

**PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

**(STUDI KASUS KELURAHAN BUJEL KECAMATAN MOJOROTO
KOTA KEDIRI)**

SKRIPSI



Oleh:

Nafisha Rizky Aristya

20302106

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2024**

**PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL
KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS KELURAHAN BUJEL KECAMATAN MOJOROTO KOTA
KEDIRI)**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Kediri
untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan program Sarjana

Oleh:

Nafisha Rizky Aristya

20302106

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

**(STUDI KASUS KELURAHAN BUJEL KECAMATAN MOJOROTO
KOTA KEDIRI)**

**Oleh:
Nafisha Rizky Aristya
NIM. 20302106**

Skripsi oleh Nafisha Rizky Aristya ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing I

Dr. H. Abdullah Munir, Lc. M.H.I.
NIP. 19840308 201801 1 004

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing II

Alwi Musa Muzaiyin, S.E.I., M.Sy.
NIP. 198804142023211033

NOTA DINAS

Kediri, 25 November 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan skripsi
Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri
Di-
Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Memenuhi permintaan Dekan untuk membimbing penyusun skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Nafisha Rizky Aristya

NIM : 20302106

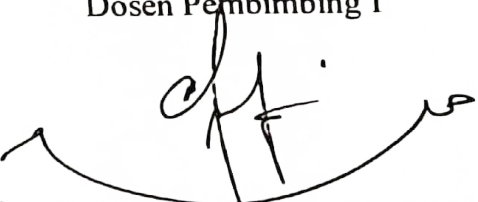
Judul : **“PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri)”**

Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami sependapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diajukan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum, atas kesediaan Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing I



Dr. H. Abdullloh Munir, Lc. M.H.I.
NIP. 19840308 201801 1 004

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing II



Alwi Musa Muzaivin, S.E.I., M.Sy.
NIP. 198804142023211033

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 20 Desember 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan skripsi
Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri
Di-
Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Nafisha Rizky Aristya

NIM : 20302106

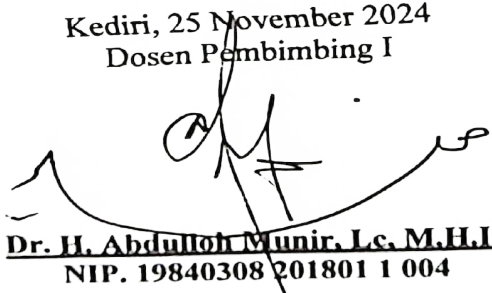
Judul : **“PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM
EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Kelurahan Bujel Kecamatan
Mojoroto Kota Kediri)”**

Setelah diperbaiki isi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan arahan serta saran yang diberikan dalam sidang Munaqosah yang dilaksanakan pada tanggal 18 Desember 2024.

Demikian agar menjadi maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing I


Dr. H. Abdulloh Munir, Lc. M.H.I.
NIP. 19840308 201801 1 004

Kediri, 25 November 2024
Dosen Pembimbing II


Alwi Musa Muzaivir, S.E.L. M.Sy.
NIP. 198804142023211033

HALAMAN PENGESAHAN

“PRAKTIK PEMBEBASAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL KEDIRI-TULUNGAGUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri)”

Nafisha Rizky Aristya

NIM: 20302106

Telah diajukan di depan Sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama
Islam Negeri (IAIN) Kediri pada tanggal

Penguji Utama

Amrul Mutaqin, M.El.
NIP. 19760507 200801 1 004

(.....)

Penguji I

Dr. H. Abdulloh Munir, Lc, M.H.I..
NIP. 19840308 201801 1 004

(.....)

Penguji II

Alwi Musa Muzaivin.,S.El., M.Sy.
NIP. 198804142023211033

(.....)

Kediri, 27 Desember 2024

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Khamim, M.Ag
NIP. 19640624 200212 1 001

MOTTO

وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ

“Tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi timbangan itu”.

Ar-Rahmān [55]:9.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nafisha Rizky Aristya

NIM : 20302106

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

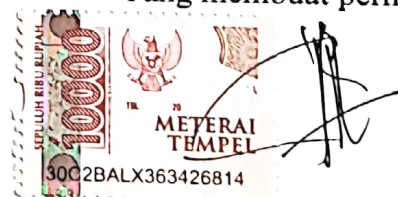
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil dari plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri, 25 November 2024

Yang membuat pernyataan



Nafisha Rizky Aristya
NIM. 20302106

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur saya haturkan kepada Allah SWT atas nikmat serta karunianya yang diberikan, sehingga terselesaikannya skripsi ini. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Saya ucapkan terima kasih dan saya persembahkan karya tulis skripsi ini kepada orang-orang yang saya sayang serta yang selalu memberi dukungan kepada saya yaitu:

1. Abah Aries Nastai'en serta Mama Supadmi Puji Astuti selaku kedua orang tua saya yang sudah selalu mendoakan tiada henti dan selalu memberikan dukungan serta telah berjuang untuk saya dalam membiayai pendidikan saya.
2. Teruntuk kakak saya Alfi Rizky Anita Fajarina dan juga Adik saya Mohammad Faiz Hidayatullah, yang senantiasa mendoakan, mendukung, dan memberi nasihat juga memberikan semangat, serta menjadi tempat berbagi keluh kesah bagi penulis di saat menyelesaikan tugas akhirnya.
3. Seluruh keluarga besar saya yang sudah memberikan doa serta dukungan tentunya.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mengajarkan ilmunya selama 8 semester masa perkuliahan saya, mendidik dengan penuh kesabaran sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini sebagai tombak awal dalam meraih cita-cita. Terkhusus kepada Bapak Dr. H. Abdulloh Munir, Lc, M.H.I..selaku dosen pembimbing I dan Bapak Alwi Musa Muzaiyin,,S.El., M.Sy.selaku dosen pembimbing II saya yang berperan penting dalam

skripsi dan sabar membimbing saya hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Sahabat-sahabat saya yaitu Sabrina Merchika, Rohiima Hani, Evy Nurulita, Niken Ayu, serta sahabat-sahabat magang, KKN, dan sahabat masa perkuliahan yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih kepada kalian semua yang sudah menemani dan mendukung saya.
6. Teman-teman seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2020 serta pihak-pihak lain yang senantiasa memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada responden yang telah bersedia memberikan informasi kepada penulis sehingga data-data yang dibutuhkan dalam penelitian penulis dapat dilengkapi.

ABSTRAK

NAFISHA RIZKY ARISTYA. Dosen pembimbing Dr. Abdulloh Munir, Lc, M.H.I. dan Alwi Musa Muza'iyin, S.EI., M.Sy *Praktik Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri)*, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, IAIN Kediri, 2024.

Kata kunci: Praktik Pembebasan Tanah, Jalan Tol, Hukum Ekonomi Syariah.

Praktik pembebasan hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung di Kelurahan Bujel, Kecamatan Mojoroto, merupakan salah satu rencana pembangunan dalam daftar proyek strategis nasional yang berada di Kota Kediri. Namun, 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. Adapun tujuan dari penelitian ini (1) untuk mengetahui mengenai praktik pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol, dan (2) mendeskripsikan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik dan ganti rugi hak kepemilikan tanah masyarakat untuk pembangunan jalan tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer yaitu pengambilan data di lapangan secara langsung dan sekunder dengan membaca buku/artikel. Sedangkan teknik pengumpulan data didapatkan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi secara langsung dengan narasumber.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, (1) Praktik pembebasan hak kepemilikan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung di Kelurahan Bujel, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri mengikuti prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang terdiri dari empat tahapan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Meskipun berjalan sesuai prosedur, tantangan terkait perbedaan pandangan mengenai nilai ganti rugi dan transparansi informasi masih muncul, menyiratkan pentingnya musyawarah yang adil dan partisipasi aktif masyarakat. (2) Pada Tinjauan Hukum Ekonomi penelitian ini menemukan bahwa praktik pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi di Kelurahan Bujel “belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan kerelaan” dalam Hukum Ekonomi Syariah, dengan proses negosiasi yang sering kali tidak melibatkan warga secara penuh dan nilai kompensasi yang dianggap tidak sesuai harga pasar. Oleh karena itu, pemerintah dan pihak terkait perlu meningkatkan komunikasi yang transparan dan memastikan bahwa proses pemberian ganti rugi adil serta memberikan manfaat berkelanjutan bagi masyarakat terdampak.

Kata Kunci : Praktik Pembebasan Tanah, Jalan Tol, Hukum Ekonomi Syariah.

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	,	ض	D{
ب	B	ط	T{
ت	T	ظ	Z{
ث	Th	ع	‘
ج	J	غ	Gh
ح	H{	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	هـ	H
ص	S{	ي	Y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*Shaddah*), yang bersumber dari ya’ nisbah (ya’ yang ditulis sebagai petunjuk sifat) ditulis coretan di atasnya.

احمدية : ditulis Ahmadiyah

Konsonan rangkap yang berasal dari bukan ya’ nisbah ditulis dobel hurufnya

دلل : ditulis *dalla*

C. Ta’ Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis “ah”

جماعة : ditulis *jama’ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (sebagai Mudaf), ditulis

“at”

نعمة : ditulis *ni'mat Allah*

زكاة الفطر : ditulis *zakat al-fitr*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dan dammah ditulis u, masing-masing dengan huruf tunggal.

E. Vokal Panjang (madd)

a panjang ditulis $\tilde{a}$, i panjang ditulis $\tilde{i}$, u panjang ditulis $\tilde{u}$, masing-masing dengan coretan diatas huruf a, i, u.

F. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” masing-masing (اي) dan (او).

G. Kata Sanding Alif + Lam

Jika terdapat Huruf Alif + Lam yang diikuti huruf qamariyah maupun diikuti huruf shamsiyah, huruf *al* ditulis al-

الجماعة : Ditulis *al-Jāmi'ah*

الشيعة : Ditulis *al-Shī'ah*

H. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan EYD.

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

Tetap konsisten dengan rumusan diatas, kata dalam rangka frase dan kalimat ditulis kata perkata.

شيخ الإسلام : ditulis *Shaykh al-Islām*

J. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti ijmak, nash, Al-Quran, Hadits, dll), tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia yang dilimpahkanNya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini mengungkapkan “Praktik Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri)”.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Wahidul Anam, M.Ag. selaku Rektor IAIN Kediri.
2. Bapak Dr. Khamim M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri.
3. Bapak Amrul Mutaqin, M. EI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. H. Abdulloh Munir, Lc, M.H.I..selaku dosen pembimbing I dan Bapak Alwi Musa Muzaiyin,,S.EI., M.Sy.selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi dalam penyelesaian skripsi.
5. Semua pihak selaku responden yang sudah memberikan informasi kepada penulis.
6. Kedua orang tua saya Abah Aries Nastai'en serta Mama Supadmi Puji Astuti yang sudah mendoakan serta memberi dukungan kepada penulis.
7. Kakak dan juga adik saya yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.

8. Ponakan-ponakan saya Aa Abrisyam Haidar Rasyidan dan dedek Alhaura Aghnia Syifa yang sudah mendukung dan memberikan semangat kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat saya yang sudah menemani saya dan memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
10. Teman-teman seangkatan tahun 2020, khususnya Hukum Ekonomi Syariah dan berbagai pihak yang tidak dapat disebut satu per satu, yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis hanya mampu mendoakan, semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Semoga karya tulis ini bermanfaat bagi penulis khususnya, dan pembaca pada umumnya. Aamiin

Kediri, 25 November 2024



Nafisha Rizky Aristya

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS.....	iii
NOTA PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN ABSTRAK.....	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Penelitian Terdahulu	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual Beli	19
B. Pembebasan Tanah	34
C. Kepentingan Umum.....	49
D. Penyelesaian Sengketa.....	52

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	56
B. Kehadiran Peneliti	57
C. Lokasi Penelitian	57
D. Data dan Sumber Data	58
E. Teknik Pengumpulan Data.....	59
F. Pengecekan Keabsahan Data	60
G. Analisis Data	61
H. Tahap-tahap penelitian.....	61

BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN

A. Paparan Data dan Gambaran Umum Objek Penelitian.....	63
B. Temuan Penelitian	74

BAB V PEMBAHASAN

A. Praktik Pembebasan Hak Kepemilikan Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri	76
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Pembebasan dan Ganti Rugi Hak Kepemilikan Tanah Masyarakat Untuk Pembangunan Jalan Tol di Kelurahan Bujel Kecamatan Mojoroto Kota Kediri	90

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	99
B. Saran.....	101

DAFTAR PUSTAKA.....	103
----------------------------	------------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman Wawancara

Lampiran 2: Permohonan Izin Penelitian

Lampiran 3: Surat Balasan Penelitian

Lampiran 4: Daftar Konsultasi Pembimbing I

Lampiran 5: Daftar Kosultasi Pembimbing II

Lampiran 6: Dokumentasi Penelitian