

**ANALISIS *FIQH SIYĀSAH DUSTŪRIYYAH* TENTANG IMPLEMENTASI
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL**

SKRIPSI

Oleh:

Muhammad Zaini Amirul Mukminin

NIM.05010420013



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum Tata Negara Surabaya

2025

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Zaini Amirul Mukminin
NIM : 05010420013
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Tata Negara
Judul : Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyah Tentang
Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
Jalan Tol

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 05 Mei 2025
Saya yang menyatakan,



Muhammad Zaini Amirul Mukminin
NIM. 05010420013

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muhammad Zaini Amirul Mukminin

NIM : 05010420013

Judul : Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyah Tentang Regulasi Pengadaan
Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol.

telah diberikan bimbingan, arahan, dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta
disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqosah.

Surabaya, 5 mei 2025
Pembimbing,



Drs. Jeje Abdul Rojak, M.Ag.
NIP. 196310151991031003

PENGESAHAN

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muahammad Zaini Amirul Mukminin

NIM : 05010420013

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 09 September 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana starta satu dalam Ilmu Hukum Tata Negara.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Drs. H. Jeje Abd. Rojak, M.Ag
NIP. 196310151991031003

Penguji II

Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.
NIP. 197803102005011004

Penguji III

Dr. Riza Multazam Luthfy, M.H.
NIP. 198611092019031008

Penguji IV

Moh. Bagus, M.H.
NIP. 199511052022031001

Surabaya, 07 Oktober 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Saifiah Masfiah, M.Ag
NIP. 19630327199032001



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muhammad Zaini Amirul Mukminin
NIM : 05010420013
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Hukum Tata Negara
E-mail address : Zainiamirul29@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyah Tentang Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

Jalan Tol

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 03/02/2006

Penulis

(Muhammad Zaini Amirul Mukminin)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis implementasi pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam perspektif *Fiqh Siyāṣah Dustūriyyah*. Fokusnya pada latar belakang pembangunan infrastruktur di Indonesia yang kerap membutuhkan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Kajian mencakup Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 serta prinsip keadilan sosial Islam terkait proses pembebasan tanah dan ganti rugi yang adil. Tujuan penelitian ini adalah menelaah peran negara dan penerapan prinsip *Fiqh Siyāṣah Dustūriyyah* dalam menciptakan kebijakan yang adil, transparan, dan beretika.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*doctrinal research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*), teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan (*library research*), serta sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer (seperti UUD 1945, UU No. 2 Tahun 2012, UU No. 2 Tahun 2022, Alquran dan Hadis) dan bahan hukum sekunder (buku, jurnal, literatur, makalah, dan karya ilmiah lainnya).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebasan tanah untuk kepentingan umum dalam perspektif *Fiqh Siyāṣah Dustūriyyah* memerlukan pendekatan adil dan menyeluruh, dengan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan perlindungan hak individu. Negara berperan sebagai regulator, pelindung, dan fasilitator untuk memastikan proses yang transparan dan adil. Dalam proyek infrastruktur, musyawarah, transparansi, serta perhatian terhadap masyarakat adat dan kelompok rentan sangat penting. Tanah harus dikelola bijak tanpa mengabaikan hak kepemilikan dan nilai budaya. Tantangan ketimpangan kompensasi memerlukan reformasi regulasi yang sesuai dengan syariah.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis berharap pemerintah memperkuat regulasi pertanahan yang adil, mengembangkan sistem ganti rugi yang transparan, serta meningkatkan kapasitas aparatur negara agar profesional dan jujur. Partisipasi aktif masyarakat, terutama masyarakat adat, harus dilibatkan dalam pengambilan keputusan guna mencegah penindasan dan menjamin kebijakan yang berpihak pada kepentingan bersama. Selain itu, mekanisme pengawasan berkelanjutan penting agar proses pembebasan tanah benar-benar adil dan membawa manfaat bagi kesejahteraan tanpa melanggar hak individu.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	II
PERSETUJUAN PEMBIMBING	III
PENGESAHAN	IV
PERSETUJUAN PUBLIKASI	V
ABSTRAK	VI
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI	VIII
DAFTAR TRANSLITERASI	XI
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	10
F. Penelitian Terdahulu	10
G. Definisi Operasional	13
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Pembahasan	17

BAB II.....	19
KONSEP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	19
A. Konsep Hukum Pertanahan Di Indonesia	19
1. Hak Milik (HM)	23
2. Hak Guna Bangunan (HGB).....	24
3. Hak Pakai (HP)	25
4. Hak Guna Usaha (HGU).....	26
B. Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	34
C. Konsep <i>Fiqh Siyāṣah Dustūriyyah</i>	38
BAB III	41
PROBLEMATIKA DAN PRAKTEK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	41
A. Kasus Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Terhadap Petani Ditinjau Dari UU Nomor 2 Tahun 2012 Di Desa Watuagung Kecamatan Tuntang.....	41
1. Problematika Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum	41
2. Praktik Pengadaan Tanah di Desa Watuagung.....	43
3. Tingkat Kepatuhan, Kelancaran Rutinitas, dan Kinerja	45
4. Dampak Pengadaan Tanah terhadap Masyarakat	47
B. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Akses Pintu Jalan Tol Ruas Desa Mataram Kec. Mesuji Raya Kab. Oki	48
1. Problematika Pengadaan Tanah	48
2. Praktek Pengadaan Tanah	50
3. Tingkat Kepatuhan dan Kelancaran Rutinitas	52

4. Kinerja dan Dampak	53
C. Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum Dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (Ppjt) Trans Sumatera	55
1. Problematika dalam Pengadaan Tanah	55
2. Praktik Pengadaan Tanah	57
3. Tingkat Kepatuhan dan Kelancaran Rutinitas	58
4. Kinerja dan Dampak	60
BAB IV	62
IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PERSPEKTIF <i>Siyāṣah Dustūriyyah</i>	62
A. Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (jalan tol) di Indonesia	62
B. Prinsip <i>fiqh Siyāṣah</i> terkait implementasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum (jalan tol) di indonesia	72
BAB V	80
PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. *“Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum di Indonesi”*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Achmad Rubaie. *“Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Malang: Bayumedia, 2007.
- Adhim, Nur. *“Model Upaya Hukum Terhadap Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tambak Lorok, Kota Semarang)”*. Gema Keadilan 6, no. 1 (2019).
- Ahmad Al-Husainy. *“Al-Malikiyah Fi Al-Islam”*. Al-Qahirah: Dar Al-Kutub Al-Hadisah, 2003.
- Ahmad Rubaei. *“Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Surabaya: Bayumedia, 2003.
- Ali Ahmad Chomzah. *“Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan I”*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Aminuddin Salle. *“Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2007.
- Ardiansyah & Aminuddin. *“Dampak Privatisasi Terhadap Pengelolaan dan Pemanfaatan Sumber Daya Air Dalam Perspektif Hukum Islam.”* Qisthia: Jurnal Syariah dan Hukum 1, no. 2 (2020).
- Arina Novizas Shebubakar & Marie Remfan Raniah. *“Hukum Tanah Adat/Ulayat.”* Jurnal Magister Ilmu Hukum 4, no. 1 (2021).
- Bambang. *“Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah.”* 10 April 2018.
- Bernhard Limbong. *“Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan”*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.

- Bima Gavian Cahyo, Fokky Fuad & Suartini. "*Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jalan Tol oleh PT. Hutama Karya (Persero)*." *Binamulia Hukum* 13, no. 1 (2024).
- Boedi Harsono. "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*". Jakarta: Djambatan, 2007.
- Claira Jennifer & Dimas Naufal Abhinaya. "*Penyelesaian Sengketa Tanah Bagi Pemilik Lahan Yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol*." *Gorontalo Law Review* 6, no. 1 (2023).
- D.S. Subardja, dkk. "*Petunjuk Teknis Klasifikasi Tanah Nasional*". Bogor: Balai Besar Penelitian dan Pengembangan Sumberdaya Lahan Pertanian, 2014.
- Effendi Perangin. "*Hukum Agraria di Indonesia: Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*". Jakarta: Rajawali Press, 1991.
- El Ula & Silviana. "*Kompensasi Tanah Wakaf Dalam Pengadaan Tanah Untuk Tol Semarang-Demak Seksi II*."
- Hotman Sidauruk. "*Tanah Untuk Kepentingan Umum*." *KPPIP* 8 (2022).
- Ibnu Syarif, Muzar & Khamami Zada. "*Fiqh Siyasah: Doktrin dan Pemikiran Politik Islam*". Jakarta: Erlangga, 2008.
- Imam Amrusi Jailai. "*Hukum Tata Negara Islam*". Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Imam Koeswalyono. "*Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah*".
- Kate L. Turabian. "*A Manual for Writers of Term Papers, Dissertations*". Chicago & London: The University of Chicago Press, 1987.
- Liza Marina Nadiva Twindri Tarizki. "*Tinjauan Kepastian Hukum Terhadap Legalitas Norma Dalam Aturan Transaksi Nontunai di Jalan Tol*." *Supremasi Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2021).
- M. Hasballah Thaib. "*Hukum Benda-Benda Menurut Fiqh*". Medan: Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, 1992.
- Maria S.W. Sumardjono. "*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*". Jakarta: Kompas, 2008.

- . *“Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia.”* Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2015.
- Mudakir Iskandar Syah. *“Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Jakarta: Jala Permata, 2007.
- . *“Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum: Upaya Hukum Masyarakat Yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak”*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010.
- Muhammad Iqbal. *“fiqh siyasah: Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam”*. Jakarta: Prenada Media, 2014.
- Muhammad Salam Madzkur. *“Al-Madkhal li al-Fiqh”*. Al-Qahirah: Dar An-Nahzhah Al-Arabiyah, 1960.
- Muhammad Yamin & Rahim Lubis. *“Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria”*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004.
- Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahman Lubis. *“Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah”*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Muliawan. *“Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition”*.
- Nurun Nisa. *“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Manajemen Risiko Pembebasan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pembangunan Fly Over di Surabaya).”* Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Oloan Sitorus & Dayat Limbong. *“Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Qodlizaka Fatahilah. *“Pemberian Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan (JJLS) 2012 (Studi Kasus Desa Jetis, Gunung Kidul).”* Skripsi. UIN Sunan Kalijaga, 2016.
- Rahayu Subekti. *“Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah.”* Yustisia 5, no. 2 (2016).
- Rahmat Ramadhani. *“Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum: Sertifikat Hak Atas Tanah”*. Jakarta: Pustaka Prima, 2018.

- Rendra Eka Sanjaya Surjanti. "*Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah yang Terkena Jalan Umum di Tulungagung.*" *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulungagung* 1, no. 2 (2020).
- Sahnan, M. Yazid Fathoni & Musakir Salat. "*Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum.*" *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan* 3, no. 3 (2015).
- Sahyana, Yana. "*Pelaksanaan Pendataan Penduduk Akibat Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu.*" *Jurnal Kependudukan dan Catatan Sipil* 6, no. 1 (2018).
- Setiawan J., Karim A. & Arabia T. "*Karakteristik dan Pengelolaan Tanah Gunung Api Jaboi, Sabang.*" *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian* 5, no. 2 (2020).
- Silvia Salsabella, dkk. "*Pembaharuan Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam Konsepsi Ganti Untung.*" (2024).
- Sinilele, Ashar. "*Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Kota Makassar.*" *Al-Qadau* 4, no. 1 (2017).
- Tahar Rachman. "*Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara.*" *Angewandte Chemie International Edition* 6(11), 2018.
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy. "*Pengantar Hukum Islam*". Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Trans Jawa. "*Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Wakaf di Kota Semarang Untuk Jalan Tol Trans Jawa.*" *Journal of Politic and Government Studies* 8, no. 4 (2019).
- Triana Rejekiingsih. "*Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah pada Negara Hukum.*" *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2016).
- Universitas Mahendradata. "*Memfaatkan Hasil Dari Tanah Tersebut. Hak Milik Tanah Dapat.*" 1, no. 11 (2023).
- Zaervina Kurniaty. "*Perlindungan Hukum Warga Negara Akibat Penggusuran.*" *Jurnal Panji Keadilan* 2, no. 2 (2019).