

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DALAM PERSPEKTIF *FIQIH BI'AH*
(STUDI KASUS PERUMAHAN BAGO MIDDLE WEST
MADANI TULUNGAGUNG)**

SKRIPSI



OLEH

**FITRIA NIDATUL JANAH
NIM. 3222113009**

**JURUSAN HUKUM KELUARGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI TULUNGAGUNG
(IAIN) TULUNGAGUNG
2015**

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DALAM PERSPEKTIF *FIQIH BI'AH*
(STUDI KASUS PERUMAHAN BAGO MIDDLE WEST
MADANI TULUNGAGUNG)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Institut Agama Islam Negeri Tulungagung
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh
Gelara Strata Satu Sarjana Syariah (S.Sy)



OLEH

**FITRIA NIDATUL JANAH
NIM. 3222113009**

**JURUSAN HUKUM KELUARGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI TULUNGAGUNG
(IAIN) TULUNGAGUNG
2015**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “Pembangunan Perumahan Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 dalam Perspektif *Fiqih Bi’ah* (Studi Kasus Perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung)” yang ditulis oleh Fitria Nidatul Janah NIM. 3222113009 ini telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan.

Tulungagung, 4 Juli 2015

Pembimbing

Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I.
NIP 19770724 200312 1 006

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Keluarga

Dr. Iffatin Nur, M.Ag
NIP. 19730111 199903 2 001

LEMBAR PENGESAHAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DALAM PERSPEKTIF *FIQIH BI'AH*
(STUDI KASUS PERUMAHAN BAGO MIDDLE WEST
MADANI TULUNGAGUNG)

SKRIPSI

Disusun oleh

FITRIA NIDATUL JANAH
NIM: 3222113009

Telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal 09 Juli 2015
dan telah dinyatakan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar strata satu Sarjana Syariah (S.Sy)

Dewan Penguji Skripsi
Ketua Penguji :

H.M. Darin Arif Muallifin, S.H, M. Hum.
NIP. 19641105 200112 1 001

Penguji Utama :

Dr. H. A. Muhtadi Anshor, M.Ag.
NIP. 19700720 200003 1 001

Sekretaris/ Penguji :

Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I.
NIP. 19770724 200312 1 006

Tanda Tangan

.....

.....

.....

Mengesahkan
Dekan Fakultas Syari'ah Dan Ilmu Hukum
IAIN Tulungagung

Dr. H. Asmawi, M.Ag

NIP. 19750903 200312 1 004

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala berkah dan rahmat-Nya. Sehingga skripsi ini dapat selesai Sehubungan dengan selesainya penulisan skripsi ini tepat waktu. Tidak lupa shalawat serta salam senantiasa Nabi Muhammad SAW, yang telah menuntun kita dari gelap gulita kejalan terang benderang yang diridhoi Allah SWT. Sehingga penulisan skripsi yang berjudul “Pembangunan Perumahan Menurut Undang-undang No.1 Tahun 2011 Dalam Perspektif *Fiqih Bi'ah*” ini dapat terselesaikan dengan baik. Dengan terselesaikannya skripsi ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang memberikan dukungan baik moral dan spiritual.

Sehubungan dengan selesainya skripsi ini penulis menyampaikan dan mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Maftukhin, M.Ag. selaku Rektor IAIN Tulungagung.
2. Bapak Dr. H. Asmawi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Tulungagung.
3. Ibu Dr. Iffatin Nur, M.A.g. selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Tulungagung.
4. Bapak Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan wawasannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Kedua orang tua penulis yang selalu memberi dorongan baik materiil maupun moril sehingga dapat terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

6. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan laporan penelitian ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Dengan penuh harap semoga jasa kebaikan mereka diterima Allah SWT dan tercatat sebagai amal shalih. Akhirnya, karya ini penulis suguhkan kepada segenap pembaca, dengan harapan adanya saran dan kritik yang membangun demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini serta mohon dimaafkan jika terdapat kekurangan dalam penyusunannya. Semoga karya ini bermanfaat dan mendapat ridha Allah SWT.

Tulungagung, 01 Juli 2015

Penulis

Fitria Nidatul Janah

MOTTO

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا

لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusi, supay Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).¹

(QS ar-Rum ayat 41)

• *Al Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Mujamma' Al Malik Fadh Li Tiba'at Al Mush-Haf Asy-Syarif Medinah Munawwarah, 1990), hal. 230

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Mu Illahi Robby, yang telah mencurahkan segala Karunia, kemudahan, kelancaran dalam setiap langkah ibadah ku dalam menggapai keberkahan dan keridhoan Mu, serta rasa syukurku atas Kasih sayang Mu disetiap kesulitanku.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah Robbil ‘alamin, karya ilmiah ini saya persembahkan kepada orang-orang terkasih dalam hidupku.

- ❖ Ayahanda Supiyanto dan ibunda Siti Musaropah yang telah memberikan segalanya hingga aku bisa seperti sekarang ini. Mulai dari dukungan, doa, serta materi yang memudahkan segala urusanku.
- ❖ Kakek dan nenek yang selalu mendoakan dengan tekun dan sabar, semoga mereka selalu diberikan umur yang panjang selalu.
- ❖ Seluruh keluarga besar saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
- ❖ Seseorang yang sudah membantu tenaga dan pikiran dengan tlaten. semoga semua keinginannya bisa tercapai.
- ❖ Seluruh Dosen Fakultas Syari’ah dan Ilmu Hukum khususnya Jurusan Hukum Keluarga yang telah memberikan sebagian ilmunya. Karena beliau-beliau lah saya dapat mewujudkan harapan dan angan awalku menggapai cita-cita.
- ❖ Seluruh teman-teman kelas HK dan adik-adik kelas serta teman-teman koz yang selalu mendoakan saya.

❖ Almamaterku IAIN Tulungagung tempatku belajar yang ku banggakan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
ABSTRAKSI	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Konteks penelitian	1
B. Fokus Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Penegasan Istilah	11
F. Sistematika Pembahasan	13
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Perumahan dan Lingkungan	14
B. Fungsi dan Kegunaan Lingkungan.....	17
C. Latar Belakang Pembangunan Perumahan.....	18

D. Pemanfaatan Kawasan Pemukiman.....	20
E. Pemeliharaan Lingkungan Dalam Perumahan	23
F. Perumahan dan Lingkungan Dalam Islam	25
G. Kerusakan Lingkungan.....	28
H. Konsep Lingkungan Hidup Dalam Fiqih	33
I. Penelitian Terdahulu.....	38
 BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian	43
B. Lokasi Penelitian	44
C. Kehadiran Peneliti	45
D. Sumber Data	46
E. Teknik Pengumpulan Data	47
F. Teknik Analisa Data	53
G. Pengecekan Keabsahan Data	54
H. Tahap-Tahap Penelitian.....	56
 BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Paparan Data	57
1. Deskripsi Singkat Obyek Penelitian	57
a. Fenomena Pembangunan Perumahan BMW Madani	57
b. Letak geografis Perumahan BMW Madani	59
c. Struktur	61
d. Visi, Misi, dan Tujuan	62
2. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan BMW Madani..	62

B. Temuan Penelitian	71
C. Pembahasan Hasil Penelitian	77
1. Pembangunan Perumahan BMW Madani Dalam Perspektif Undang-undang No. 1 Tahun 2011	77
2. Pembangunan Perumahan BMW Madani Dalam Perspektif Fiqih Bi'ah.....	89
 BAB V : PENUTUP	
1. Kesimpulan.....	98
2. Saran saran	99

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR

1.1 Site Plan Perumahan BMW Madani

1.2 Letak Perumahan BMW Madani

1.3 Struktur Organisasi

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	: Undang-undang No. 1 Tahun 2011
Lampiran II	: Legalitas Perumahan BMW Madani
Lampiran III	: Data Pembeli Perumahan BMW Madani
Lampiran IV	: Dokumen Gambar/Foto
Lampiran V	: Kartu Bimbingan skripsi
Lampiran VI	: Pedoman Wawancara
Lampiran VII	: Pedoman Observasi
Lampiran VIII	: Pedoman Dokumentasi
Lampiran IX	: Pernyataan Keaslian Tulisan
Lampiran X	: Biodata Penulis

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Pembangunan Perumahan Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 dalam Perspektif *Fiqih Bi’ah* (Studi Kasus Perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung)” ini ditulis oleh Fitria Nidatul Janah, NIM 3222113009, Jurusan Hukum Keluarga, Fakultas Syari’ah dan Ilmu Hukum, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung, yang dibimbing oleh Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya pertumbuhan penduduk kota yang menyebabkan ketersediaan lahan untuk pemukiman semakin sempit, adanya pembangunan perumahan yang tidak memperhatikan masalah lingkungan yang diakibatkannya, sehingga pemerintah membuat Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Adanya pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung telah membantu penyebaran penduduk secara profesional dan membantu penataan kota, akan tetapi pada kenyataannya masih terdapat aspek yang menunjukkan ketidaksesuaian dengan Undang-undang No. 1 Tahun 2011, sedangkan dalam perspektif *fiqih bi’ah* pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung telah mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian dan berkurangnya resapan air.

Fokus penelitian ini adalah (1) Bagaimana pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011? (2) Bagaimana pembangunan perumahan BMW madani Tulungagung dalam perspektif *fiqih bi’ah*?. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah (1) Untuk mendeskripsikan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011. (2) Untuk mendeskripsikan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung dalam perspektif *fiqih bi’ah*.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif-lapangan (studi kasus) metode pengumpulan data yang digunakan adalah *interview* (wawancara), observasi, dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah (1) Mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. (2) Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, mensistesisikan, membuat ikhtisar, dan membuat indeksinya. (3) Berfikir, dengan jalan membuat agar kategori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.

Hasil penelitian: (1) Pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung menurut Undang-undang No. 1 tahun 2011 telah terlaksana sesuai dengan aturan-aturan dalam Undang-undang, seperti peran dan fungsi, menimbulkan aktifitas ekonomi baru, pemenuhan sarana dan prasarana, dan legalitas dalam pembangunan telah terpenuhi semua dalam pembangunan perumahan BMW Madani, tetapi ada fasilitas yang tidak terpenuhi dalam pembangunan tersebut yakni fasilitas ibadah. Dampak positif pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung menurut Undang-undang No.1 tahun 2011 yaitu membantu penataan kota, daerah tadinya sepi menjadi ramai, pajak bumi dan bangunan menjadi tinggi, dan harga tanah menjadi tinggi. Sedangkan dampak negatifnya adalah berkurangnya lahan hijau, dan bertambahnya polusi

udara. (2) Pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif fiqih bi'ah mengandung banyak kerusakan alam yang terjadi walaupun dalam pembangunan perumahan BMW Madani berwawasan lingkungan, tetapi tetap tidak bisa mengembalikan kemurnian lingkungan yang sebelumnya. Dampak positif pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung dalam perspektif fiqih bi'ah yaitu tanggung jawab terhadap lingkungan menjadi banyak, sedangkan dampak negatif negatif adalah berkurangnya resapan air, berkurangnya lahan pertanian, dan adanya peluang kekeringan.

Kata kunci: Pembangunan Perumahan, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, Fiqih Bi'ah.

الملخص

البحث العلمي تحت الموضوع " اقامة المسكن عند القانون نمرة 1 للعام 2011 في فقه البيئة (دراسة المسئلة في مسكن الغربي المتوسط المدني باجو توتونج اجونج)" كتبتة فطريا ندبة الجنة، رقم الدفتر القيد 3222113009، قسم حكم العائلة، كلية الشريعة و علم الحكم، بالجامعة الاسلامية الحكومية تولونج اجونج، و المشرف الدكتور كتب الدين اييك الماجستير.

الخلفية هذا البحث هي تنمية سكان المدني التي تسبب مكان للمسكن ضيق، وجود اقامة المسكن الذي لا يهتم البيئة يعقبته حتي يصنع الحكومة القانون رقم 1 للعام 2011 عن المسكن و دائرة الشقة. وجود اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج قد يساعد نشاة السكان المحترف و يساعد نظام المدن، هناك الفرق عن القانون رقم 1 للعام 2011، اما عند فقه البيئة اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج قد يسبب منخفضة مكان الزراعة و منخفضة شهيق الماء.

تتركز هذا البحث: (1) كيف اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند القانون رقم 1 للعام 2011؟. (2) كيف اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند فقه البيئة؟. والغرض من هذا البحث (1) لوصفية اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند القانون رقم 1 للعام 2011. (2) لوصفية اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند فقه البيئة.

تستخدمت الباحثة طريقة البحث الكيفي-الميداني (دراسة الاحوال) طريقة جمع البيانات المستخدم هي المقابلة و الملاحظة و الوثيقة. و طريقة تحليل الحقائق المستخدمة: (1) الكتابة التي تحصل كتابة الميداني، بذلك الحال يعطي الرمز لتثبيت مصادر البيانات و لبحث البيانات. (2) التجميع، التصنيف، التوليفات، التلخيص و الاقامة (3) التفكير و بطريقة التصنيف لكي عنده المعني، البحث و يجيد التخطيط و علاقاته و تصنع كشوف العام.

نتيجة البحث: (1) اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند القانون رقم 1 للعام 2011 يناسب بنظام في القانون، كالدور و الوظائف، يؤثر عملية الاقتصادي الجديد، تنفيذ الوسائل و الخزائن القضائي في الاقامة قد ينفذ في اقامة المسكن ب.م.و مدني الا وسائل العبادة. التأثير الايجابي في اقامة المسكن ب.م.و مدني تولونج اجونج عند القانون رقم 1 للعام 2011 هو يساعد اقامة المدن، الولاية الموحشة تغيير الى مزدحم المدن، ضريبة الارض و البنيان مرتفعة و ثمان الارض غال. و التأثير السلبي هو منخفضة مكان اخضر و ارتفع التلوث. (2) اقامة المسكن

ب.م.و مدني تولونج اجونج عند فقه البيئه تشمل كثير الفساد الطبيعي ولو في اقامة المسكن
ب.م.و مدني بصيرة بالبيئه ولكن ثابت لا يستطيع ان يرجع صفاء البيئه قبله. التأثير الايجابي في
اقامة المسكن ب.م.و. مدني تولونج اجونج عند فقه البيئه مسؤول الى البيئه كثير. و تأثير السلبي
هو منخفضة شهيق الماء و منخفضة مكان الزراعة و احتمال الجفاف
الكلمات الرئيسية: اقامة المسكن، القنون رقم 1 للعام 2011، فقه البيئه

ABSTRACT

Thesis with the title “The Construct of Apartment in the Law Number 1 2011 Year Fiqih Bi’ah (Problem Studies at Bago Middle West Madani Tulungagung Apartment), written by Fitria Nidatul Janah , family law study, Faculty of Sharia and law science, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung, NIM. 3222113009, guided by Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I.

This research is motivated by citizen of resident development that cause decrease of apartment place, construct of apartment not attention an environment and that cause until government produce a law number 1 2011 year for apartment and flat place. The existence of BMW madani apartment in Tulungagung was helped the youth of professional citizen and help town system. There are a different in a law number 1 2011, but in fiqih bi’ah the construct of BMW madani Tulungagung apartment cause decrease of agriculture place and decrease of water inhalation.

The focus of this research are: (1) how the construct of BMW madani Tulungagung apartment in a law number 1 2011 year?. (2) how the construct of BMW madani Tulungagung apartment in fiqih bi’ah?. The aim of this research are: (1) to describe the construct of BMW madani Tulungagung apartment in a law number 1 2011 year. (2) to describe the construct of BMW madani Tulungagung apartment in fiqih bi’ah.

Method used by observer in this research are qualitative-yard research (problem study), the method of data collection are interview, observation, and documentation. Data analyzation used are: (1) writing that result a yard writing, with this data, we can mark and verify data source and data searching, (2) collecting, categorization, blending, abstracting, and index, (3) thinking and with categorization method to give a meaning, research and find a design, relation, and make a general uncovering.

Result of reseach: (1) the construct of BMW madani Tulungagung apartment in a law number 1 2011 year suitable with a system of law, as role and function, affect a new economical activity, was implemented a legal device in construction of BMW madani except a medium of worship. Positive effect in construction of BMW madani Tulungagung apartment in a law number 1 2011 help town development. A scythe place exchange to a crowded town, the tax of earth and construction high and an earth price more expensive. A negative effect is the decrease of green place and incresement the pulution. (2) the construct of BMW madani Tulungagung apartment in fiqih bi’ah include a natural corruption even in construct of BMW madani discernment with an environment, but not able to back a clearness of environment before. A positive effect in construct of BMW madani Tulungagung in fiqih bi’ah has much responsible for environment. A negative effect are decrease of water inhalation and agriculture and bring a dryness probability

Keyword: Construct of Apartment, The Law Number 1 2011 Year, Fiqih Bi’ah.