disampaikan kepada warga dengan tenggat waktu 14 hari atau 2 minggu, jika tidak ada tanggapan warga dianggap setuju, dan apabila sudah menerima atau sudah fiks, KJPP tersebut turun ke lapangan untuk menilai kembali hasil dari satgas A dan satgas B. Hasil KJPP inilah yang melakukan penilaian mengenai harga tersebut. Setelah itu, warga memiliki kesempatan tiga kali untuk melakukan proses tanda tangan. Jika tidak ada kesepakatan, dilanjutkan pada musyawarah kedua, dan seterusnya. Pengadilan akan menetapkan hal tersebut jika tidak ada kesepakatan atau persetujuan. Dalam proses tahap pertama, 177 bidang telah didistribusikan; 35 bidang telah selesai diapresel, dan 47 bidang masih dalam tahap persetujuan inventaris data atau persetujuan data yang diperoleh oleh satgas A dan B. Yang selanjutnya dilaksanakannya pada tahap kedua, yaitu dengan adanya sosialisasi terkait proses yang terkena dampak dikumpulkan kembali dengan UM lokasi patok pemasangan.⁶

Maka untuk itu, Masalah pembebasan tanah sangat menantang karena berkaitan dengan kebutuhan hidup masyarakat. Jumlah tanah negara yang tersedia jelas sangat terbatas, mengingat jumlah tanah yang dibutuhkan pemerintah untuk pembangunan. Satu-satunya cara untuk mencapai hal ini adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat yang telah dikuasai oleh hak-hak yang

⁵ Pembebasan 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, (Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 1 angka 3), <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2020/02/TH-pengadaan-tanah.pdf>.

⁶ Mujiyo, Bapak Lurah Bujel, *wawancara* (Kediri, 7 Mei 2024. Pukul 10.00)

ditetapkan oleh Hukum Adat dan UUPA, Pencabutan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

Berdasarkan pemaparan diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai praktik pembebasan tanah juga ganti rugi tersebut sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah apa belum. Dengan adanya hal demikian penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Praktik Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Bujel Kecamatan Mojojoto Kota Kediri)".

Alasan pemilihan lokasi di Desa Bujel Kota Kediri karena lokasi tersebut dapat dianggap strategis dalam mendukung mobilitas ekonomi masyarakat setempat, karena daerah tersebut berdampak akan dibangunnya jalan tol tetapi ada sebagian warga setempat yang tidak setuju dengan adanya ganti rugi yang tidak sesuai. Sedangkan alasan ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah adalah dalam prinsip-prinsip ekonomi syariah menekankan keadilan, transparansi, dan berkelanjutan. Dalam prinsip keadilan bahwa setiap pemilik tanah harus menerima kompensasi yang adil sesuai dengan nilai pasar tanah mereka. Untuk prinsip transparansi hal ini seluruh proses pembebasan tanah yang dilakukan harus dilakukan secara terbuka dan jelas. Sedangkan untuk prinsip berkelanjutan dalam hal ini menekankan bahwa proyek pembangunan seperti jalan tol harus memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat luas. Dalam ini, pembebasan lahan ini yang mematuhi prinsip syariah dapat memastikan pemberian kompensasi yang adil kepada pemilik tanah, serta memastikan bahwa proyek pembangunan memberikan manfaat bagi masyarakat secara keseluruhan, sesuai dengan nilai-nilai ekonomi syariah

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka dapat ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembebasan hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang praktik pembebasan tanah dan ganti rugi hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri?

C. Tujuan Penelitian

Dalam sebuah penelitian pasti ada beberapa tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitiannya. Hal tersebut juga merupakan sebuah manfaat untuk masyarakat lainnya khususnya mengenai Praktik Pembebasan Lahan Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah, adapun beberapa aspek tujuan yang ingin dicapai diantaranya :

1. Untuk mengetahui praktik pembebasan hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang praktik pembebasan tanah dan ganti rugi hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan-masukan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah mengenai prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, keseimbangan, transparansi diterapkan dalam konteks pembebasan lahan untuk pembangunan infrastruktur.

2. Praktis

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara nyata kepada

- a) Bagi Penulis, selain untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program strata satu program studi hukum ekonomi syariah, juga untuk memperluas dan menambah pengetahuan mengenai praktik pembebasan hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol.
- b) Bagi kalangan akademisi, untuk memberikan gambaran pemikiran, terutama untuk menjadi inspirasi bagi peneliti-peneliti selanjutnya, baik yang ingin mengkaji aspek hukum ekonomi syariah lebih dalam, maupun yang ingin mengeksplorasi aplikasi prinsip syariah dalam pembebasan tanah dan ganti rugi dalam pembangunan jalan tol di bidang-bidang lain.
- c) Bagi Masyarakat pada umumnya, penulis berharap dengan sajian tulisan ini akan lebih ikut mencerdaskan kehidupan hukum masyarakat. Sehingga masyarakat akan lebih berhati-hati dalam menentukan langkah-langkah hukumnya terutama dalam bidang pemberian ganti rugi pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum menurut Hukum Ekonomi Syariah

E. Penelitian Terdahulu

1. Tesis yang ditulis oleh Sonny Djoko Marlijanto, mahasiswa Universitas Diponegoro, pada tahun 2010, dengan judul tesis yang ditulis adalah “Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. Berdasarkan hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa
 - 1) Mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang disebabkan tidak adanya titik temu, sehingga proses di pengadilan-lah yang bisa menyelesaikan.
 - 2) Hambatan-hambatan yang timbul dalam mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang adalah ketidaksepakatan tentang besaran ganti kerugian karena keterbatasan dana dari Pemerintah.
 - 3) Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Semarang-Solo ini sesuai dengan Peraturan Kepala BPN nomor 3 tahun 2007. Pemegang hak atas tanah menganggap bahwa ganti-rugi yang ditawarkan kepada mereka tidak sesuai dengan harga pasar setempat (umum). Adapun pengaruh yang ditimbulkan terhadap pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan jalan tol Semarang – Solo ini diantaranya sebagai berikut :
 - a) Turunnya harga tanah;
 - b) Menghambat Pertumbuhan Ekonomi Warga; dan
 - c) Hilangnya rasa nyaman.Adapun kesimpulan dalam penelitian ini bahwa mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang digunakan untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang disebabkan tidak adanya titik temu dalam penentuan ganti rugi, jadi bukan konsinyasi

menurut ketentuan Pasal 1404-1412 KUH Perdata yang didasarkan pada hubungan hukum sebelumnya.⁷ Pada penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sedangkan perbedaannya pada theses tersebut membahas mengenai mekanisme konsinyasi ganti rugi atas tanah yang dilakukan dalam pembangunan jalan tol tersebut, sedangkan yang peneliti kaji berfokus pada tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai praktik transaksi dan ganti rugi hak kepemilikan tanah dalam pembangunan jalan tol tersebut.

2. Skripsi yang ditulis oleh Aminul Haqqi, Mahasiswa Universitas Negeri Ar-Raniry, pada tahun 2023, dengan judul skripsi yang ditulis adalah “Ikrah Pada Transaksi Jual Beli Untuk Fasilitas Publik Dalam Perspektif Akad Ba’i”. Berdasarkan hasil penelitian pada pembebasan lahan pembangunan jalan tol wilayah indrapuri ditemukan adanya unsur ikrâh pada akad jual beli. Masyarakat tidak mendapatkan informasi lengkap tentang proses pembayaran dan penetapan harga lahan terhadap pembebasan lahan maupun propertinya. Aparatur gampong indrapuri dan instansi terkait telah berupaya menjembatani kepentingan masyarakat pemilik lahan, untuk memperoleh akses dalam menyampaikan aspirasi terhadap kenaikan nilai ganti rugi yang diinginkan, namun upaya tersebut tidak berhasil. Masyarakat terpaksa (*Mukrah ‘alaihi*) setuju terhadap

⁷ Sonny Djoko Marlijanto, “Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”(Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Semarang-Solo di Kabupaten Semarang), (*Tesis Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang, 2010*).

ketentuan yang telah ditetapkan oleh lembaga pembebasan lahan. Kesimpulan penelitian yaitu transaksi jual beli yang dilakukan tidak sah pada konsep fiqh muamalah hilangnya kerelaan pada transaksi jual beli.⁸ Pada penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah proses pembebasan lahan untuk kepentingan umum. Sedangkan perbedaannya terletak pada obyek transaksi yaitu pada skripsi yang ditulis tersebut berfokus pada transaksi jual beli untuk fasilitas publik dengan penekanan pada akad bai, sedangkan yang peneliti kaji berfokus pada memeriksa transaksi pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol dengan pendekatan hukum ekonomi syariah.

3. Penelitian yang ditulis oleh Muhammad Faza Abyan Naufal, dkk, mahasiswa Universitas Sebelas Maret, pada tahun 2022, dengan judul penelitian yang ditulis adalah “Analisis Penegakan Hukum Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Solo-Jogja”. Hasil penelitian mengatakan bahwa proyek pembangunan tol Solo-Jogja ini telah sesuai dengan Undang - Undang No 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 Tentang Pengadaan Tanah. Pengadaan tanah ialah menyelenggarakan pengadaan tanah yang memenuhi rasa keadilan, baik bagi masyarakat yang terkena pengadaan tanah untuk mendapatkan ganti rugi yang layak demi kelangsungan hidup mereka dan pemerintah

⁸ Aminul Haqqi, “Ikhtisar Pada Transaksi Jual Beli Untuk Fasilitas Publik Dalam Perspektif Akad Bai’i”(Studi tentang Penetapan Nilai Ganti Rugi Pada Pembebasan Lahan Pembangunan Tol Kecamatan Indrapuri)”, *Skripsi Mahasiswa Universitas Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2023*.

maupun pemerintah daerah dapat memperoleh tanah untuk pembangunan.⁹ Pada penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah ganti kerugian pembebasan lahan untuk jalan tol. Untuk perbedaannya adalah dalam penelitian Muhammad Faza Abyan Naufal, dkk apakah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2012 dan PP No 19 Tahun 2021, sedangkan yang peneliti kaji mengenai ganti rugi tersebut apakah sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

4. Penelitian yang ditulis oleh Gallantry dkk., Mahasiswa Universitas Al Azhar Indonesia, pada tahun 2021, dengan judul “Penerapan Prinsip Keadilan dalam Penerapan Prinsip Keadilan dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam”. Hasil penelitian ini mengenai penerapan keadilan yaitu memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik, sehingga terdapat beberapa ketentuan yang memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh keadilan tersebut. Penerapan prinsip keadilan ini juga terdapat pada hukum Islam pada zaman Rasulullah dalam rangka penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Pengkajian dilakukan terhadap penerapan prinsip keadilan pada pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia ditinjau dari

⁹ Muhammad Faza Abyan Naufal, dkk, “Analisis Penegakan Hukum Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Solo-Jogja”, *mahasiswa Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2022*.

penerapan keadilan pada pengadaan tanah menurut hukum Islam pada zaman Rasulullah.¹⁰ Pada penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pengadaan lahan tanah untuk pembangunan jalan tol. Untuk perbedaannya adalah pada subyek yakni yang peneliti lakukan di Kota Kediri serta kajian yang dilakukan yaitu Hukum Ekonomi Syariah.

5. Tesis yang ditulis Maradona Siregar, mahasiswa Universitas Lancang Kuning Pekanbaru Riau, pada tahun 2022, dengan judul “Pelaksanaan Pembebasan Lahan Jalan Tol Pekanbaru-Dumai Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. Hasil penelitian mengatakan bahwa pelaksanaan izin lahan jalan tol Pekanbaru-Dumai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tidak terlaksana dengan baik, Pada prinsipnya seharusnya memberikan ganti kerugian sebagai suatu upaya mewujudkan penghormatan kepada hak-hak dan kepentingan perseorangan yang telah dikorbankan untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan layak dan adil namun masih terdapat masyarakat yang tidak mendapatkan ganti rugi secara layak dan adil dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan-undang-undang yang berlaku. Dalam pelaksanaannya seringkali pemberian ganti kerugian tersebut dilakukan semena-mena tanpa perhitungan yang seharusnya dan sering terjadi dalam pemberian

¹⁰ Tegar Gallantry, Yusuf Hidayat, and Fokky Fuad Wasitaatmadja, Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Hukum Islam, *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 6, no. 1 Mahasiswa Universitas Al Azhar Indonesia, 2021.

ganti kerugian ini disertai pula dengan paksaan yang membuat pihak yang kehilangan hak atas tanahnya tak berdaya menerima, meskipun tak sesuai harapan serta tidak dapat mengembalikan atau membangun kembali kehidupan yang lebih baik untuk mereka. Hambatan pelaksanaan izin lahan jalan tol Pekanbaru-Dumai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah karena Harga Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak/ Harga Pasaran, para pihak yang bersengketa tidak kooperatif dan kurangnya koordinasi dengan pihak terkait. Upaya hambatan atas pelaksanaan pembebasan lahan jalan tol Pekanbaru-Dumai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah dengan mengadakan sosialisasi dan penyuluhan hukum, meningkatkan pelayanan pengaduan dan informasi ganti rugi serta melakukan koordinasi dengan instansi terkait.¹¹ Pada penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan. Persamaan dengan penelitian yang dilakukan adalah pelaksanaan pembebasan lahan jalan tol. Untuk perbedaannya yaitu skripsi Maradona Siregar berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sedangkan yang peneliti lakukan berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah

¹¹ Maradona Siregar, "Pelaksanaan Pembebasan Lahan Jalan Tol Pekanbaru-Dumai Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Tesis Mahasiswa Universitas Lancang Kuning Pekanbaru*, 2022.