

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Perumahan dan permukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal inipun tidak terlepas pada masyarakat Indonesia khususnya. Bagi masyarakat Indonesia, rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Sedangkan perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.<sup>1</sup> Semua ini tidak terlepas dari lingkungan hidup. Manusia sangat erat hubungannya dengan lingkungan, karena kelangsungan kehidupan manusia sangat bergantung pada lingkungannya masing-masing.

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruangan dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya yang mempengaruhi keberlangsungan perikehidupan

---

<sup>1</sup> *Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (Yogyakarta: Pustaka Mardika, 2015), hal. 3

kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya. Semua makhluk hidup sebenarnya bertempat tinggal di dalam suatu lingkungan yang semuanya merupakan struktur dasar ekosistem.<sup>2</sup>

Dalam sudut lingkungan hidup, pokok perhatian dewasa ini berkisar pada beberapa aspek yang dirasakan sebagai tekanan krisis yang membahayakan kelangsungan hidup manusia khususnya manusia Indonesia. Dalam suasana keadaan sekarang, dengan melihat ke masa depan, seakan-akan menonjol tiga persoalan dasar yang berkaitan dengan lingkungan yakni perusakan dan perampokan hutan di Indonesia, Perusakan sumber daya laut, dan komersialisasi berbagai sumber daya alam yang menyangkut hajat hidup orang banyak yang seharusnya digunakan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan rakyat.

Kerusakan lingkungan hidup di Indonesia, sebagaimana yang terjadi di belahan lain dunia ini, tidaklah tumbuh secara linier atau satu persatu. Kerusakan lingkungan terjadi lewat berbagai cara, ditimbulkan oleh penyebab yang ribuan juga. Karena itu sulit untuk mengamatinya satu persatu.<sup>3</sup>

Bencana alam terjadi dimana-mana. Banjir, tanah longsor, kekeringan, dan kebakaran hutan menjadi berita yang telah akrab di telinga masyarakat Indonesia. Masih belum hilang dalam ingatan kita

---

<sup>2</sup> Indonesia Forest and Media Campaign (*INFORM*) Pertemuan Menggagas Fiqih Lingkungan oleh Ulama' pesantren „*Fiqh Lingkungan, Fiqh al Bi'ah*, (Jakarta: Conservation International Indonesia, 2006), hal. 77

<sup>3</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan Hidup*, (Jakarta Selatan: Yayasan Amanah, 2006), hal. 116

bagaimana sekian juta hektar hutan dilahap si 'jago merah'. Beberapa desa hanyut diterjang banjir bandang. Hal ini terjadi tidak lepas dan ulah manusia itu sendiri.

Kehidupan dalam pandangan fiqh adalah sesuatu yang mulia dan sangat berharga, dalam diri setiap makhluk hidup dilengkapi dengan naluri mempertahankan hidup dan cenderung hidup kekal.<sup>4</sup> Islam mengajarkan kepada umat manusia agar dalam hidup dan kehidupannya dapat menjaga keseimbangan, keserasian dan keharmonisan dalam berbagai kehidupan. Menjaga keserasian dan keseimbangan aspek jasmaniah dan rohaniah, material spiritual, aspek individual dan sosial, serta aspek duniawi dan ukhrowi. Keseimbangan, keserasian dan keharmonisan yang harus dijaga berbagai aspek kehidupan ini tidak lain dalam rangka menciptakan kebahagiaan dan kesejahteraan manusia.<sup>5</sup>

Dalam rangka mencapai keseimbangan, keserasian dan keharmonisan berbagai tindakan yang dilakukan oleh manusia yakni di antaranya adalah pembangunan perumahan. Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan dan pemukiman adalah agar seluruh rakyat Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur. Perumahan dan permukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga ini menjadi salah satu jalan untuk mencapai keseimbangan, keserasian dan keharmonisan.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 163

<sup>5</sup> Kutbuddin Aibak, *Fiqh Tradisi Menyibak Keragaman dalam Keberagaman*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hal. 169

Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan penduduk kota, ketersediaan lahan untuk permukiman masyarakat semakin sempit, sehingga penyediaan ruang terbuka dalam suatu lingkungan terkadang diabaikan. Faktor penting dalam penyebab permasalahan lingkungan ini adalah besarnya populasi manusia. Pertambahan jumlah penduduk merupakan faktor utama yang mempengaruhi perkembangan pemukiman dan kebutuhan prasarana atau sarana perkotaan. Dampak kepadatan penduduk ini lebih dirasakan oleh masyarakat yang bertempat tinggal di tepi pantai dan bantaran sungai, sehingga terbentuk suatu kawasan yang kumuh. Dampak lingkungan yang mengakibatkan kurangnya ruang terbuka bagi masyarakat di dalam lingkungan yang berfungsi sebagai wadah interaksi sosial, ruang terbuka hijau yang berfungsi ekologis, ditambah lagi dengan tindakan masyarakat yang menimbulkan perubahan langsung terhadap sifat-sifat fisik atau hayati lingkungan, yang mengakibatkan kerusakan lingkungan.

Selain itu, tumbuh dan berkembangnya perumahan tidak diimbangi dengan keinginan developer untuk memperhatikan masalah lingkungan yang diakibatkannya, konsentrasi developer pada umumnya hanya sebatas membuat perumahan yang laku, model rumah yang unik, dan menyediakan fasilitas cukup lengkap dengan garansi harga relatif diterima di masyarakat.

Saat ini hampir di setiap kawasan permukiman padat di perkotaan tidak terdapat lahan terbuka, karena dipenuhi oleh perumahan.

Hal tersebut terjadi hampir di semua kota-kota besar di Indonesia. Dengan persoalan yang sama, yaitu menurunnya luas dan kualitas ruang terbuka. Upaya nyata untuk menanggulangi permasalahan ini belum ada, meski sudah berlangsung secara terus menerus. Dalam sebuah kota menjadi akar dari permasalahan tersebut adalah buruknya pengelolaan dan tata ruang, misalnya banyak jalur hijau yang sudah beralih fungsi.

Keberadaan kompleks perumahan tersebut menimbulkan dampak positif dan negatif. Dari sisi positifnya, pembangunan kawasan perumahan oleh pihak swasta membawa manfaat yang tidak kecil terhadap masyarakat, pemerintah, dan pengusaha. Manfaat bagi masyarakat selain tersedianya perumahan yang layak huni bagi semua strata sosial ekonomi masyarakat juga dapat memperluas lapangan kerja dan kesempatan berusaha, khususnya pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, jembatan, listrik, air minum, telepon, dan lain-lain dapat dilaksanakan secara terpadu. Selain itu juga pembangunan yang merata dari sarana termasuk jalan sistem drainase biasanya juga ikut terbangun, penerangan jalan secara umum juga akan ditata, artinya secara umum dampak positifnya bagi masyarakat adalah semakin baiknya infrastruktur yang ada. Demikian pula dari segi keuangan Negara dalam bentuk pajak dan retribusi. Manfaat yang diperoleh oleh pengembang selain laba adalah terjadinya efisiensi biaya pembangunan perumahan skala besar. Di samping itu nilai tambah yang terjadi dari pengembangan kawasan dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk membiayai pembangunan

misalnya melalui penjualan rumah, kontribusi dan lain-lain. Selain itu juga terjadi keteraturan lokasi dan penempatan serta pengelompokan pemukiman penduduk.

Tetapi di sisi negatifnya banyak daerah-daerah yang tidak seharusnya dibangun, ternyata telah berdiri perumahan mewah, di samping itu keberadaan kompleks tersebut ternyata menimbulkan dampak bagi lingkungan sekitar. Terjadinya masalah banjir, pengelolaan sampah, dan masalah lingkungan lainnya ternyata memerlukan perhatian khusus, karena tidak sedikit biaya yang harus disediakan untuk merehabilitasinya. Selain itu, tumbuh dan berkembangnya perumahan tidak diimbangi dengan keinginan developer untuk memperhatikan masalah lingkungan yang diakibatkannya, konsentrasi developer pada umumnya hanya sebatas membuat perumahan yang laku, model rumah yang unik, dan menyediakan fasilitas cukup lengkap dengan garansi harga relatif diterima di masyarakat.

Dengan memperhatikan aspek-aspek perencanaan sepanjang pembangunan, diharapkan baik arah maupun laju pembangunan perumahan akan dapat mencapai suatu kondisi dimana jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan masyarakat. Karena perumahan dan permukiman berfungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia serta sebagai tata cara dari kehidupan sosial yang tertib maka di dalam merencanakan perumahan harus mempertimbangkan aspek-aspek yang mendasari perencanaan

perumahan tersebut adalah: lingkungan, pendirian rumah sesuai dengan peruntukannya, air, dan masyarakat.<sup>6</sup>

Lingkungan, hal utama yang harus di pertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan faktor yang sangat menentukan yang keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan. Gambar perumahan bertipe kecil yang ditunjang dengan desain dan penataan lingkungan yang bagus dan tertata sehingga berkesan luas dan nyaman. Pertimbangan terhadap faktor-faktor lingkungan dalam perencanaan lingkungan perumahan mutlak diperlukan, karena pada hakikatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit-unit rumah sebagai pembentuk perumahan diperlukan juga perencanaan terhadap lingkungan perumahan tersebut, terkait secara mikro (perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah) serta makro (perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada). Tanah merupakan media untuk meletakkan bangunan (rumah) dan menanam tanaman yang bermanfaat yang dapat digunakan untuk menopang kehidupan.

Pendirian perumahan sesuai dengan peruntukannya, kemudian pembagian peruntukannya juga harus disesuaikan dengan peraturan

---

<sup>6</sup> [http://indahnyarsitek.blogspot.com/2013/05/perumahan\\_22.html](http://indahnyarsitek.blogspot.com/2013/05/perumahan_22.html) di akses 22 Februari 2015

kelembagaan yang berlaku (misalnya perbandingan daerah terbangun dan wilayah terbuka sebesar 40% di banding 60% dan sebagainya, agar kelestarian lingkungan tetap terjaga sepanjang masa.

Air merupakan sumber kehidupan yang pokok dan vital sepanjang kehidupan masih berlangsung, baik untuk manusia maupun makhluk hidup yang lain. Di dalam suatu wilayah permukiman, manusia manusia merupakan pelaku utama kehidupan, di samping makhluk hidup lain seperti hewan, tumbuhan dan lainnya. Sebagai makhluk yang paling sempurna, dalam kehidupannya manusia membutuhkan berbagai hal yang dapat menunjang kelangsungan hidupnya, baik itu kebutuhan biologis (ruang, udara, temperatur dan lain-lain), perasaan dan persepsi, kebutuhan emosional, serta kebutuhan akan nilai-nilai moral.

Masyarakat merupakan kesatuan sekelompok orang (keluarga) dalam suatu permukiman yang membentuk suatu komunitas tertentu. Hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi di dalam masyarakat yang mendiami suatu wilayah permukiman.

Mengingat hal tersebut di atas, saat ini di perumahan-perumahan berskala besar dan strategis pun memiliki perencanaan akan masa depan perumahannya. Misalnya saja di Perumahan BMW Madani, perumahan yang memiliki konsep hunian yang strategis dan komersial. Pembangunan proyek perumahan BMW Madani juga membawa dampak positif pada beberapa aspek lingkungan.



Akan tetapi dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani memiliki beberapa dampak negatif terhadap warga masyarakat yang tinggal di sekitar lingkungan perumahan, salah satu dampak negatif dari keberadaan perumahan tersebut adalah lahan pertanian yang secara perlahan-lahan terus berkurang, artinya bahwa dengan keberadaan perumahan tersebut dimana awalnya tanah yang menjadi kapling dari perumahan itu sendiri adalah merupakan lahan pertanian dari warga setempat. Selain itu adanya polusi udara, artinya bahwa dengan dibangunnya perumahan secara perlahan-lahan daerah tersebut semakin panas, hal ini dikarenakan bahwa lahan-lahan yang dulunya merupakan lahan penghijauan banyak ditanami pohon-pohon yang menghasilkan udara sejuk harus ditebang hanya karena proyek perumahan. Oleh karena itu berbagai persoalan terkait perlu dikaji secara mendalam dan ilmiah dalam sebuah penelitian dengan judul “Pembangunan Perumahan Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Dalam Perspektif *Fiqih Bi’ah*” (Studi Kasus di Perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung).

## **B. Fokus Penelitian**

Berpijak pada konteks penelitian di atas, maka obyek bahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pembangunan perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011?

2. Bagaimana pembangunan perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung dalam perspektif fiqih bi'ah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan permasalahan seperti uraian di atas maka tujuan kajian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

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.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas maka diharapkan penelitian ini akan memberi manfaat/kegunaan sebagai berikut:

1. Praktis

Bagi masyarakat luas lebih memahami ataupun lebih mengetahui pembangunan perumahan BMW Madani menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 dalam perspektif Fiqih Bi'ah, dan mengetahui dampak positif dan negatif yang telah ditimbulkan dari pembangunan perumahan dan masyarakat

secara sadar mampu menganalisa mengenai dampak lingkungan sekitar.

## 2. Teoritis

Penelitian ini memberi manfaat teoritis, pengetahuan tentang pentingnya sebuah kelestarian lingkungan hidup, pentingnya perawatan alam dan perlindungan secara keseluruhan karena Islam termasuk agama yang rahmatan lil alamin, dan mengetahui.

## 3. Bagi peneliti selanjutnya

Sebagai bahan penelitian bagi penulisan karya ilmiah, sekaligus untuk pengetahuan dan menambah informasi mengenai pembangunan perumahan menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 dalam prespektif fiqih Bi'ah.

## **E. Penegasan Istilah**

Skripsi ini berjudul “Pembangunan Perumahan Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Dalam Perspektif Fiqih Bi’ah” (Studi Kasus di Perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung), beberapa istilah dalam penulisan ini sebagai berikut:

### a. Penegasan konseptual

1. Pembangunan perumahan adalah pembangunan sebagai Suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana dan dilakukan secara sadar oleh

suatu bangsa, negara dan pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa.<sup>7</sup>

2. Fiqih bi'ah adalah bagian dari fiqih kontemporer yang dimaksudkan untuk menyikapi isu-isu lingkungan dari perspektif yang lebih praktis dengan memberikan patokan patokan (hukum dan regulasi) berinteraksi dengan lingkungan.<sup>8</sup>
3. Undang-undang No. 01 tahun 2011 adalah Undang-undang yang mengatur tentang pembangunan perumahan dan pemukiman.<sup>9</sup>

b. Penegasan operasional

Secara operasional yang dimaksud dengan pembangunan perumahan menurut Undang-undang No. 01 tahun 2011 dalam perspektif fiqih bi'ah (Studi kasus perumahan Bago Middle West Madani Tulungagung) adalah pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung, pembangunan perumahan menurut Undang-undang No. 1 tahun 2011 dalam perspektif fiqih bi'ah serta dampak positif dan negatif terhadap lingkungan menurut Undang-undang No. 01 tahun 2011 dalam prespektif fiqih bi'ah.

---

<sup>7</sup> Amankuen.Blogspot.Com .Html diakses pada Tanggal 05 Februari 2015

<sup>8</sup> Alislamiyyah.uui.ac.id/2013. diakses pada Tanggal 13 Februari 2015

<sup>9</sup> *Undang-undang Perumahan dan Kawasan...*,hal. 1

## **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk memperoleh gambaran dalam penyusunan skripsi ini, penulis membagi pembahasan kedalam lima bab dengan sistematis sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain: konteks penelitian, fokus penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori, pada bab ini diuraikan mengenai, perumahan dan lingkungan, perumahan dan lingkungan dalam Islam, kerusakan lingkungan, konsep lingkungan hidup dalam fiqih, latar belakang pembangunan perumahan, fungsi dan kegunaan lingkungan, pemanfaatan kawasan pemukiman, pemeliharaan lingkungan dalam perumahan, penelitian terdahulu.

Bab III Metode Penelitian, pada bab ini diuraikan mengenai pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, pengecekan keabsahan data, tahap-tahap penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, meliputi paparan data, temuan penelitian, pembahasan hasil penelitian.

Bab V Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Perumahan dan Lingkungan**

##### 1. Pengertian Perumahan

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.<sup>10</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan perumahan dalam pasal 1 butir 2 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan tentunya tidak terlepas dari kawasan permukiman, yang dimaksud dengan kawasan permukiman pasal 1 butir 3 adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai

---

<sup>10</sup> *Undang-undang Perumahan dan,,,hal. 3*

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.<sup>11</sup>

Selain kawasan pemukiman tentunya ada lingkungan hunian, dalam pasal 1 butir 4, lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Dalam pasal 1 butir 5, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan. Dalam pasal 1 butir 7, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Berbagai macam rumah di antaranya adalah rumah komersial dalam pasal 1 butir 8, rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Selanjutnya dalam pasal 1 butir 9, rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Pasal 1 butir 10 rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.<sup>12</sup>

Selanjutnya pasal 1 butir 12, rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.<sup>13</sup>

## 2. Pengertian Lingkungan

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.<sup>14</sup>

Semua yang ada di muka bumi ini tentunya adalah termasuk lingkungan. Pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup yang meliputi kebijaksanaan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pemulihan, pengawasan, dan pengendalian lingkungan hidup.

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya, ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan...*, hal. 211



## B. Perumahan dan Lingkungan dalam Islam

Lingkungan menjadi satu dengan perumahan, dengan adanya pembangunan perumahan tentunya lingkungan yang hijau yang masih alami akan sedikit demi sedikit mulai terkikis. Sesuai dengan firman Allah SWT surat al-A'raf ayat 56;

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا ۚ إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ

مِّن قَرِيبٍ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.<sup>15</sup>

Ini membuktikan bahwasanya Allah telah melarang hambanya agar tidak seenaknya sendiri dalam pengelolaan lingkungan ataupun dalam penggunaan lingkungan, karena Allah SWT juga berfirman bahwa kerusakan alam yang terjadi semuanya dilakukan oleh manusia yakni dalam surat ar-Rum ayat 41;

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 manusia, supaya Allah merasakan kepada

<sup>15</sup> *Al Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Mujamma' Al Malik Fadh Li Tiba'at Al Mush-Haf Asy-Syarif Medinah Munawwarah, 1990), hal. 230

mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).<sup>16</sup>

Selanjutnya dalam Hadis Nabi Muhammad Saw:

سَيِّحَانُ وَجَيْحَانُ وَالْفُرَاتُ وَ النَّيْلُ كُلُّهُ مِنْ أَنْهَارِ الْجَنَّةِ

“Sihan, Jihan, Eufkrat dan Nil. Semua adalah dari sungai-sungai surga”.<sup>17</sup> (HR. Imam Muslim)

Maksud dari hadits di atas adalah sungai yang ada di bumi jangan sampai dirusak ekosistem yang ada di dalamnya, dan maksud dari surga adalah sebuah kenikmatan besar yang terkandung di dalamnya jangan sampai hilang.

Berdasar 2 ayat al-Qur'an dan Hadis di atas tentunya dalam pembangunan perumahan sangatlah dibutuhkan suatu perhatian agar dalam pembangunan tersebut benar-benar tidak merusak alam dan kondisi lingkungan. Oleh karena itu, pemanfaatan itu tidak boleh semena-semena dan seenaknya saja dalam mengeksploitasinya. Pemanfaatan berbagai sumber daya alam baik yang ada di laut, di daratan dan di dalam hutan harus dilakukan secara proporsional dan rasional untuk kebutuhan masyarakat banyak dan generasi penerusnya serta menjaga ekosistemnya.

Menyadari hal tersebut maka dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, sumber daya alam Indonesia harus digunakan dengan

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 647

<sup>17</sup> Muhammad Nasirudin Al-Bani, *Silsilah Hadits Shahih dan Sekelumit Kandungan Hukumnya*, terj. M. Qodirun Nur, (Jakarta: CV. Pustaka Mantiq, 1997), hal. 252

rasional. Pembangunan harus diusahakan dengan sekuat tenaga dan strategi dengan tidak merusak tata lingkungan dan tata hidup manusia. Dalam hal ini juga diperlukan dan diusahakan penggunaan teknologi yang ramah lingkungan dan bisa menjaga kelestariannya sehingga bisa dimanfaatkan secara berkesinambungan. Kita Sebagaimana tersurat dalam firman Allah berikut ini:

وَضَرَبَ اللَّهُ مَثَلًا قَرْيَةً كَانَتْ ءَامِنَةً مُّطْمَئِنَّةً يَأْتِيهَا رِزْقُهَا رَغَدًا مِّن كُلِّ

مَكَانٍ فَكَفَرَتْ بِأَنْعُمِ اللَّهِ فَأَذَاقَهَا اللَّهُ لِبَاسَ الْجُوعِ وَالْخَوْفِ بِمَا

كَانُوا يَصْنَعُونَ ﴿١١٢﴾

Dan Allah telah membuat suatu perumpamaan (dengan) sebuah negeri yang dahulunya aman lagi tenteram, rezkinya datang kepadanya melimpah ruah dari segenap tempat, tetapi (penduduk)nya mengingkari nikmat-nikmat Allah; karena itu Allah merasakan kepada mereka pakaian kelaparan dan ketakutan, disebabkan apa yang selalu mereka perbuat.<sup>18</sup>

Manusia Indonesia harus sadar bahwa krisis multidimensi dan bencana yang datang bertubi-tubi seperti tanah longsor, banjir, kekeringan, kebakaran hutan, tanaman diserang hama dan lainnya adalah karena ulah manusia itu sendiri.

<sup>18</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 419

### C. Kerusakan Lingkungan

Dalam kaitannya dengan kerusakan lingkungan di Indonesia, sebagaimana yang terjadi di belahan dunia lainnya, Indonesia mengalami persoalan lingkungan yang mengkhawatirkan dan berujung pada bencana. Bencana yang terjadi di Indonesia mengambil berbagai bentuk, mulai dari masalah kekeringan, kebakaran hutan, banjir tahunan sampai kepada banjir bandang yang menewaskan ratusan jiwa.<sup>19</sup>

Islam mengajarkan kepada umat manusia agar dalam hidup dan kehidupannya dapat menjaga keseimbangan, keserasian dan keharmonisan dalam berbagai kehidupan. Menjaga keserasian dan keseimbangan aspek jasmaniah dan rohaniah, material spiritual, aspek individual dan sosial, serta aspek duniawi dan ukhrowi. Keseimbangan, keserasian dan keharmonisan yang harus dijaga berbagai aspek kehidupan ini tidak lain dalam rangka menciptakan kebahagiaan dan kesejahteraan manusia.<sup>20</sup> Firman Allah mengenai larangan berbuat kerusakan:

وَإِذَا قِيلَ لَهُمْ لَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ قَالُوا إِنَّمَا نَحْنُ مُصْلِحُونَ ﴿١١١﴾

“Dan bila dikatakan kepada mereka: "Janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi". mereka menjawab: "Sesungguhnya Kami orang-orang yang mengadakan perbaikan”.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan...*, hal. 111

<sup>20</sup> Kutbuddin Aibak, *Fiqh Tradisi Menyibak...*, hal. 169

<sup>21</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 10

Pemeliharaan lingkungan hidup merupakan penentu keseimbangan alam. Dalam konteks pelestarian lingkungan, pemahaman ini sudah kita dengar sejak lama. Bahkan, pelajaran ilmu alam seolah tidak henti-hentinya mengajarkan bahwa semua komponen ekosistem baik berwujud makhluk hidup maupun komponen alam lainnya, merupakan sebuah kesatuan yang harus berjalan seimbang dan tidak boleh timpang satu dengan yang lain. Namun dalam tataran aplikasinya, manusia harus banyak mengkaji serta mempertanyakan efektivitas hasil dari hal-hal tersebut. Dan tentunya setelah semuanya disadari, manusia layak melakukan introspeksi atas berbagai potret bencana yang terjadi di belahan bumi belakangan ini. Sudah tepatkah mereka dalam melaksanakan amanat sebagai pengendali ekosistem alam? Ataukah kerusakan demi kerusakan menjadi sebuah proses alami yang tidak mungkin terkendali?<sup>22</sup>

Allah dalam Al-Qur'an berfirman tentang dimensi alam semesta dalam beberapa perspektif. Dalam al-Qur'an Surat al-Hadid ayat 4:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَىٰ  
 الْعَرْشِ ۗ يَعْلَمُ مَا يَلْجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ  
 وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا ۗ وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٤﴾

<sup>22</sup> Indonesia Forest and Media Campaign (*INFORM*)..., hal. 41

Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: kemudian Dia bersemayam di atas 'arsy Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada, dan Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>23</sup>

Dalam ayat ini Allah memaparkan bahwa secara makro alam semesta terpusat pada dua tempat, langit dan bumi, mungkin karena selama ini akal manusia masih sangat naif untuk mampu menjangkau alam lain selain keduanya. Hanya saja sunatullah dalam wacana alam menentukan situasi di bumi sebagai obyek dominan, selain pembicaraan seputar alam akhirat. Dengan sebab itulah, kalam Al-Qur'an dalam bagian berikutnya mulai mengilustrasikan kondisi bumi dan segala isinya dengan corak dan keberagaman yang ada. Allah juga berfirman dalam surat al-Maidah ayat 64 yakni:

وَقَالَتِ الْيَهُودُ يَدُ اللَّهِ مَغْلُولَةٌ غُلَّتْ أَيْدِيهِمْ وَلُعِنُوا بِمَا قَالُوا بَلْ يَدَاهُ  
 مَبْسُوطَتَانِ يُنفِقُ كَيْفَ يَشَاءُ وَلَيَزِيدَنَّ كَثِيرًا مِّنْهُم مَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ مِنْ  
 رَبِّكَ طُغْيَانًا وَكُفْرًا وَاللَّيِّنَاتُ بَيْنَهُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ إِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ  
 كُلَّمَا أَوْقَدُوا نَارًا لِلْحَرْبِ أَطْفَأَهَا اللَّهُ وَيَسْعَوْنَ فِي الْأَرْضِ فَسَادًا وَاللَّهُ لَا

تُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ﴿٦٤﴾

<sup>23</sup> Al Qur'an Terjemah..., hal. 900

Orang-orang Yahudi berkata: "Tangan Allah terbelenggu", sebenarnya tangan merekalah yang dibelenggu dan merekalah yang dila'nat disebabkan apa yang telah mereka katakan itu. (tidak demikian), tetapi kedua-dua tangan Allah terbuka; Dia menafkahkan sebagaimana Dia kehendaki. dan Al Quran yang diturunkan kepadamu dari Tuhanmu sungguh-sungguh akan menambah kedurhakaan dan kekafiran bagi kebanyakan di antara mereka. dan Kami telah timbulkan permusuhan dan kebencian di antara mereka sampai hari kiamat. Setiap mereka menyalakan api peperangan Allah memadamkannya dan mereka berbuat kerusakan dimuka bumi dan Allah tidak menyukai orang-orang yang membuat kerusakan.<sup>24</sup>

Bentuk-bentuk kerusakan lingkungan di Indonesia tidaklah tumbuh secara linier atau satu persatu. Kerusakan lingkungan terjadi lewat berbagai cara, ditimbulkan oleh penyebab yang ribuan juga, karena itu sulit untuk mengamatinya satu persatu, untuk memudahkan, kerusakan lingkungan di Indonesia diklasifikasikan menjadi beberapa masalah pokok sebagaimana diuraikan sebagai berikut:<sup>25</sup>

1. Pencemaran air, pencemaran air berarti bahwa air sungai, air tanah, danau, atau laut terkominasi oleh limbah industri, limbah rumah tangga, dan lainnya. Tercemarnya air tanah air sungai menyebabkan air tersebut tidak dapat digunakan lagi sebagai air minum atau kebutuhan lain, tidak saja bagi manusia tetapi juga bagi makhluk lainnya.
2. Pencemaran tanah, sampai pada akhir tahun 1970-an, petani masih menggunakan cara tradisional untuk menggarap sawahnya. Baru setelah pemerintah (zaman orde baru) mengembangkan kebijakan

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 171

<sup>25</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan ...*, hal. 117

modernisasi untuk pertanian, dengan anak panah revolusi hijau, terjadilah perubahan pola pertanian. Pada zaman ini mulai bibit dan pupuk tidak lagi alami; adanya bibit unggul, pupuk buatan, insektisida, pestisida yang mereka gunakan dan menyebabkan ketidakalamian tanah lagi. Kerusakan ekosistem tanah yang terjadi antara lain berkurangnya populasi cacing penggembur tanah dan ular sawah, hilangnya predator pemakan wereng dan lain lain.

Pertumbuhan penduduk adalah salah satu faktor terjadinya kerusakan lingkungan. akan tetapi, ada faktor lain yang tampak lebih menonjol adalah teknologi yang dipacu untuk memenuhi obsesi pertumbuhan yang tidak terbatas. Teknologi menjadi alat yang ampuh untuk mengeksploitasi sumber daya alam secara berlebihan, sehingga menyebabkan merosotnya kualitas lingkungan hidup.<sup>26</sup>

Oleh karena itu, perlu ditempuh langkah-langkah antisipasinya agar kerusakan yang terjadi di daratan dan lautan itu tidak semakin parah. Di antaranya adalah:<sup>27</sup>

1. Perlu ada program reboisasi yang tidak hanya berupa proyek tetapi betul-betul diaplikasikan dilapangan. Siapa saja yang melakukan pelanggaran dan penyalahgunaan dana dan program reboisasi harus dihukum dengan berat. Di samping itu perlu juga dikembangkan hutan rakyat, hutan lindung, hutan cagar alam dan lainnya. Sesuai dengan hadis nabi:

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 66

<sup>27</sup> Indonesia Forest and Media Campalgn (*INFORM*)..., hal.79



حَدِيثُ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: مَا مِنْ مُسْلِمٍ يَغْرِسُ أَوْ يَزْرَعُ زَرْعًا فَيَأْكُلُ مِنْهُ طَيْرٌ

أَوْ إِنْسَانٌ أَوْ بَيْهِيمَةٌ إِلَّا كَانَ لَهُ بِهِ صَدَقَةٌ. (اخرجه البخارى فى كتاب المزارعة)

Hadits dari Anas r.a. dia berkata: Rosulullah S.a.w. bersabda : Seseorang muslim tidaklah menanam sebatang pohon atau menabur benih ke tanah, lalu datang burung atau manusia atau binatang memakan sebagian daripadanya, melainkan apa yang dimakan itu merupakan sedekahnya . (HR. Imam Bukhori)

2. Perlu dijaga kelestarian sumber daya laut dengan membuat cagar laut, konservasi laut dan lainnya, serta melarang dan menindak dengan tegas kepada para pengguna alat yang membahayakan seperti bom atau obat-obatan beracun untuk menangkap ikan dan lainnya yang akan memusnahkan ikan dan makhluk hidup laut hingga ke anak-anaknya.
3. Dilarangnya komersialisasi aset-aset sumber daya alam yang menyangkut hajat hidup orang banyak seperti waduk, mata air, sungai, dan lainnya karena akan menyengsarakan hidup rakyat banyak.
4. Menindak tegas aparat, pebisnis, cukong dan siapa saja yang melakukan perusakan dan eksploitasi hutan, laut dan sumber daya alam lainnya di luar batas rasional dan proporsionalitasnya.

#### **D. Konsep Lingkungan Hidup dalam Fiqih**

Kehidupan dalam pandangan fiqh adalah sesuatu yang mulia dan sangat berharga. Dalam diri setiap makhluk hidup dilengkapi dengan

naluri “mempertahankan hidup” dan cenderung “hidup kekal”. Manusia sebagai makhluk hidup yang memiliki tingkatan melebihi makhluk-makhluk lain tidak saja mempunyai naluri dan kecenderungan yang demikian, tetapi juga memiliki kesadaran (*idrak*) untuk mempertahankan hidup itu. Dari kesadaran tersebut muncul dan berkembang daya pilih (*ikhtiar*) dan daya upaya (*kasb*) pada diri manusia. Berpangkal pada hal-hal inilah, perkembangan kebudayaan dan peradaban manusia terjadi. Keadaan manusia yang demikian itu adalah kehendak dan ketetapan yang maha pencipta (*al-khaliq*) yang menganugerahkan hidup kepada manusia.<sup>28</sup>

Alam semesta beserta isinya, bagaimanapun keadaannya konkrit maupun abstrak adalah fasilitas untuk mencapai kesejahteraan umat manusia. Memang itulah kodratnya, alam diciptakan untuk selalu memberikan yang terbaik buat keberlangsungan hidup manusia. Manusia memperoleh makan, minum, perlindungan, keselamatan dan mata pencaharian kehidupan, dan Allah Firman Allah SWT;

هُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً ط لَكُمْ مِنْهُ شَرَابٌ وَمِنْهُ شَجَرٌ فِيهِ

تُسِيمُونَ ﴿١٠﴾

Dia-lah, yang telah menurunkan air hujan dari langit untuk kamu, sebahagiannya menjadi minuman dan sebahagiannya (menyuburkan) tumbuh-tumbuhan, yang pada (tempat tumbuhnya) kamu menggembalakan ternakmu.<sup>29</sup> (QS. Surat an-Nahl [16]: 10)

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 163

<sup>29</sup> *Al Qur'an Terjemah ...*, hal. 403

Dalam surat yang sama al-Qur'an menyatakan:

وَهُوَ الَّذِي سَخَّرَ الْبَحْرَ لِتَأْكُلُوا مِنْهُ لَحْمًا طَرِيًّا وَتَسْتَخْرِجُوا مِنْهُ حِلْيَةً تَلْبَسُونَهَا وَتَرَى الْفُلْكَ مَوَاحِرَ فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا مِنْ فَضْلِهِ  
وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ ﴿١٤﴾

Dan Dia-lah, Allah yang menundukkan lautan (untukmu), agar kamu dapat memakan daripadanya daging yang segar (ikan), dan kamu mengeluarkan dari lautan itu perhiasan yang kamu pakai; dan kamu melihat bahtera berlayar padanya, dan supaya kamu mencari (keuntungan) dari karunia-Nya, dan supaya kamu bersyukur.<sup>30</sup> (QS. Surat an-Nahl [16]: 14)

Karena itu, sungguh beruntung negara yang memiliki wilayah hamparan luas hijau terbentang. Berbagai kekayaan alam akan muncul dari sana. Minyak tanah, barang-barang tambang, serta hasil hutan lainnya dapat memberikan manfaat yang sangat besar bagi kehidupan manusia. Tak kalah menakjubkan, adanya air jernih tanpa ada campuran zat-zat kimia yang dapat memberikan kebugaran tubuh dan nafas tanaman. Masih banyak lagi manfaat-manfaat lain yang diberikan oleh alam. Ini adalah nikmat Allah yang diberikan kepada manusia.

Kewajiban pemanfaatan sumberdaya alam dan lingkungan secara lestari bermakna kewajiban melakukan pelestarian setiap komponen-komponen lingkungan. Pemanfaatan elemen lingkungan didasarkan pada cara berfikir berkelanjutan. Tidak dibenarkan bersikap boros dalam pemanfaatan sumberdaya alam. Setiap tindakan eksploitasi dilakukan

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 404

atas dasar pertimbangan apa yang harus diwariskan untuk generasi makhluk tuhan mendatang.<sup>31</sup>

Langkah-langkah strategis sangat diperlukan untuk merumuskan berbagai kebijakan yang mendukung pelestarian hutan, sumber daya mineral dan tambang, sumber daya laut dan lainnya. Manusia sebagaimana disebut dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 30, diciptakan untuk menjadi khalifah.

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۗ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَالَ

إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ ﴿٣٠﴾

Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat: "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi." Mereka berkata: "Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal Kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan Engkau?" Tuhan berfirman: "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui."<sup>32</sup>

Oleh karena itu konsep-konsep lingkungan hidup dalam fiqh.<sup>33</sup>

1. *Thaharah* (kebersihan) selalu mendapat bahasan paling awal dalam setiap fikih klasik dan ini menunjukkan bahwa ajaran kebersihan itu adalah bagian bahasa, fikih yang paling penting. *Thaharah* dalam fikih dikonsepsikan menjadi kebersihan menjadi kebersihan diri dari najis dan hadas. Najis sebagai kotoran yang dapat terlihat secara konkret, sedang

<sup>31</sup> Sukarmi, *Fikih Lingkungan Hidup* (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2011), hal. 68

<sup>32</sup> *Al Qur'an Terjemah ...*, hal. 13

<sup>33</sup> Sukarmi, *Fikih Lingkungan ...*, hal. 63-64

hadas adalah “keadaan tidak bersih” dalam konsep yang abstrak. Dengan demikian, fikih klasik mengajarkan dua model “kotoran” yang saling berkait dalam ajaran *thaharah*, konkret dan abstrak. Instrumen untuk menghilangkan atau mengangkat “kotoran” tersebut adalah air dan tanah yang bersih. Konsekuensi ekologis dari ajaran *thaharah* ini adalah kewajiban menjaga sumber-sumber air bersih dan kebersihan tanah.

2. *Ihya al-mawat* adalah prosedur pembukaan lahan tidur, sedang *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya. Sejak Nabi Muhammad masih hidup, dua konsep ini telah dijalankan. Dua prosedur kepemilikan ini menggambarkan keberpihakan Rasulullah terhadap pengelolaan lahan yang terlantar yang sangat penting dalam kerja konservasi lingkungan.
3. *Hima* adalah perlindungan suatu kawasan untuk menjaga habitat asli yang ada di dalamnya dan menjadikannya sebagai padang rumput bebas guna menopang usaha peternak. Pada zaman Rasulullah kawasan *naqi'* dijadikan *hima* dan pada zaman Umar ibn al-Khattab, wilayah syaraf dan *rabazah* juga dijadikan *hima*. Praktek *hima* sangat jelas terkait dengan konservasi lingkungan hidup.
4. *Harim* adalah kawasan terlarang (hijau) yang mengitari sumur (*Harim al-bi'ir*), sumber air (*harim al-'ain*), atau kawasan memanjang sepadan sungai (*harim an-nahr*). Di kawasan tersebut tidak boleh ada bangunan kecuali bangunan bagi tindakan-tindakan yang diperlukan untuk

konservasi sungai. Konsep itu sudah tercantum dalam al-hadis dan lebih dioperasionalkan oleh ulama' kemudian, semisal al-Bujairmi dan Qalyubi-‘Umairah. Pengurusan terhadap semua bangunan yang ada dibantaran sungai, menurut al-Haitami, adalah hasil kesepakatan empat madhab. Konsep ini sangat jelas berpihak pada konservasi sumber-sumber air bersih.

#### **E. Latar Belakang Pembangunan Perumahan**

Bertambahnya jumlah penduduk dan semakin maraknya kegiatan perekonomian mendorong timbulnya peningkatan kebutuhan lahan pemukiman. Sementara itu, ketersediaan lahan pemukiman di kota sangat terbatas maka lahan pemukiman tersebut berkembang ke arah pinggiran kota.<sup>34</sup>

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan dan pemukiman adalah agar seluruh rakyat Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur. Rumah adalah kebutuhan yang sangat penting sebab di rumahlah manusia berlindung, melakukan kegiatan, membina keluarga dan beristirahat.

Rumah pada hakekatnya merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, juga pendidikan dan kesehatan. Oleh karena itu maka dalam upaya penyediaan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana permukimannya yang baik, karena berkaitan langsung dengan

---

<sup>34</sup> [http://eprints.undip.ac.id/34216/4/1753\\_chapter\\_I.pdf](http://eprints.undip.ac.id/34216/4/1753_chapter_I.pdf) , diakses pada Tanggal 21 April 2015

harkat dan martabat manusia selaku pemakai. Artinya bahwa pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang layak, akan dapat meningkatkan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Bahkan di dalam masyarakat Indonesia perumahan merupakan pencerminan dan pengejawatahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dalam lingkungan alamnya.<sup>35</sup>

Pembangunan perumahan berperan sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi keberlangsungan, peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup tetapi lebih dari itu, yaitu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menempatkan jati dirinya.

Latar belakang pembangunan perumahan, khususnya dalam lingkungan masyarakat karena tidak semua orang mempunyai lahan dan tempat untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal, dengan diadakannya pembangunan perumahan akan memudahkan masyarakat. Khususnya bagi setiap masyarakat yang tidak mempunyai lahan untuk dibangun rumah sebagai tempat tinggal bisa dengan mudah mendapatkan tempat tinggal yang layak dan baik.

---

<sup>35</sup><https://abaslessy.wordpress.com/2010/10/19/fungsi-rumah-dalam-status-sosial-masyarakat-sekitar/> diakses pada Tanggal 21 April 2015

Setiap tahun jumlah penduduk selalu meningkat, tentunya dibutuhkan pula tempat tinggal yang banyak, sehingga pembangunan perumahan menjadi salah satu pemecah masalah dalam hal tempat tinggal, jika tidak dibangun sebuah perumahan tentunya banyaknya pendirian-pendirian rumah yang ilegal atau pembangunan tempat tinggal seenaknya sendiri atau pemukiman liar.

#### **F. Fungsi dan Kegunaan Lingkungan**

Berdasarkan atas kebutuhan manusia, dalam pasal 2 perumahan adalah salah satu dari kebutuhan manusia yang sangat penting. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:<sup>36</sup>

1. Kesejahteraan;
2. Keadilan dan pemerataan;
3. Kenasionalan;
4. Keefisienan dan kemanfaatan;
5. Keterjangkauan dan kemudahan;
6. Kemandirian dan kebersamaan;
7. Kemitraan;
8. Keserasian dan keseimbangan;
9. Keterpaduan;
10. Kesehatan;

---

<sup>36</sup> *Undang-undang Perumahan...*, hal. 7



11. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
12. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang mana dari fungsi pembangunan perumahan yang telah disampaikan di atas tentunya memiliki berbagai fungsi. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:<sup>37</sup>

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui.
3. Pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
4. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
5. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
6. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan

---

<sup>37</sup>*Ibid.*

7. Budaya; dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

## **G. Pemanfaatan Kawasan Pemukiman**

Kawasan pemukiman merupakan faktor terpenting dalam perumahan, jika kawasan pemukiman tidak stabil otomatis perumahan pun tidak nyaman, pentingnya sebuah pemanfaatan kawasan pemukiman. Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:<sup>38</sup>

1. Menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah; dan
2. Mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman telah dinyatakan dalam berbagai pasal sebagai berikut;

### **Pasal 77**

Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan.<sup>39</sup>

### **Pasal 78**

- 1) Pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dilakukan melalui:
  - a. pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian.
  - b. pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian baru; atau
  - c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali lingkungan hunian.

---

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

<sup>39</sup> *Ibid.*

- 2) Pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
  - a. Tempat tinggal;
  - b. Prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
  - a. Lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Pasal 79

- a) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 meliputi pemanfaatan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- b) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 80

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian di perkotaan atau perdesaan.

Pasal 81

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.

Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:

- a) menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
- b) mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- c) mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Pasal 82

1. Pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dilakukan pada tahap:
  - a) Perencanaan;
  - b) Pembangunan; dan
  - c) Pemanfaatan.
2. Pengendalian kawasan permukiman dilakukan pada lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.
3. Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilaksanakan pada:
  - a) pengembangan perkotaan; atau
  - b) perkotaan baru.

4. Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan dilaksanakan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, sosial, dan/atau budaya perdesaan.

#### Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

##### Pasal 83

1. Pengendalian pada tahap perencanaan dilakukan dengan:
  - a. Mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
  - b. Memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.
2. Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

#### Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman

##### Pasal 84

1. Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman.
2. Pengendalian dilakukan untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.
3. Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.
4. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.
5. Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.
6. Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.
7. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## H. Pemeliharaan Lingkungan dalam Perumahan

Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik

dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang dan perorangan.<sup>40</sup>

1. Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
2. Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

#### Pasal 87

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.<sup>41</sup>

#### Pasal 88

1. Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
2. Pemeliharaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh setiap orang.

Dan dilanjutkan dalam Pasal 89:<sup>42</sup>

1. Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
2. Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.
3. Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

---

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

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> *Ibid.*

#### Pasal 90

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dan Pasal 89 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 91

Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

#### Pasal 92

1. Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
2. Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
3. Perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
4. Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

## **I. Penelitian Terdahulu**

Pembahasan tentang lingkungan hidup telah banyak dibahas sebagai karya ilmiah. Maka mengkaji dari penelitian-penelitian terdahulu menjadi sangat penting. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan wawasan yang lebih mendalam mengenai hal-hal yang terjadi dalam lingkungan dan mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini, untuk menghindari kesamaan dan plagiasi terhadap penelitian yang sudah pernah dilakukan, sehingga peneliti berusaha melakukan penelitian terhadap literatur yang relevan terhadap masalah yang menjadi obyek penelitian.

Venny Rindya Kusumadewi dengan judul penelitian “Pelaksanaan Pengawasan Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Karanganyar Terhadap Pengelolaan Limbah Hasil Pembakaran Batubara Bagi Industri” hasil dari

penelitian ini adalah BLH melakukan pengawasan lingkungan hidup secara umum dengan terjun langsung ke perusahaan-perusahaan dengan instensi 1 (satu) kali dalam seminggu, termasuk didalamnya yaitu industri yang menggunakan bahan bakar batu bara pada tahun 2011 ini ditargetkan akan melakukan pengawasan ke 67 perusahaan lebih.<sup>43</sup> Persamaan penelitian Venny dengan penelitian ini yakni sama-sama saling membahas dan memperhatikan lingkungan hidup, yang mana dalam lingkungan hidup tersebut sedang terjadi sebuah aktifitas pembakaran batu bara dan pembangunan perumahan yang tentunya memiliki kesamaan dalam membahayakan kealamian alam. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian yang sedang di kaji oleh peneliti yakni pada pengamatan dan pengawasan, dalam skripsi tersebut sudah dilaksanakan sebuah pengawasan terhadap pengelolaan limbah batu bara yang pastinya limbah tersebut sangat berbahaya terhadap lingkungan dan kelangsungan hidup manusia, sedangkan penelitian ini adalah akibat yang disebabkan dari pembangunan perumahan dalam prespektif undang-undang No. 1 Tahun 2011 dan Fiqh Bi'ah.

Salma ST Zakiah dengan judul penelitian “Penelitian Pengelolaan Instalasi Air Kotor Didesa Ciwaruga Dengan Metode On-Site System”, hasil dari penelitian ini adalah Karakteristik wilayah di Bandung Barat tergolong wilayah yang cukup berpotensi menjadi wilayah yang memiliki

---

<sup>43</sup>Venny Rindya Kusumadewi, “Pelaksanaan Pengawasan Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Karanganyar Terhadap Pengelolaan Limba Hasil Pembakaran Batubara Bagi Industri” dalam <http://eprints.uns.ac.id/4308/1/207601011201109471.pdf> diakses pada Tanggal 29 april 2015

potensi alam yang bagus. Desa Ciwaruga merupakan salah satu daerah yang berada di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat. Karakteristik bangunan di Desa Ciwaruga cukup bervariasi dimulai dari bangunan tempat tinggal, industri, dan instansi pemerintah. Fungsi bangunan yang bervariasi menjadikan pengelolaan instalasi air kotor yang bermacam-macam. Faktanya, masyarakat belum melakukan pengelolaan instalasi air kotor yang benar, sehingga air buangan yang dialirkan ke sungai masih mengandung bahan-bahan berbahaya yang dapat merusak lingkungan. Pemilihan jenis pengelolaan instalasi air kotor dengan metode on-site system dapat menjadi solusi untuk pengelolaan air buangan yang sederhana namun berdampak banyak bagi peningkatan kualitas lingkungan.<sup>44</sup> Persamaan dalam penelitian ini adalah memperhatikan hal-hal yang terjadi setelah adanya sebuah tindakan manusia yang menyangkut dengan lingkungan, sedangkan perbedaannya adalah terletak pada sistem, dalam penelitian yang sedang di kaji ini tidak ada metode On-Site System, yang pasti hanya dalam prespektif Undang-undang dan Fiqih Bi'ah.

Adi M yadi dengan judul penelitian “Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje” hasil dari penelitian tersebut yakni kondisi fisik lingkungan hidup di kampung Menje telah rusak dan memprihatinkan, perlu penanganan serta pemulihan yang serius secara

---

<sup>44</sup> Salma ST Zakiah, “*Penelitian Pengelolaan Instalasi Air Kotor Di desa Ciwaruga Dengan Metode On-Site System*” dalam [Http://Www.Academia.Edu/9398366/Penelitian Pengelolaan Instalasi Air Kotor Di Desa Ciwaruga Dengan Metode On-Site System](http://Www.Academia.Edu/9398366/Penelitian%20Pengelolaan%20Instalasi%20Air%20Kotor%20Di%20Desa%20Ciwaruga%20Dengan%20Metode%20On-Site%20System) diakses tanggal 06 April 2015



komperhensif. Telah terjadi pencemaran udara yang mengeluarkan bau menyengat dari kegiatan industri sehingga berdampak terhadap kesehatan. Telah terjadi krisis air di kampung Menje. Kampung Menje sering di landa banjir. Adanya industri tidak dapat menjamin masalah pengangguran maupun ekonomi masyarakat sekitar. Kurangnya pengawasan pemerintah terhadap pembangunan industri berdampak negativ terhadap lingkungan hidup dan kesehatan masyarakat. Peran pemerintah dalam mengawasi dan menangani pencemaran serta kerusakan lingkungan hidup belum maksimal. Perlunya dorongan lebih kuat dari pemerintah untuk memperkuat partisipasi masyarakat dalam mengelola dan melestarikan lingkungan hidup.<sup>45</sup> Persamaan dengan penelitian yang sedang dikaji yakni sama-sama mengkaji tentang lingkungan hidup, sedangkan perbedaannya, yakni penelitian Adi ini tidak menggunakan Undang-Undang dan Fiqih Bi'ah, sedangkan penelitian dikaji sekarang ini memiliki acuan yakni dalam Undang-Undang NO.1 tahun 2011 dan fiqih bi'ah.

Berdasarkan beberapa penelitian diatas, tidak ditemukan secara khusus yang membahas tentang pembangunan perumahan yang ditinjau dari Undang-Undang dan Fiqih Lingkungan, maka penelitian ini mengkaji tentang pembangunan Perumahan dalam perspektif Undang-Undang NO.1 Tahun 2011 dan Fiqih Bi'ah. Dimana dalam pembangunan

---

<sup>45</sup> Adi M yadi "*Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje*" dalam [http://www.academia.edu/7772379/Dokumen Hasil Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje](http://www.academia.edu/7772379/Dokumen_Hasil_Penelitian_Lingkungan_Hidup_di_Kampung_Menje) diakses tanggal 06 April 2015

perumahan ini tidak dikaji dalam hukum positif saja tapi juga dikaji dalam Fiqih Bi'ah yakni menyangkut tentang hukum lingkungan secara Islam.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

##### 1. Pendekatan

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif berusaha mengungkap gejala secara menyeluruh sesuai dengan konteks melalui pengumpulan data. Penelitian ini termasuk dalam katagori penelitian deskriptif yang dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan subyek/obyek penelitian (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang nampak, atau sebagaimana adanya.<sup>46</sup>

Penelitian ini diarahkan terhadap kondisi lingkungan yang berada dalam ruang lingkup perumahan BMW Madani Tulungagung, peneliti berusaha memahami dan mencermati terhadap gejala-gejala yang terjadi akibat dari pembangunan perumahan tersebut.

##### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data dengan cara langsung melalui observasi dan wawancara dari pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan masalah

---

<sup>46</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gaja Mada University Pres, 2012), hal. 67

yang ada di lapangan yakni bertempat pada lingkungan perumahan BMW Madani Tulungagung yang terfokus pada pengelolaan lingkungan, pelestarian terhadap lingkungan dan dampak terhadap lingkungan yang telah terjadi. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif mengandalkan pengamatan dan wawancara dalam pengumpulan data di lapangan.<sup>47</sup>

## **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi yang dijadikan tempat penelitian dalam penelitian ini adalah perumahan BMW Madani. Perumahan BMW Madani adalah salah satu dari pembangunan perumahan yang ada di Tulungagung, perumahan BMW Madani terletak di Desa Bago kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, secara geografis berada di sebelah Timur dari Kota Tulungagung. Transportasi yang digunakan untuk menuju ke lokasi Perumahan BMW Madani juga sangat mudah karena letaknya yang strategis dan ada jalur alternatif yang tidak terhalang dengan lampu merah.

Pemilihan lokasi penelitian di Perumahan BMW Madani didasarkan pada kemanfaatan adanya perumahan yang membantu penataan kota Tulungagung, mengurangi terjadinya pemukiman liar, serta lingkungan hijau yang sedikit demi sedikit mulai terkikis, pemanasan global yang setiap hari bertambah, dan juga letaknya yang strategis, tempatnya tidak jauh dari Institut Agama Islam Negeri Tulungagung

---

<sup>47</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif edisi revisi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hal. 208

sehingga lebih mudah untuk mendapatkan data sewaktu-waktu dibutuhkan, Selain itu BMW Madani merupakan perumahan yang masih baru.

### **C. Kehadiran Peneliti**

Dalam penelitian kualitatif peneliti sendiri atau dengan orang lain merupakan alat pengumpul data utama,<sup>48</sup> sehingga dalam penelitian ini peneliti menempatkan diri sebagai instrumen sekaligus pengumpul data. Selama pengumpulan data dari subyek penelitian di lapangan, peneliti menempatkan diri sebagai instrumen sekaligus pengumpul data untuk mendukung pengumpulan dari sumber yang ada di lapangan. Peneliti memanfaatkan buku tulis dan bolpoin sebagai alat pencatat data. Peran instrumen sekaligus pengumpul data direalisasikan dengan mendatangi pihak Developer perumahan BMW Madani yang terletak di kecamatan Tulungagung.

Kehadiran peneliti di lapangan berlangsung beberapa bulan yang dilaksanakan sesering mungkin, yakni melakukan wawancara dengan mencari celah-celah kesibukan dan tidak mengganggu aktivitas dari informan. Selain itu peneliti juga melakukan observasi langsung ke lokasi penelitian untuk mencari informasi data secara langsung dan mengetahui lebih jelas terhadap pembangunan perumahan BMW Madani secara langsung. Peneliti juga melakukan dokumentasi dengan meminta data legalitas pembangunan perumahan BMW Madani, site plan pembangunan

---

<sup>48</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), hal. 9

perumahan BMW Madani, denah rumah, dan mengambil foto-foto lokasi penelitian.

#### **D. Sumber Data**

##### **1. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden atau objek yang diteliti, atau ada hubungannya dengan yang diteliti.<sup>49</sup> Karena penelitian ini adalah penelitian lapangan maka data primernya adalah semua data yang diperoleh dari tempat penelitian yang terkait dengan terjadinya pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani, dampak positif dan negatif dalam pembangunan perumahan BMW Madani, dan pembangunan perumahan yang sesuai dalam perspektif Undang-Undang dan Fiqih Bi'ah, yang diperoleh baik dengan wawancara, observasi, maupun dokumentasi.

##### **2. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar diri peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli.<sup>50</sup> Data sekunder dapat diperoleh dari instansi-instansi dan perpustakaan mengenai obyek penelitian yang didapat dari tangan kedua, yakni buku-buku yang khusus membahas tentang pembangunan lingkungan hidup yakni buku fiqih bi'ah, fiqih lingkungan hidup, dan

---

<sup>49</sup> Moh Pabundu Tika, *Metode Penelitian Geografi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), hal. 44

<sup>50</sup> *Ibid.*

Undang-undang No. 1 Tahun 2011. serta bahan-bahan pustaka lainnya yang relevan.

### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam setiap penelitian, di samping penggunaan metode yang tepat diperlukan pula kemampuan memilih bahkan juga menyusun teknik dan alat untuk pengumpul data yang relevan. Adapun teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Wawancara

Selama ini metode wawancara sering dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Hal ini tidak lain karena interview dapat bertatap muka langsung dengan informan untuk menanyakan berbagai hal yang terkait dengan sebuah penelitian.

Wawancara (*interview*) adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara (pengumpul data) kepada informan, dan jawaban-jawaban informan dicatat atau direkam dengan alat perekam (*tape recorder*).<sup>51</sup>

Wawancara yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah wawancara secara terbuka yang mana dalam wawancara tersebut para subjek mengetahui bahwa mereka sedang

---

<sup>51</sup> Irwan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), hal. 67

diwawancarai dan mengetahui pula apa maksud dan tujuan wawancara itu.<sup>52</sup> Pihak-pihak yang diwawancarai adalah:

- a. Bapak Syarif Hidayatullah, beliau sebagai wakil pimpinan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Ngadisuko Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek. Fokus peneliti pada narasumber tersebut adalah data tentang fenomena pembangunan perumahan BMW Madani, visi, misi, tujuan dan lain-lain.
- b. Ibu Laili Fitriani, sebagai arsitek dalam pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Bendiljati Kulon Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung. Fokus peneliti pada narasumber ini adalah untuk mendapatkan data tentang konstruksi pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan sehat, aman, nyaman, dan teratur.
- c. Bapak Iko Arvianto sebagai teknis lapangan pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di perumahan Bago gang sayang Tulungagung. Fokus peneliti pada Narasumber tersebut adalah mendapatkan data secara langsung tentang informasi dan fakta lapangan yang sesuai dengan tujuan pembangunan, site plan dalam pembangunan perumahan BMW Madani.
- d. Bapak Kawed sebagai pekerja dalam pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Wajak Kidul Kecamatan

---

<sup>52</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif...*, hal. 189



Boyolangu Kabupaten Tulungagung. Fokus penelian pada Narasumber ini adalah untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- e. Bapak Husain sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- f. Bapak Firman sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- g. Bapak Mustofa sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus

penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- h. Bapak Nur sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- i. Ibu Ponirah sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- j. Bapak Mujianto sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- k. Ibu Nurul Yaumi sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

## 2. Dokumentasi

Teknik ini adalah cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil/hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang...*, hal. 141

Dokumentasi data yang dibutuhkan adalah dokumen akta otentik dalam jual beli perumahan tersebut, pengalihan sertifikat tanah, sertifikat hak milik perorangan, bukti pembayaran perumahan, baik secara kredit atau tunai.

### 3. Observasi

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian yakni di Perumahan BMW Madani.<sup>54</sup> Penggunaan metode ini mengharuskan peneliti untuk hadir langsung di lokasi pembangunan perumahan BMW Madani. Peneliti hadir secara langsung di lokasi penelitian untuk melihat secara langsung dan mengamati hal-hal yang terjadi. Hal-hal yang diobservasi adalah lingkungan dalam pembangunan perumahan yang terkait dengan pelestarian lingkungan, lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan teratur. Cara dalam mengobservasi adalah mengkaitkan dengan pelestarian lingkungan dalam fiqih, pembangunan perumahan sesuai dengan yang tercantum dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 serta membandingkan dengan perumahan yang sudah tertata rapi dan teratur, dan menyangkutpautkan dengan norma kepatutan.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal. 106

## F. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceriterakan kepada orang lain.<sup>55</sup>

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian, dan pencurahan daya pikir secara optimal, berbagai teknik analisa data yang kami dapat dari perumahan BMW Madani sebagai berikut:<sup>56</sup>

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 katagori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.

## G. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam upaya untuk menetapkan keabsahan (*trustworthiness*) data diperlukan teknik pemeriksaan, sebelum masing-masing teknik pemeriksaan diuraikan, terlebih dahulu ikhtisarnya dikemukakan. Ikhtisar

---

<sup>55</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,..., hal. 248

<sup>56</sup> *Ibid.*

itu terdiri dari kriteria yang diperiksa dengan satu atau beberapa teknik pemeriksaan tertentu. Agar data-data yang diperoleh dari lokasi tempat penelitian memperoleh keabsahan maka peneliti menggunakan teknik:<sup>57</sup>

#### 1. Kehadiran keikutsertaan

Peneliti yang memperpanjang keikutsertaannya akan banyak mempelajari hal-hal yang terjadi mengenai lingkungan dalam pembangunan perumahan, sehingga dapat menguji berbagai informasi yang didapatkan dalam wawancara sehingga kebenaran yang sesungguhnya akan didapatkan, baik dari diri sendiri maupun dari informan. Dengan demikian penting sekali arti perpanjangan keikutsertaan peneliti guna berorientasi dengan situasi, juga guna memastikan apakah konteks itu dipahami dan dihayati.

Perpanjangan keikutsertaan juga menuntut peneliti agar terjun ke lokasi pembangunan perumahan BMW Madani dan dalam waktu yang cukup panjang guna mendeteksi dan memperhitungkan keadaan yang sedang terjadi di lokasi tersebut.

#### 2. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh tidak hanya dari satu cara pandang sehingga kebenaran data lebih bisa diterima. Dalam triangulasi ini

---

<sup>57</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian...*, hal.326-331

peneliti melakukan perbandingan data dengan cara meminta pendapat dari semua informan tentang legalitas dalam pembangunan perumahan dari berbagai informan, meliputi pimpinan perumahan BMW Madani, arsitek, teknis lapangan, pekerja, penghuni perumahan BMW Madani, dan warga sekitar.

Pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data tersebut. Triangulasi juga bisa disebut sebagai teknik pengujian yang memanfaatkan penggunaan sumber yaitu membandingkan dan mengecek terhadap data yang diperoleh. Triangulasi dilakukan dengan sumber data dan penelitian atau pengamat lain. Teknik triangulasi yang digunakan adalah teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber (wawancara dan triangulasi) dengan sumber berarti membandingkan dengan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Triangulasi ini dilakukan dengan cara:

- a. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
- b. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang saling berkaitan.
- c. Mengadakan perbincangan dengan banyak pihak untuk mencapai pemahaman tentang suatu atau berbagai hal.

## H. Tahap-Tahap Penelitian

Tahap-tahap yang dilakukan oleh peneliti dalam melaksanakan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Tahap persiapan

Pada tahap ini peneliti membuat proposal penelitian terlebih dahulu yang akan diberikan kepada obyek yang dituju yakni perumahan BMW Madani, setelah itu menggali sebanyak-banyaknya referensi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan.

2. Tahap pelaksanaan

Pada tahap ini dilaksanakan dengan cara pengumpulan data yang berkaitan dengan fokus penelitian dari lokasi penelitian. Pada proses ini peneliti mengumpulkan data-data dengan menggunakan metode yang telah ditentukan.

3. Tahap analisa data

Pada tahap ini peneliti menganalisis data yang telah terkumpul secara sistematis dan terinci serta mendalam sehingga data tersebut mudah dipahami dan dapat diinformasikan kepada pihak lain secara jelas.

4. Tahap pelaporan

Tahap ini merupakan tahap terakhir yang peneliti lakukan dengan membuat laporan tertulis dari penelitian yang telah dilakukan dalam bentuk skripsi.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Paparan Data**

##### 1. Deskripsi Singkat Obyek Penelitian

###### a. Fenomena Pembangunan Perumahan BMW Madani

Perumahan BMW Madani adalah salah satu perumahan yang dibangun oleh perusahaan perumahan BMW (Bago Middle West). Berbagai perumahan yang dibangun oleh BMW di antaranya yaitu perumahan BMW permai, BMW Permata, BMW Asri, BMW Platinum, BMW Mutiara, BMW Riverside dan BMW Madani. BMW Madani terletak di Desa Bago Tulungagung, pembangunan perumahan BMW Madani berasal dari inspirasi pembangunan perumahan BMW pusat yang sebelumnya, yang mana perumahan yang sebelumnya sudah berkelas VIP dan banyak peminat, sehingga muncullah inspirasi pembangunan perumahan BMW Madani yang berkelas premium dan berkelas VVIP.

Perumahan BMW Madani dibangun di atas tanah milik warga, perusahaan perumahan BMW awal mula mendapatkan tawaran dari pemilik tanah supaya tanah tersebut dipergunakan untuk membangun sebuah perumahan. setelah mendapatkan tawaran, pihak perumahan BMW terlebih dahulu melakukan tindak lanjut mengenai tanah yang ditawarkan, setelah menganalisis,

menimbang dan memperhatikan kondisi serta letak tanah yang ditawarkan, pihak perumahan BMW melihat adanya sebuah peluang usaha, dan dari pihak perumahan BMW sepakat untuk menerima tawaran tersebut.

Status tanah yang dipakai dalam pembangunan perumahan BMW Madani adalah tanah basah (sawah) yang ditanami padi oleh pemiliknya, setelah tanah tersebut dibeli oleh pihak perumahan BMW, pihak perumahan mengganti nama pemilik lahan tersebut menjadi milik pihak perumahan, setelah itu pihak perumahan mengganti status tanah basah (sawah) tersebut menjadi tanah kering (pekarangan) yang awal mulanya sertifikat tanah tersebut adalah tanah basah dan berganti sertifikat ke tanah kering, usaha yang dilakukan pihak perumahan untuk menggantikan sertifikat tanah basah ke tanah kering dengan cara menimbun lahan tersebut dengan tanah sebanyak mungkin hingga tanah tersebut benar-benar kering, setelah tanah tersebut kering barulah pihak perumahan mendaftarkan ke kantor desa untuk mengalihkan status tanah tersebut.

Setelah proses dalam pengalihan setatus tanah tersebut selesai saatnya pihak perumahan untuk membagi lahan tersebut per kavling sesuai dengan user yang membeli rumah di perumahan BMW Madani.

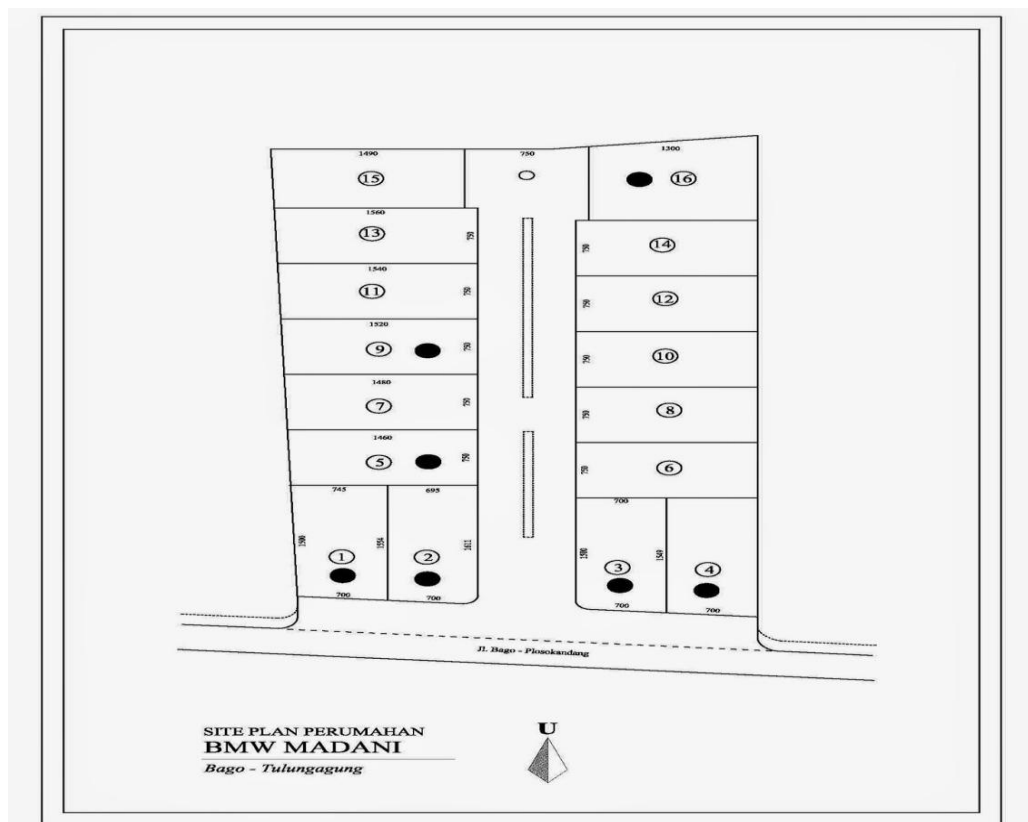
b. Letak Geografis Perumahan BMW Madani

Perumahan BMW madani terletak di desa Bago tulungagung, yang mampu ditempuh 3 menit dari jalan profinsi, 3 menit dari kota pusat, 3 menit dari kampus, 3 menit dari RSUD.<sup>58</sup>

Batas-batas perumahan BMW Madani adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara = Perumahan Puri Cybindium Permai  
 Sebelah Timur = batas desa plosokandang (sawah)  
 Sebelah Selatan = jln Bago-Plosokandang dan rel kereta api  
 Sebelah Barat = sawah milik warga Bago

SITE PLAN Perumahan BMW madani:<sup>59</sup>

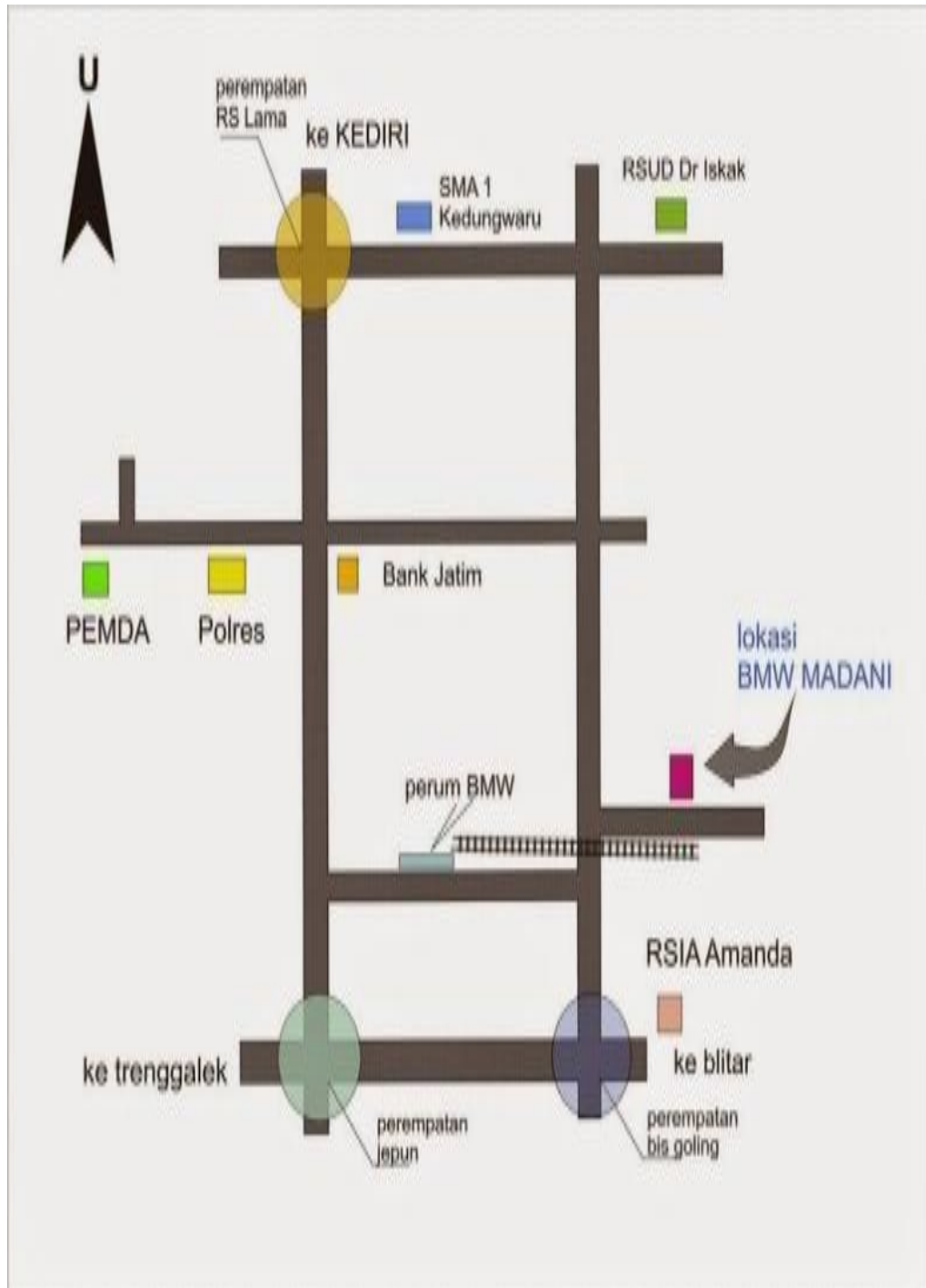


**Gambar 1.1**

<sup>58</sup> Dokumen dari pihak kantor pusat perumahan BMW Madani

<sup>59</sup> *Ibid.*

Berikut letak perumahan BMW Madani:<sup>60</sup>

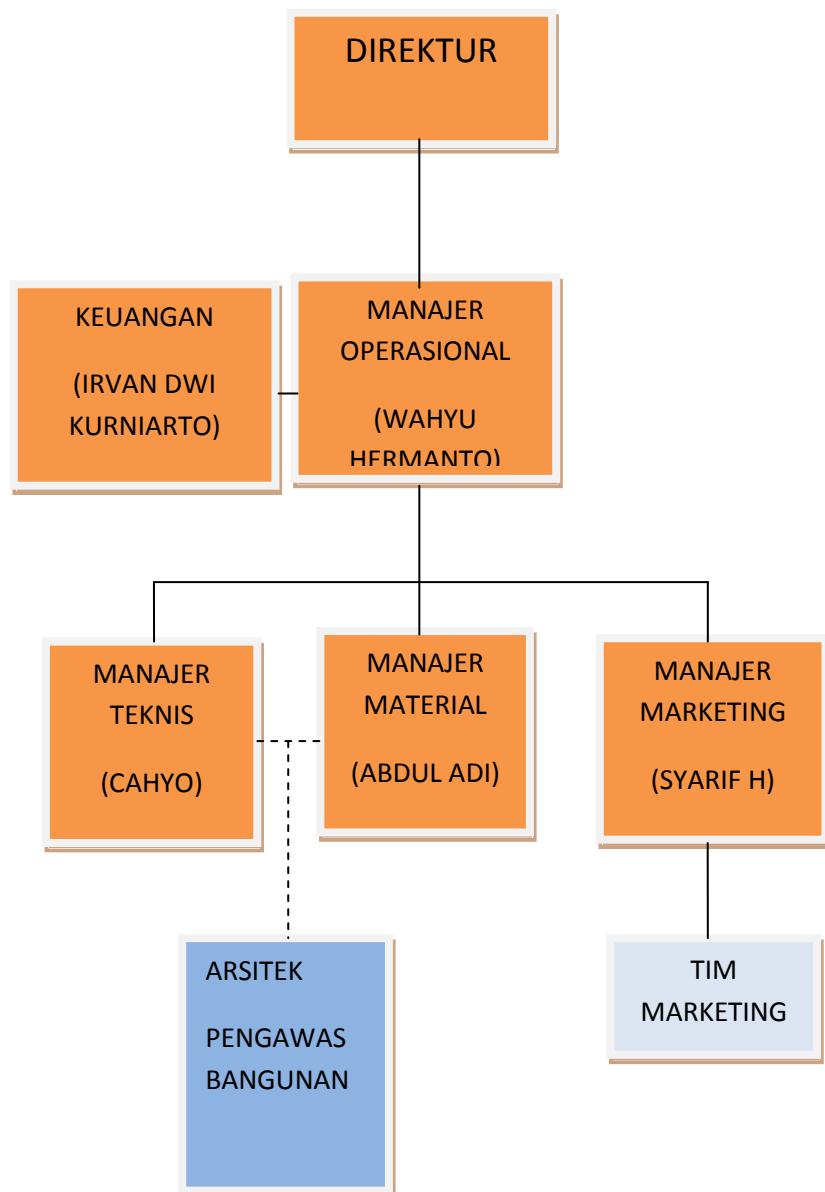


**Gambar 1.2**

<sup>60</sup> *Ibid.*

c. Struktur

Struktur karyawan dalam perumahan bmw madani adalah sebagai berikut:<sup>61</sup>



**Gambar 1.3**

---

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

d. Visi, Misi, dan Tujuan pembangunan perumahan BMW Madani

Setiap pembangunan perumahan yang terdapat di kota Tulungagung ataupun di daerah lain tentunya memiliki visi, misi, dan tujuan untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Dalam pembangunan perumahan BMW Madani juga memiliki visi, misi, dan tujuan. Berikut visi, misi, dan tujuan dalam pembangunan BMW Madani.<sup>62</sup>

VISI

Membangun Negeri dengan property.

MISI

1. Menjadi perumahan yang berwawasan lingkungan dan berkelas nasional.
2. Menjadi perumahan No. 1 di Tulungagung.

Tujuan yang ingin dicapai oleh pihak perumahan dalam membangun perumahan BMW Madani adalah untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap user dengan menawarkan berbagai desain rumah yang memuaskan.

2. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan BMW Madani

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung beberapa prosedur dan tahap yang dilakukan sebelum terlaksananya pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung.

Sebagaimana yang telah diuraikan oleh bapak Iko Arvianto:

Pertama kami mengajukan permohonan izin untuk mendirikan bangunan, mengajukan surat Ketetapan Retribusi Daerah ijin mendirikan bangunan (IMB), mengajukan surat ijin lokasi pemanfaatan lahan untuk rencana Pembangunan Perumahan BMW Madani, mengajukan surat Permohonan Rekomendasi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL-UKL) untuk kegiatan pembangunan perumahan “BMW Madani” Kelurahan Bago

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

Kecamatan Tulungagung kepada badan lingkungan hidup, mengajukan Surat Permohonan Rekomendasi Peil Banjir pada lokasi Perumahan BMW Madani di kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, dengan luas tanah 2.497 m<sup>2</sup>, mengajukan Surat Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka ijin perubahan penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan BMW madani.<sup>63</sup>

Berbagai syarat dan prosedur yang telah dilakukan oleh pihak perumahan BMW untuk membangun perumahan BMW Madani telah terpenuhi semua, dalam pembangunan perumahan BMW Madani tentunya memiliki visi, misi, dan tujuan. Sebagaimana diuraikan oleh Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing berikut ini:

Misi kami adalah membangun perumahan berwawasan lingkungan, Membangun perumahan berkelas internasional, dan Visi kami adalah Menjadikan perumahan BMW Madani berkelas No. 1 di kabupaten Tulungagung, sedangkan tujuan kami adalah memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada user.<sup>64</sup>

Sesuai dengan visi, misi, dan tujuan pembangunan perumahan BMW Madani, untuk membangun perumahan yang berwawasan lingkungan, menciptakan suasana yang aman, nyaman, dan teratur. Sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Dalam pembangunan perumahan BMW untuk mencapai pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan, kami menyiapkan taman minimalis, setiap rumah mempunyai taman di halaman depan, bagian tengah-tengah jalan selebar 7,5 m terdapat taman yang memisahkan jalur masuk dan jalur keluar, adanya taman tersebut akan menambah suasana lingkungan yang sehat, pengelolaan sampah, dalam mengelola sampah perumahan BMW Madani membuat program pengelolaan

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Iko Arvianto Teknis lapangan dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Senin tanggal 25 Mei 2015

<sup>64</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari kamis tanggal 28 Mei 2015

sampah yang diambil oleh petugas yang bertugas untuk mengambil sampah setiap rumah, sampah diambil setiap satu minggu sekali.<sup>65</sup>

Selain lingkungan yang sehat, setiap penghuni perumahan pasti tidak hanya menginginkan lingkungan sehat saja, tapi pasti menginginkan suasana yang aman juga. Dalam menciptakan suasana yang aman, sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani untuk mencapai pembangunan perumahan yang menciptakan suasana aman dalam lingkungan adalah adanya CCTV Lingkungan, yang mana CCTV tersebut akan selalu memantau seluruh aktifitas yang terjadi dalam kawasan pemukiman, menyediakan sistem satu jalur gerbang keluar masuk. Sistem ini sangat membantu dalam proses pemantauan, karena site plan perumahan BMW Madani rumah yang terbangun saling berhadapan, menyediakan jasa security 24 jam yang akan memberikan rasa aman terhadap para user perumahan BMW Madani, dan security juga akan selalu memantau kondisi perumahan.<sup>66</sup>

Jika perumahan sudah berbasis lingkungan, terciptanya suasana yang aman, pasti kurang lengkap jika tidak diimbangi dengan keadaan yang nyaman. Dalam menciptakan suasana yang nyaman, Sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Selanjutnya dalam menciptakan suasana perumahan yang nyaman berbagai pelayanan yang disediakan oleh pihak perumahan yakni adanya wifi area rumah untuk memudahkan penghuni perumahan dalam mengakses sesuatu yang dibutuhkan, adanya wifi area rumah akan lebih menciptakan rasa nyaman terhadap user, adanya line telepon, akan memudahkan penghuni perumahan untuk berkomunikasi sehingga akses informasi menjadi lebih cepat dan mudah.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Laili Fitriani sebagai Arsitek dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Rabu tanggal 27 Mei 2015

<sup>66</sup> *Ibid.*

<sup>67</sup> *Ibid.*



Pembangunan perumahan BMW Madani telah memberikan manfaat kepada banyak pekerja. Sebagaimana yang diuraikan Bapak Kawed: “alhamdulillah dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani saya menjadi tidak nganggur, bisa menambah penghasilan”.<sup>68</sup>

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani, setiap masyarakat yang tinggal di dekat area pembangunan perumahan tersebut, tentunya merasakan hal yang berbeda, sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Husain:

Saya setuju dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, saya juga senang dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, karena dulunya lahan pertanian yang sepi sekarang menjadi ramai dan banyak tetangga, Keamanan menjadi lebih terjamin karena dulu sebelum ada perumahan BMW Madani dibuat jalan untuk pencuri yang masuk ke pemukiman kami.<sup>69</sup>

Keadaan yang dirasakan masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani ini, sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Firman:

Saya merasa senang dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, saya juga setuju, kalau bisa pembatas antara perumahan BMW Madani dan Cyibindium Permai dihilangkan saja, biar menjadi lebih akrab dan memiliki tetangga baru.<sup>70</sup>

Dalam kaitan ini Bapak Mustofa mengatakan:

---

<sup>68</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Kawed sebagai Tukang dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Kamis 28 Mei 2015

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Husain sebagai Penghuni Perumahan Cyibindium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Firman sebagai Penghuni Perumahan Cyibindium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

Sangat setuju dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, membantu populasi masyarakat, tidak apa-apa ada pembangunan perumahan BMW Madani, selama masih bisa diatur dan tidak menyalahi aturan, mempunyai tetangga baru, suasana menjadi lebih aman, karena dulu ketika masih sawah sering dipakai seorang maling untuk masuk ke perumahan, kalau dari pihak pengembang perumahan BMW Madani dan perumahan Cyimbidium Permai bisa bersatu pagar pembatas antara perumahan BMW Madani dan Cyimbidium Permai biasa dihilangkan, di perumahan BMW Madani tidak terdapat fasilitas ibadah, sedangkan di perumahan Cyimbidium Permai ada fasilitas ibadah dan letaknya pun di sebelah pagar, kami dari pihak penghuni perumahan Cyimbidium permai mempersilahkan kepada pihak penghuni perumahan BMW Madani untuk ikut serta melaksanakan ibadah bersama, berharap agar dua pengembang perumahan bisa bersatu.<sup>71</sup>

Kondisi yang tidak jauh berbeda juga dirasakan oleh Bapak Nur, sebagaimana pernyataannya sebagai berikut: “adanya pembangunan perumahan BMW Madani suasana yang dulunya sepi menjadi ramai, harga tanah di sekitar menjadi lebih mahal”.<sup>72</sup>

Selanjutnya tetap pada hal yang dirasakan masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, sebagaimana yang diuraikan oleh Ibu Ponirah:

Saya merasa senang sekali dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, saya sangat setuju sekali, dulu sebelum ada pembangunan perumahan BMW Madani sangat sepi sekali karena dulunya adalah sawa, tapi sekarang menjadi ramai.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Firman sebagai Penghuni Perumahan Cyimbidium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

<sup>72</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Nur sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ponira sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

Hal demikian juga dialami oleh anggota masyarakat yang lainnya, sebagaimana yang diuraikan oleh Ibu Nurul Yaumi: “adanya pembangunan perumahan BMW Madani suasana yang dulunya sepi menjadi ramai, harga tanah di sekitar menjadi lebih mahal, lebih aman karena ada satpam 24 jam”.<sup>74</sup>

Demikian juga dengan keadaan yang dialami oleh bapak mujianto, sebagaimana yang diungkapkannya: “pembangunan perumahan BMW Madani ini menjadikan suasana yang dulunya sepi menjadi ramai, bahkan berimbas pada harga tanah di sekitarnya yang menjadi lebih mahal”.<sup>75</sup>

Setelah dari beberapa pihak yang telah memberikan uraian tentang pembangunan perumahan BMW Madani, kini selanjutnya uraian dari para pembeli (User) perumahan BMW Madani. Sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Ruki (User) perumahan BMW Madani yang beralamat di Jl Igusti Ngurah Rai VII Bago, Kabupaten Tulungagung:

Perumahan BMW Madani memiliki kelebihan yang banyak dibandingkan dengan perumahan lain yang berada di Tulungagung. Berbagai fasilitas yang terdapat di dalamnya, seperti CCTV, Wifi area rumah, security 24 jam, dan lain-lain. Berbagai tipe yang menarik, letak yang strategis terhindar dari macet. Dengan adanya berbagai pembeda dari pada yang lainnya itulah yang menjadikan saya membeli perumahan BMW Madani.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Nurul Yakin sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

<sup>75</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mujianto sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ruki sebagai user perumahan BMW Madani hari Sabtu 20 juni 2011

Selanjutnya tetap pada alasan dan yang dirasakan User dengan membeli perumahan BMW Madani. Sebagaimana yang diuraikan Bapak Sunardi, yang beralamat di Dsn. Manggis RT/RW 01/03 Plosokandang Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung:

Sejak dulu saya sudah ingin membeli perumahan yang berada di Tulungagung, tapi semuanya letaknya jauh dengan tempat kerja saya dan isteri saya, setelah ada pembangunan perumahan BMW Madani, saya langsung memilih membeli perumahan BMW Madani karena lokasinya yang strategis dekat dengan tempat kerja saya dan isteri saya, yakni di SMP 2 Tulungagung, selain itu rumah perkaflingnya luas walaupun Cuma 16 rumah, pelayanannya yang memuaskan, tipe rumah yang bagus-bagus.<sup>77</sup>

Pembeli perumahan BMW Madani pada kaveling 10 Ibu Titik mastiah, yang beralamat di Dsn. Manggis RT/RW 03/03 Plosokandang Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung juga memberikan uraian sebagai berikut:

Saya senang membeli perumahan di BMW Madani karena lokasinya strategis dekat dengan kota, dan pelayanannya juga bagus, perumahan BMW Madani memiliki tipe tipe yang bagus, desai rumah yang berbeda dengan perumahan-perumahan yang ada di Tulungagung.<sup>78</sup>

Hal di atas tidak jauh berbeda dengan yang diungkapkan Ibu Desi Dwi Irawati, yang beralamat di Sobontoro Permai blok M/02 RT/Rw 02/06 Sobontoro Kec. Boyolangu Kab. Tulungagung:

Dalam pelayanan ketika saya membeli rumah di BMW Madani, BMW Madani menyajikan berbagai tipe bentuk rumah yang berfariasi, tapi saya tetap diberi pelayanan untuk

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sunardi sebagai user perumahan BMW Madani hari Sabtu 20 juni 2011

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Titik Mastiah sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

mengkonsultasikan desain rumah yang saya inginkan, karena tipe yang ditawarkan tidak sesuai dengan angan-angan saya, setelah desain rumah yang saya inginkan telah terbentuk mulailah saya bernegosiasi, perumahan BMW Madani sangat bagus pelayanannya, tempatnya yang strategis dan berkelas, itu yang membuat saya memilih perumahan BMW Madani dari pada yang lain.<sup>79</sup>

Dari beberapa uraian user diatas mengenai perumahan BMW Madani Ibu Siami Alkususiami, yang beralamat di Ds. Podorejo Kec. Sumbergempol Kab.Tulungagung juga memberikan uraian sebagai berikut:

Di perumahan BMW Madani ini memiliki fasilitas yang tidak dimiliki pada perumahan lain, BMW Madani letaknya sangat strategis, mau ke pelayanan umum bisa ditempuh dengan waktu yang cepat, selain itu kawasan pemukiman dalam perumahan BMW Madani sangat baik, tipe rumah yang berbagai bentuk yang sangat memuaskan.<sup>80</sup>

Setelah kami mendapatkan data-data yang berkaitan dengan pembangunan perumahan BMW Madani sekaligus beberapa wawancara yang kami lakukan kepada beberapa pihak yang bersangkutan, kami segera melakukan observasi di lokasi langsung untuk mengetahui kebenaran data yang telah kami peroleh sekaligus mengetahui keadaan lokasi, dalam pembangunan perumahan BMW Madani rumah yang siap untuk dihuni atau rumah yang sudah jadi dari 16 rumah yang terdapat pada Site Plan 5 yang sudah siap. Lima rumah tersebut telah memenuhi apa yang terdapat dalam pasal 2 Undang-

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Desi Dwi Irawati sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Siami alkususiami sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

undang nomor 1 Tahun 2011 yakni perumahan yang layak huni memberikan keselamatan, kesejahteraan.<sup>81</sup>

Dalam hal lingkungan beberapa kavling yang masih belum terbangun terlihat rerumputan hijau yang segar yang mampu sebagai resapan air ketika hujan turun, dan bagi perumah yang sudah jadi terdapat taman yang minimalis di setiap halaman rumah, dalam pembangunan perumahan BMW Madani memang telah menghilangkan suasana hijau dan resapan air, tapi tidak semua itu hilang begitu saja, taman yang minimalis mampu memberikan suasana yang nyaman dan sejuk.<sup>82</sup>

Dalam tanah termasuk bagian terpenting dari kehidupan manusia, karena tanah termasuk sumber dari hasil makanan untuk manusia dan makhluk lainnya, dengan adanya pembangunan perumahan tersebut sumber pangan menjadi berkurang, karena lahan yang dipakai untuk membangun perumahan termasuk lahan untuk menanam padi dan lain-lain.<sup>83</sup>

Berbagai dokumentasi yang terdapat dalam pembangunan perumahan BMW Madani, yang terpenting adalah legalitas dari pembangunan perumahan tersebut. Legalitas tersebut berisi berbagai surat diantaranya adalah surat izin mendirikan bangunan, surat Ketetapan Retribusi Daerah ijin mendirikan bangunan (IMB), surat ijin lokasi pemanfaatan lahan untuk rencana Pembangunan Perumahan

---

<sup>81</sup> Data hasil observasi pada tanggal 28 Mei 2015

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*

BMW MADANI. Rekomendasi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL-UKL) untuk kegiatan pembangunan perumahan “BMW MADANI” Kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung kepada badan lingkungan hidup. permohonan rekomendasi Peil Banjir pada lokasi Perumahan BMW MADANI di kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, dengan luas tanah 2.497 m<sup>2</sup>. Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka ijin perubahan penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan BMW MADANI.<sup>84</sup>

Berbagai surat untuk melegalkan pembangunan perumahan BMW Madani, semua surat tersebut sudah melewati berbagai administrasi, pembangunan perumahan BMW Madani sudah sah dan berstatus hukum.

## **B. Temuan Penelitian**

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung beberapa temuan penelitian yang telah didapatkan oleh peneliti, temuan tersebut adalah sebagai berikut:

Dalam membangun sebuah perumahan tentunya tidak secara langsung dibangun, tentunya ada beberapa ketentuan dalam membangun perumahan tersebut. Sebuah rumah akan mulai dibangun jika dalam proses negosiasi antara pihak perumahan dan user telah

---

<sup>84</sup> Data dokumentasi dari kantor pemasaran BMW pusat pada tanggal 02 juni 2015

sepakati, berbagai proses yang dilalui hingga sebuah perumahan akan mulai dibangun hingga dapat dihuni, proses yang dilalui oleh user dan pihak perumahan dalam bertransaksi sebagai berikut:<sup>85</sup>

a. Proses pengenalan

User yang datang ke Kantor pemasaran perumahan BMW Madani yang terletak di Perum BMW B-3 Bago (Orari ke timur 400m) akan diperkenalkan dengan berbagai pilihan desain dan tipe perumahan yang telah dipersiapkan oleh pihak BMW Madani. Pihak user akan mendapatkan pelayanan yang sesuai dengan keinginannya.

b. Proses pemilihan tempat

Setelah pihak user menemukan bentuk desain perumahan yang diinginkan proses selanjutnya adalah pemilihan tempat atau lokasi pembangunan perumahan tersebut, di tempat pembangunan perumahan BMW Madani tersedia 16 kapling perumahan.

c. Proses desain

Jika pihak user dan pihak perumahan sudah mendapatkan kesepakatan dalam hal tempat dan desain rumah selanjutnya user di antar ke lokasi yang telah dipilih oleh user. Dan pihak perumahan tetap memberikan pelayanan desain jika user berubah pikiran dalam memilih desain saat memilih di kantor pemasaran.

---

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari kamis tanggal 28 Mei 2015



d. Proses pembangunan

Proses pembangunan adalah proses yang terakhir setelah pemilihan desain dan lokasi.

Berbagai pelayanan yang diberikan oleh pihak perumahan terhadap user yang akan membeli rumah yang telah disediakan oleh pihak perumahan, pelayanan tersebut adalah:<sup>86</sup>

a. Pelayanan komunikasi dengan konsumen (User)

User yang akan membeli rumah di BMW Madani akan selalu berkomunikasi secara terus menerus mengenai hal pembelian, jika user mendapatkan kebingungan dalam memilih pihak perumahan akan selalu membimbing dan memberikan solusi, karena user adalah nomor 1 bagi pihak perumahan.

b. Proses pembelian

Dalam proses pembelian user mendapatkan berbagai keringanan yang disediakan oleh pihak perumahan, jika user mendapatkan kesulitan terhadap beberapa ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pihak BMW maka pihak BMW tetap memberikan pilihan kepada user. Pelayanan yang diberikan dalam proses ini adalah user dapat mengkonsultasikan dana yang dimiliki oleh user, user bisa berkomunikasi terhadap cara membayar, jika ada keberatan terhadap DP, maka DP juga bisa diturunkan sesuai dengan kesepakatan, selanjutnya desain rumah juga menyesuaikan

---

<sup>86</sup> *Ibid.*

dana yang dimiliki oleh user, bantuan proses kredit dalam pembelian rumah. Semua ini menjadi pembeda dari perumahan yang lain, yang paling diutamakan adalah pihak user harus suka terlebih dahulu dengan pilihannya.

c. Deal

Setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai dana desain dan lain-lain, proses yang selanjutnya adalah membuat kesepakatan hitam di atas putih. Setelah itu pihak user akan mendapatkan bimbingan dalam mempersiapkan anggaran dalam pembangunan rumah yang telah dipilih.

d. Purna jual

Setelah pihak user telah mendapatkan rumah yang telah diinginkannya, pihak perumahan tetap memberikan pelayanan terhadap user tersebut, pelayanan yang diberikan yakni memberikan garansi bangunan dalam jangka waktu 3 bulan, jika dalam waktu tersebut pihak user mendapatkan kejanggalan terhadap isi rumah ataupun yang lainnya, pihak perumahan akan segera memberikan pelayanan sesuai dengan keluhan user tersebut. Bagi user yang telah menghuni perumahan BMW Madani akan tetap berkomunikasi dengan baik kepada pihak perumahan.

Hal-hal yang terdapat dalam Perumahan BMW Madani Tulungagung adalah sebagai berikut:<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

a. Sistem Kerja Tim

Hal terpenting yang menjadi pembeda antara pembangunan perumahan yang didirikan oleh perumahan BMW dengan yang lain yakni adanya manajemen yang benar-benar disiplin, selalu mengevaluasi dari hasil kerja yang dicapai, sistem kerja yang terstruktur dan mengutamakan hasil yang lebih baik dan efektif, mengutamakan pelayanan terhadap permintaan user.

Setiap pembangunan perumahan tentunya menginginkan hasil yang maksimal dan berkualitas. Karena rumah adalah kebutuhan yang penting dan bukan hanya untuk sementara. Untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam membangun sebuah perumahan tentunya dibutuhkan bahan-bahan material yang berkualitas dan bahan-bahan pendukung lainnya yang mampu menghasilkan perumahan yang baik dan berkualitas, spesifikasi yang terdapat dalam setiap rumah yang dibangun di kawasan pemukiman perumahan BMW Madani adalah sebagai berikut.<sup>88</sup>

- 1). Pondasi : Batu Kali
- 2). Struktur : Beton Bertulang
- 3). Dinding : Ps Batu Bata
- 4). Diplester Finishing Cat
- 5). Lantai : Kramik Platinum

---

<sup>88</sup> Data dari perumahan BMW Madani

- 6). Rangka atap : Galvalum
- 7). Penutup Atap : Genteng Flat Minimalis
- 8). Plafond : Eternik Rk Kayu Lokal
- 9). Kusen : Aluminium
- 10). Daun pintu : Pintu Utama Panil, Double Teakwood
- 11). Sanitary : Bak Mandi Keramik, Kloset Duduk
- 12). Meja Dapur : Kitchen Sink, Keramik
- 13). Listrik : 900 watt
- 14). Gratis furniture se isi rumah

Dengan mengetahui spesifikasi yang terdapat dalam pembangunan perumahan tentunya user dalam menghuni akan merasa aman nyaman dan rumah tersebut benar-benar berkelas VVIP. Perusahaan perumahan BMW juga memberikan pelayanan renovasi rumah jika user menginginkan bentuk rumah yang dihuni dijadikan lebih besar ataupun bertingkat. Pihak perumahan membuka beberapa pelayanan terhadap berbagai pembangunan yang diminta user, berbagai pelayanan jasa pembangunan yang ditawarkan oleh pihak perumahan BMW adalah sebagai berikut:<sup>89</sup>

- 1). Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko)
- 2). Pembangunan Puskesmas

---

<sup>89</sup> *Ibid.*

- 3). Pembangunan Rumah, jika seseorang memiliki lahan dan ingin membangun rumah, pihak perumahan BMW siap untuk mewujudkan impian rumah anda.
- 4). Servis rumah (renovasi)

### C. Pembahasan Hasil Penelitian

#### 1. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan BMW Madani

Dalam setiap pembangunan tentunya akan ada suatu perubahan, perubahan tersebut pasti ada yang dirusak dan menimbulkan sesuatu yang baru, seperti pembangunan perumahan BMW Madani, yang dirusak atau yang hilang adalah lahan hijau atau tanah persawahan dan yang baru adalah bangunan rumah yang mewah. Ini termasuk melanggar firman Allah SWT surat al-A'raf ayat 56;

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا ۚ إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ

مِّن قَرِيبٍ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.<sup>90</sup>

Pengendalian terhadap pembangunan sangatlah penting, karena sekarang ini banyaknya pembangunan ekonomi yang dikembangkan

<sup>90</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 230

oleh kapitalisme moderen yang bertumpu pada pemanfaatan (eksploitasi) sumber daya alam cenderung tanpa terkendali.<sup>91</sup> Dalam pembangunan perumahan BMW Madani juga termasuk pembangunan ekonomi, pembangunan perumahan BMW Madani termasuk dalam katagori pembangunan perumahan yang terkendali, karena sudah mendapatkan legalitas dari Badan Lingkungan Hidup dalam hal upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan.

Pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup yang meliputi kebijaksanaan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pemulihan, pengawasan, dan pengendalian lingkungan hidup.<sup>92</sup> Pembangunan perumahan BMW madani dalam melaksanakan penataan kawasan pemukiman perumahan ditata dengan sistem yang baik dan teratur, tidak merusak lingkungan yang terdapat pada sekitarnya, dalam hal pemanfaatan dan pengembangan perumahan BMW madani tidak melebihi dari batas-batas kewajaran, dalam pemeliharaan dan pemantauan Pihak perumahan BMW Pusat selalu memantau sarana, prasarana yang telah disediakan menyediakan jasa bangun jika dari pihak perumahan menginginkan renovasi atau ada yang tidak cocok dengan yang diinginkan oleh penghuni perumahan tersebut.

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana, yang memadukan

---

<sup>91</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 22

<sup>92</sup> *Ibid.*, hal. 211

lingkungan hidup, termasuk sumber daya ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Dalam membangun perumahan tentunya berguna untuk jangka lama, demikian juga dalam pembangunan perumahan BMW Madani, untuk memenuhi kebutuhan kesejahteraan pada masa yang akan datang, pembangunan perumahan harus benar-benar kokoh yang mampu dipakai untuk beberapa generasi yang akan datang. Untuk mencapai semua hal yang telah disebutkan sebelumnya dalam pembangunan perumahan BMW Madani spesifikasi yang terdapat dalam setiap rumah mulai dari pondasi, struktur, dinding, lantai, atap, dan kusen semuanya sangat diperhatikan dan memakai bahan-bahan yang benar-benar berkualitas.

Dalam pelaksanaan Pembangunan perumahan BMW Madani telah memenuhi syarat administrasi yang berlaku, terbukti adanya beberapa surat dalam legalitas proyek pembangunan perumahan BMW Madani, ini sesuai dengan pasal 3 butir 1 yang berbunyi memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.<sup>93</sup> Bagi warga sekitar pembangunan perumahan BMW Madani tentunya juga merasakan hal yang berbeda, karena sebelumnya adalah persawahan yang ditanami padi dan kini menjadi tanah yang penuh dengan rumah, sebelah Barat dan Timur perumahan

---

<sup>93</sup> *Undang-undang Perumahan...*, hal. 7

BMW Madani masih murni tanah yang ditanami padi dan tebu, sedangkan sebelah Selatan adalah rel kereta api dan rumah warga, sebelah Utara adalah perumahan Cyibindium Permai. Warga masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani merasa senang dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, suasana malam yang dulunya sepi kini menjadi ramai, masyarakat tidak merasakan dampak negatif dari pembangunan perumahan BMW Madani, sedangkan Masyarakat penghuni perumahan Cyibindium Permai juga merasakan senang dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, memiliki tetangga baru, bahkan pagar tembok pembatas antara perumahan BMW Madani dan perumahan Cyibindium Permai dihilangkan saja. Pembangunan perumahan BMW Madani mampu menciptakan keseimbangan, keserasian dan keharmonisan dalam berbagai kehidupan.<sup>94</sup>

Tidak ada masyarakat yang merasa dirugikan dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, justru dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani masyarakat menjadi senang. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani tidak semata-mata hanya mengambil manfaat dari alam saja, tetapi masih tetap ada area hijau didalam kawasan perumahan tersebut, jika dibandingkan dengan perumahan lain yang pernah kami lihat, perumahan lain hanya mengutamakan bangunan yang bagus tanpa ada

---

<sup>94</sup> Kutbuddin Aibak, *Fiqh Tradisi...*, hal. 169



lahan hijau, setiap rumah tidak terlihat adanya resapan air, tapi diperumahan BMW Madani masih ada taman yang mampu menciptakan oksiget dan kesejukan untuk kehidupan.

## 2. Pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Undang-Undang No. 1 tahun 2011

Pembangunan perumahan di Tulungagung dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang signifikan, walaupun data resmi dari instansi terkait tidak ada tetapi secara kasat mata bisa dilihat di beberapa daerah. Lahan yang dulunya kosong kini diserbu oleh tanaman beton yang berjejer rapi. Juga semakin banyak marketing developer menawarkan perumahannya dalam bentuk brosur dan pameran.

Perumahan dan permukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dalam pasal 76 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 kawasan permukiman merupakan faktor terpenting dalam perumahan, jika kawasan permukiman tidak stabil otomatis perumahan pun tidak nyaman.<sup>95</sup> Dalam kawasan permukiman yang terdapat pada site plan pembangunan perumahan BMW Madani, kawasan permukiman tersebut telah tertata rapi dan tentunya pasti menciptakan suasana yang nyaman, dalam menciptakan suasana permukiman perumahan yang nyaman, pihak perumahan BMW menyediakan Wifi Area Rumah, dengan adanya wifi tersebut mampu

---

<sup>95</sup> *Undang-undang Perumahan...*, hal. 50

membantu penghuni perumahan BMW Madani untuk mengakses informasi dan komunikasi yang dibutuhkan, selain wifi area rumah pihak perumahan BMW juga menyediakan fasilitas line telepon dalam perumahan BMW Madani, dengan adanya line telepon mampu memudahkan para penghuni untuk berkomunikasi, sehingga informasi yang dibutuhkan akan segera didapatkan tanpa harus keluar rumah, pembangunan perumahan BMW Madani telah memenuhi syarat dalam pasal 76 tersebut.

Adanya pembangunan perumahan BMW Madani tentunya akan ada aktifitas baru yang diciptakan, dalam pasal 79 adanya manfaat dalam kegiatan ekonomi.<sup>96</sup> Ini sesuai dengan hasil wawancara kepada Bapak Kawed, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani beliau menjadi punya penghasilan, berkurangnya pengangguran.

Dalam membangun sebuah perumahan tentunya tidak secara langsung dibangun, tentunya ada beberapa ketentuan dalam membangun perumahan tersebut. Dalam pasal 82 butir 1 penyelenggaraan kawasan pemukiman dilakukan pada tiga tahap yakni perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan.<sup>97</sup> Pada tahap-tahap yang dimaksud dalam pasal 82 butir 1, jika dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani sudah terpenuhi semua, adanya tahap administrasi, adanya pelayanan terhadap user dalam

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> *Ibid.*

pembelian perumahan mulai dari proses pengenalan hingga pembangunan.

Dalam hal pemeliharaan dan perbaikan rumah, sarana dan utilitas umum, dari pihak perumahan BMW pusat selalu memantu lingkungan perumahan BMW Madani jika ada hal-hal yang kurang baik akan segera dilakukan sebuah renovasi dan memberikan pelayanan secara terus menerus seperti hanya adanya jasa bangun jika penghuni perumahan menginginkan rumah yang ditempati dijadikan yang lebih megah, penghuni perumahan BMW Madani juga sebagai bagian dari keluarga dengan pihak BMW. Ini sesuai dengan pasal 88 butir 1 yakni Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.<sup>98</sup>

Dalam pasal 1 ayat 2 jelas bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, dalam pembangunan perumahan BMW Madani berbagai sarana dan prasaranya yang dimaksud dalam pasal 1 telah banyak yang terpenuhi, tapi dalam pembangunan perumahan BMW Madani tidak disertai dengan fasilitas ibadah.

Di dalam Pasal 47 ayat 3 Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 menyatakan Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan: a) kesesuaian antara

---

<sup>98</sup> *Ibid.*

kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b) keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan c) ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.<sup>99</sup> Jadi, rumah ibadah termasuk salah satu fasilitas umum yang secara hukum meniscayakan keberadaannya, tapi dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani tidak terdapat fasilitas ibadah, dalam kawasan perumahan BMW Madani tidak terdapat bangunan fasilitas ibadah karena jumlah rumah yang terlalu sedikit yakni 16 rumah, dan ini tidak menjadi keharusan pihak perumahan BMW Pusat untuk membangun fasilitas ibadah tersebut. Jika diperhatikan lebih mendalam fasilitas ibadah merupakan tempat berkumpulnya para penghuni perumahan BMW Madani, tentunya fasilitas ibadah tersebut secara otomatis akan menjadi sebagai tempat untuk saling kenal dan akrab antar penghuni perumahan, karena penghuni perumahan BMW Madani tersebut berbagai penjurur tentunya tidak saling kenal sebelumnya.

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani tentunya beberapa prosedur dan ketentuan-ketentuan yang akan dipenuhi sebelum pembangunan perumahan tersebut dilaksanakan. Dalam pasal 3 Undang-undang No. 1 tahun 2001 yang mengatur perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> *Ibid.*

8. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
9. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
10. Pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
11. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
12. Budaya; dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Setiap orang tentunya menginginkan rumah yang dihuni berstatus yang legal, agar aktifitas sehari-hari menjadi aman dan nyaman, dalam pembangunan perumahan BMW Madani telah terdapat kepastian hukum dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan tersebut terbukti adanya surat izin mendirikan bangunan dengan nomor: 503/016/601/2014 dengan adanya surat izin tersebut penghuni perumahan BMW Madani akan ketenangan, karena rumah yang ditempati telah resmi dan berstatus hukum. Pembangunan perumahan BMW Madani juga membantu mendukung penataan kota Tulungagung, membantu pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk secara profesional sesuai dengan pasal 2 butir 3 yang telah disebutkan di atas.

Selanjutnya mengenai penyelenggaraan pembangunan perumahan BMW Madani sesuai dengan pasal 2 Undang-undang nomor 1 tahun 2011 yakni kesejahteraan keadilan, pemerataan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, dan keselamatan, keamanan,

ketertiban, dan keteraturan.<sup>101</sup> Dalam menciptakan suasana yang aman dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani, terdapat security 24 jam yang bertempat di depan gerbang masuk perumahan BMW Madani, adanya CCTV yang membantu memantau keadaan kawasan pemukiman, jika terjadi sesuatu bisa membantu untuk menyelesaikan masalah, one get system juga membantu pemantauan menjadi lebih mudah, karena hanya satu jalur masuk dan keluar, site plan rumah yang saling berhadapan juga membantu antar rumah untuk memantau rumah yang lain.

Selanjutnya dalam menciptakan suasana pemukiman perumahan yang nyaman, pihak perumahan BMW menyediakan Wifi Area Rumah, dengan adanya wifi tersebut mampu membantu penghuni perumahan BMW Madani untuk mengakses informasi dan komunikasi yang dibutuhkan, selain wifi area rumah pihak perumahan BMW juga menyediakan fasilitas line telepon dalam perumahan BMW Madani, dengan adanya line telepon mampu memudahkan para penghuni untuk berkomunikasi, sehingga informasi yang dibutuhkan akan segera didapatkan tanpa harus keluar rumah.

Selanjutnya dalam menciptakan suasana pemukiman perumahan yang sehat, arsitek perumahan BMW Madani memberikan taman minimalis disetiap rumah, sesuai dengan misi yang telah diterapkan dalam pembangunan perumahan BMW Madani, taman

---

<sup>101</sup> *Ibid.*,

minimalis dengan luas 20-30% dari luas rumah memberikan suasana yang sehat karna udara segar akan tercipta dengan adanya tumbuhan-tumbuhan di taman. Selain taman minimalis, ada juga taman di tengah-tengah jalan antara jalur masuk dan keluar, karena lebar jalan yang terdapat pada kawasan pemukiman BMW Madani 7,5 meter, padahal standart jalan pada perumahan adalah 6 meter, dengan lebarnya jalan pada perumahan BMW Madani dimanfaatkan untuk taman di tengahnya. Selain itu adanya sistem pengelolaan sampah yang baik, sampah dari setiap rumah akan diambil oleh petugas pengambil sampah setiap satu minggu sekali.

Sesuai dengan penjelasan di atas bahwa pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Undang-undang No. 1 tahun 2011 terdapat satu pelanggaran yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-undang tersebut, yakni dalam pasal 1 ayat 2 yakni sarana ibadah yang tidak terpenuhi.

### 3. Pembangunan Perumahan BMW Madani dalam Perspektif Fiqih Bi'ah.

Lingkungan adalah salah satu bagian terpenting dari bumi ini. Sebagai salah satu bagian dari bumi ini, lingkungan sangat berperan bagi kelangsungan hidup semua makhluk hidup di bumi ini. Selain itu, tanpa adanya lingkungan yang asli dan terawat semua makhluk hidup akan kesulitan untuk hidup karena lingkungan salah satu tempat hewan-hewan tinggal dan mencari makan. Pada saat ini, banyak sawah

yang dulunya digunakan untuk menanam padi sekarang beralih fungsi menjadi perumahan maupun bangunan-bangunan lainnya. Apalagi kini, sebagian besar hutan di Indonesia mulai gundul karena perbuatan manusia yang menebangi pohon-pohon di hutan dengan seenaknya tanpa memikirkan apa yang akan terjadi setelahnya. Selain itu, banyaknya kendaraan bermotor menyebabkan polusi udara tanpa diimbangi dengan pepohonan yang dapat mengurangi polusi udara tersebut.

Berbagai konsep yang diterapkan dalam fiqih mengenai lingkungan di antaranya adalah *thaharah* (kebersihan); konsekuensi ekologis dari ajaran *thaharah* ini adalah kewajiban menjaga sumber-sumber air bersih dan kebersihan tanah; *ihya al-mawat* adalah prosedur pembukaan lahan tidur, sedangkan *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya; *hima* adalah perlindungan suatu kawasan untuk menjaga habitat asli yang ada di dalamnya, dan *harim* adalah kawasan terlarang (hijau).<sup>102</sup>

Pembangunan perumahan BMW Madani terletak di atas tanah milik warga, yang mana tanah tersebut adalah tanah basah yang dipakai untuk menanam padi, pada konsep pelestarian lingkungan yang pertama yakni *thaharah* yakni menjaga kebersihan tanah dan air jika dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani

---

<sup>102</sup> Sukarmi, *Fiqih Lingkungan...*, hal. 63-64



tentunya tanah yang dipakai dalam pembangunan perumahan tersebut tidak dijaga kebersihannya melainkan diambil manfaatnya. Dalam ajaran Islam air bukan sekedar sebagai minuman yang bersih dan sehat tapi sebagai sarana terpenting dalam kesempurnaan ibadah.<sup>103</sup>

Dalam konsep lingkungan hidup yang dirumuskan fiqh yang kedua yakni *ihya al-mawat* adalah prosedur pembukaan lahan tidur, sedang *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya. *Ihya al-mawat* yang dimaksud dalam fiqh adalah membangun dan menciptakan lahan yang tidak terpakai menjadi lahan yang memberikan manfaat besar kepada manusia untuk melangsungkan kehidupan, sedangkan dalam pembangunan perumahan BMW Madani lahan yang dipakai dalam membangun perumahan memang memberikan manfaat besar untuk kehidupan, tapi perbedaannya pada lahan awal mula yang dipakai, dalam konsep fiqh lahan awal yang dipakai adalah lahan mati sedangkan lahan yang dipakai dalam membangun perumahan adalah lahan yang sudah aktif dan sudah memberikan manfaat besar terhadap manusia, dengan terbangunnya perumahan lahan tersebut tidak lagi memberikan kemanfaatan di bidang hasil tani atau makanan terhadap manusia. karena lahan pertanian merupakan sumber penghasil berbagai makanan yang dibutuhkan manusia, dengan adanya pembangunan perumahan

---

<sup>103</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 198

BMW Madani lahan pertanian menjadi berkurang, hasil bumi juga akan menjadi berkurang.<sup>104</sup>

Selanjutnya yakni *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya, dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani, pemerintah telah memberikan izin kepada pihak perumahan BMW untuk mendirikan pemukiman perumahan, pihak perumahan BMW memang sudah ahli dalam melaksanakan pembangunan perumahan, dalam fiqih penguasa atau pemerintah memberikan lahan untuk kesejahteraan hidup yakni dalam mengelola tanah sehingga dapat mengambil dari hasil bumi tersebut, tapi pemerintah memberikan izin kepada pihak perumahan tidak seperti yang dimaksud dalam fiqih justru tidak memberikan timbal balik yang baik terhadap lingkungan sekitar.

Dalam fiqih bi'ah pelestarian lingkungan sangatlah dibutuhkan, segala sesuatu yang terdapat dalam kawasan yang dipakai untuk membangun perumahan sangat dilarang keras jika akhirnya dalam pembangunan perumahan mengakibatkan beberapa hewan atau tumbuhan yang harus pindah tempat ataupun mati.

Pemeliharaan lingkungan hidup merupakan penentu keseimbangan alam. Dalam konteks pelestarian lingkungan, pemahaman ini sudah kita dengar sejak lama. Bahkan, pelajaran ilmu

---

<sup>104</sup> *Ibid.*, hal. 196

alam seolah tidak henti-hentinya mengajarkan bahwa semua komponen ekosistem baik berwujud makhluk hidup maupun komponen alam lainnya, merupakan sebuah kesatuan yang harus berjalan seimbang dan tidak boleh timpang satu dengan yang lain.<sup>105</sup>

Namun dalam tataran aplikasinya, manusia harus banyak mengkaji serta mempertanyakan efektivitas hasil dari hal-hal tersebut. Firman Allah SWT dalam surat ar-Rum ayat 41:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي  
عَمَلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).<sup>106</sup>

Isi kandungan dari ayat al-Qur'an tersebut adalah seluruh kerusakan di muka bumi ini adalah karena ulah tangan manusia, manusia hanya memikirkan keinginannya sendiri tanpa memperhatikan akibat yang akan terjadi, pembangunan perumahan BMW Madai jika dikaitkan dengan ayat di atas memang sudah sangat jelas pembangunan perumahan BMW Madani telah menghilangkan lahan hijau yang ditempati pembangunan perumahan tersebut, tetapi ada beberapa usaha yang dibuat oleh pihak perumahan BMW untuk tidak menghilangkan fungsi lingkungan, yakni terdapat taman minimalis, saluran air yang tertata rapi (got).

<sup>105</sup> Indonesia Forest and Media Campaign (*INFORM*)..., hal. 41

<sup>106</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 647

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani terdapat taman minimalis yang terletak di depan setiap rumah dan taman yang terletak di tengah-tengah jalan masuk dan keluar, ini adalah bentuk dalam mengurangi panasnya suhu udara. Dalam wacana syariat, menanam tanaman yang bermanfaat merupakan sebuah anjuran. Bahkan ketika pepohonan tersebut dapat dimanfaatkan oleh makhluk hidup lainnya, Islam mengkategorikannya sebagai sedekah yang selalu mengalir. Tentunya hal ini dapat dikontekstualisasikan dalam model penghijauan, dimana selain sebagai tempat berteduh, kemanfaatan dalam mengatasi masalah polusi tentu akan berpahala lebih maksimal.

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani terdapat saluran air (got) di depan setiap rumah dan di pinggir jalan Desa Bago-Plosokandang yang dialirkan ke persawahan warga, ini bertujuan untuk mengurangi banjir. Dalam pandangan fiqih bi'ah pembangunan perumahan BMW Madani termasuk dalam katagori kurang baik terhadap lingkungan, yang mana pada awalnya lahan tersebut adalah sebuah persawahan yang mampu meresap air jika musim hujan tiba, sedangkan sekarang terbangun sebuah perumahan tentunya resapan air menjadi semakin berkurang, selain itu tentunya ada beberapa komponen dalam lingkungan yang hilang akibat dalam pembangunan perumahan tersebut.

Alam semesta beserta isinya, bagaimanapun keadaannya konkrit maupun abstrak adalah fasilitas untuk mencapai kesejahteraan

umat manusia. Memang itulah kodratnya, alam diciptakan untuk selalu memberikan yang terbaik buat keberlangsungan hidup manusia. Dalam membangun perumahan BMW Madani tentunya manusia sudah mendapatkan manfaat yang sangat besar dari alam. Dalam pembangunan perumahan tersebut alam tidak bisa dikembalikan seperti pada awal mula tetapi dalam pembangunan perumahan tersebut tetap bernuansa lingkungan yang baik, sesuai dengan misi yang dibuat dan kenyataan dalam lingkungan.

4. Dampak Positif dan Negatif dari Pembangunan Perumahan BMW Madani dalam Perspektif Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dan Fiqih Bi'ah

Dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani tentunya akan ada hal-hal yang ditimbulkan dari pembangunan tersebut, berbagai cara pandang dalam menentukan dampak positif dan negatif dalam pembangunan perumahan tersebut, dampak yang terjadi akan dikaji dalam prespektif Undang-undang No. 1 tahun 2011 dan fiqih bi'ah.

Berbagai dampak positif dan negatif dari pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Undang-undang No.1 tahun 2011 adalah sebagai berikut:

a. Dampak positif

Sesuai dengan pasal 2 Undang-undang No.1 tahun 2011 pembangunan perumahan BMW Madani telah memberikan

kesejahteraan bagi masyarakat yang membutuhkan rumah, bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan untuk membangun rumah tentunya sangat terbantu dengan adanya pembangunan perumahan.<sup>107</sup>

Dalam pasal 3 butir 2 Undang-undang No.1 tahun 2011 dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani bisa mendukung penataan kota Kota Tulungagung dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proposional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, jika tidak ada pembangunan perumahan tentunya setiap orang dalam membangun rumah, akan membangun dengan seenaknya sendiri sesuai dengan lahan yang dimilikinya, tapi dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani pembangunan kawasan pemukiman menjadi tertata rapi.<sup>108</sup>

Dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani mampu mengurangi pemukiman liar, dalam pasal 82 butir 3 yakni mampu mengendalikan lingkungan hunian perkotaan atau pedesaan , rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting, jika tidak memiliki lahan untuk membangun rumah dan tidak ada yang

---

<sup>107</sup> *Undang-undang Perumahan...*, hal. 7

<sup>108</sup> *Ibid.*

menjual lahan untuk membangun rumah tentunya akan membangun rumah dengan seenaknya sendiri (pemukiman liar).<sup>109</sup>

Dalam pasal 79 butir 1 memberikan manfaat kegiatan ekonomi, pembangunan perumahan BMW Madani juga memberikan tambahan ekonomi bagi para pekerja, membuka peluang kerja, dan mengurangi pengangguran. Masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan tetap, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani masyarakat menjadi sejahtera karena bisa membuka lahan pekerjaan dan menambah penghasilan.<sup>110</sup>

Dalam pasal 3 butir 5 penyelenggaraan pembangunan menunjang pembangunan sosial, terbukti masyarakat di sekitar pembangunan perumahan BMW madani merasakan hal yang baik dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, daerah yang dulunya sepi kini menjadi ramai, keamanan masyarakat sekitar juga menjadi lebih terjamin karena adanya security 24 jam di perumahan BMW Madani, jika ada kejahatan pasti akan dibantu oleh security tersebut.<sup>111</sup>

Pajak Bumi dan Bangunan jadi tinggi, sebelum adanya pembangunan perumahan lahan tersebut hanya pajak bumi saja yang dibayar, tetapi dengan terbangunnya perumahan BMW Madani pajak bumi dan bangunan menjadi lebih tinggi, dulu hanya satu lahan, kini menjadi 16 kfling rumah.

---

<sup>109</sup> *Ibid.*

<sup>110</sup> *Ibid*

<sup>111</sup> *Ibid*

b. Dampak Negatif

Suasana dan keadaan sebelum dan sesudah pembangunan perumahan BMW Madani tentulah berbeda jauh, sebelum dibangun perumahan BMW Madani suasana lahan tersebut hanya dipenuhi dengan hehijauan daun padi, sedangkan setelah adanya pembangunan perumahan BMW Madani bertambahnya polusi udara, dulu tidak ada kendaraan bermotor di area tersebut dan kini dipenuhi dengan kendaraan para penghuni perumahan BMW Madani.

Sebelum pembangunan perumahan BMW Madani lahan hijau yang terdapat di kawasan pembangunan mampu mengurangi pemanasan global dan mampu menciptakan oksigen, tetapi setelah terjadi pembangunan perumahan BMW Madani pemanasan global menjadi bertambah, karna lahan hijau menjadi berkurang.

Berbagai dampak positif dan negatif dari pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Fiqih Bi'ah adalah sebagai berikut:

a. Dampak positif

Lingkungan adalah penentu dalam sebuah kehidupan, memanfaatkan sumber daya alam bermakna kewajiban melakukan pelestarian lingkungan. dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani lingkungan menjadi lebih tertata, manusia tidak melakukan pembangunan dengan seenaknya sendiri, tanggung



jawab terhadap lingkungan menjadi lebih besar, dan adanya pantauan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan tersebut.<sup>112</sup>

b. Dampak negatif

Dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani sangat sedikit sekali tanah yang terlihat, semuanya sudah tertutup dengan paving dan berbagai bangunan lainnya, sebelum adanya pembangunan perumahan BMW Madani lahan tersebut adalah lahan pertanian yang mampu meresap air jika hujan, tapi dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani menjadi berkurangnya resapan air.

Kawasan hijau merupakan sumber oksigen di bumi ini, kawasan hijau sangat membantu kelangsungan hidup manusia di bumi ini, tapi adanya pembangunan perumahan BMW Madani kawasan yang dulunya hijau kini menjadi berkurang.

Dalam fiqih bi'ah, tanah (lahan) pertanian adalah hal yang sangat penting, karena lahan pertanian merupakan sumber penghasil berbagai makanan yang dibutuhkan manusia, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani lahan pertanian menjadi berkurang, hasil bumi juga akan menjadi berkurang.<sup>113</sup>

Tanaman atau pepohonan merupakan salah satu alat untuk menyimpan air, lahan yang tidak terdapat suatu pepohonan atau

---

<sup>112</sup> Sukarmi, *Fiqih Lingkungan...*, hal. 68

<sup>113</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 196

tanaman apapun tentunya akan sulit ditemukan sumber air. Dalam ajaran air bukan sekedar sebagai minuman yang bersih dan sehat tapi sebagai sarana terpenting dalam kesempurnaan ibadah.<sup>114</sup> Pembangunan perumahan BMW Madani tentunya mengurangi beberapa tanaman yang ada di kawasan tersebut sebelum dilaksanakan pembangunan perumahan tersebut, sehingga dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani akan membuka peluang untuk terjadinya kekeringan.

---

<sup>114</sup> *Ibid.*, hal. 198

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **J. Perumahan dan Lingkungan**

##### **3. Pengertian Perumahan**

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.<sup>115</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan perumahan dalam pasal 1 butir 2 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan tentunya tidak terlepas dari kawasan permukiman, yang dimaksud dengan kawasan permukiman pasal 1 butir 3 adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai

---

<sup>115</sup> *Undang-undang Perumahan dan Kawasan,,,hal. 3*

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.<sup>116</sup>

Selain kawasan pemukiman tentunya ada lingkungan hunian, dalam pasal 1 butir 4, lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Dalam pasal 1 butir 5, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan. Dalam pasal 1 butir 7, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Berbagai macam rumah di antaranya adalah rumah komersial dalam pasal 1 butir 8, rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Selanjutnya dalam pasal 1 butir 9, rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Pasal 1 butir 10 rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.<sup>117</sup>

Selanjutnya pasal 1 butir 12, rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian

---

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> *Ibid.*

dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.<sup>118</sup>

#### 4. Pengertian Lingkungan

Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.<sup>119</sup>

Semua yang ada di muka bumi ini tentunya adalah termasuk lingkungan. Pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup yang meliputi kebijaksanaan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pemulihan, pengawasan, dan pengendalian lingkungan hidup.

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya, ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.

---

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan...*, hal. 211

## **K. Fungsi dan Kegunaan Lingkungan**

Berdasarkan atas kebutuhan manusia, dalam pasal 2 perumahan adalah salah satu dari kebutuhan manusia yang sangat penting. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:<sup>120</sup>

13. Kesejahteraan;
14. Keadilan dan pemerataan;
15. Kenasionalan;
16. Keefisienan dan kemanfaatan;
17. Keterjangkauan dan kemudahan;
18. Kemandirian dan kebersamaan;
19. Kemitraan;
20. Keserasian dan keseimbangan;
21. Keterpaduan;
22. Kesehatan;
23. Kelestarian dan keberlanjutan; dan
24. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang mana dari fungsi pembangunan perumahan yang telah disampaikan di atas tentunya

---

<sup>120</sup> *Undang-undang Perumahan dan Kawasan..., hal. 7*

memiliki berbagai fungsi. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:<sup>121</sup>

13. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
14. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui.
15. Pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
16. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
17. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
18. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan
19. Budaya; dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

#### **L. Latar Belakang Pembangunan Perumahan**

Bertambahnya jumlah penduduk dan semakin maraknya kegiatan perekonomian mendorong timbulnya peningkatan kebutuhan lahan

---

<sup>121</sup>*Ibid.*

permukiman. Sementara itu, ketersediaan lahan permukiman di kota sangat terbatas maka lahan permukiman tersebut berkembang ke arah pinggiran kota.<sup>122</sup>

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar seluruh rakyat Indonesia dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur. Rumah adalah kebutuhan yang sangat penting sebab di rumahlah manusia berlindung, melakukan kegiatan, membina keluarga dan beristirahat.

Rumah pada hakekatnya merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, juga pendidikan dan kesehatan. Oleh karena itu maka dalam upaya penyediaan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana permukimannya yang baik, karena berkaitan langsung dengan harkat dan martabat manusia selaku pemakai. Artinya bahwa pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang layak, akan dapat meningkatkan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Bahkan di dalam masyarakat Indonesia perumahan merupakan pencerminan dan pengejawatahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dalam lingkungan alamnya.<sup>123</sup>

Pembangunan perumahan berperan sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta

---

<sup>122</sup> [http://eprints.undip.ac.id/34216/4/1753\\_chapter\\_I.pdf](http://eprints.undip.ac.id/34216/4/1753_chapter_I.pdf) , diakses pada Tanggal 21 April 2015

<sup>123</sup> <https://abaslessy.wordpress.com/2010/10/19/fungsi-rumah-dalam-status-sosial-masyarakat-sekitar/> diakses pada Tanggal 21 April 2015



dikembangkan demi keberlangsungan, peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup tetapi lebih dari itu, yaitu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menempatkan jati dirinya.

Latar belakang pembangunan perumahan, khususnya dalam lingkungan masyarakat karena tidak semua orang mempunyai lahan dan tempat untuk mendirikan rumah sebagai tempat tinggal, dengan diadakannya pembangunan perumahan akan memudahkan masyarakat. Khususnya bagi setiap masyarakat yang tidak mempunyai lahan untuk dibangun rumah sebagai tempat tinggal bisa dengan mudah mendapatkan tempat tinggal yang layak dan baik.

Setiap tahun jumlah penduduk selalu meningkat, tentunya dibutuhkan pula tempat tinggal yang banyak, sehingga pembangunan perumahan menjadi salah satu pemecah masalah dalam hal tempat tinggal, jika tidak dibangun sebuah perumahan tentunya banyaknya pendirian-pendirian rumah yang ilegal atau pembangunan tempat tinggal seenaknya sendiri atau pemukiman liar.

#### **M. Pemanfaatan Kawasan Pemukiman**

Kawasan pemukiman merupakan faktor terpenting dalam perumahan, jika kawasan pemukiman tidak stabil otomatis perumahan

pun tidak nyaman, pentingnya sebuah pemanfaatan kawasan permukiman.

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:<sup>124</sup>

3. Menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah; dan
4. Mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dinyatakan dalam berbagai pasal sebagai berikut;

#### Pasal 77

Pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan.<sup>125</sup>

#### Pasal 78

- 3) Pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 dilakukan melalui:
  - d. pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian.
  - e. pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian baru; atau
  - f. pemanfaatan hasil pembangunan kembali lingkungan hunian.
- 4) Pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
  - c. Tempat tinggal;
  - d. Prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
  - a. Lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

#### Pasal 79

- c) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 meliputi pemanfaatan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- d) Pemanfaatan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> *Ibid.*

#### Pasal 80

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian, pembangunan lingkungan hunian baru, dan pembangunan kembali lingkungan hunian di perkotaan atau perdesaan.

#### Pasal 81

Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman.

Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:

- d) menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
- e) mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- f) mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

#### Pasal 82

- 5. Pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dilakukan pada tahap:
  - d) Perencanaan;
  - e) Pembangunan; dan
  - f) Pemanfaatan.
- 6. Pengendalian kawasan permukiman dilakukan pada lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.
- 7. Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilaksanakan pada:
  - c) pengembangan perkotaan; atau
  - d) perkotaan baru.
- 8. Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan dilaksanakan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, sosial, dan/atau budaya perdesaan.

#### Pengendalian Perencanaan Kawasan Permukiman

#### Pasal 83

- 3. Pengendalian pada tahap perencanaan dilakukan dengan:
    - c. Mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
    - d. Memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.
  - 4. Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman

## Pasal 84

8. Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman.
9. Pengendalian dilakukan untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.
10. Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.
11. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.
12. Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.
13. Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.
14. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**N. Pemeliharaan Lingkungan dalam Perumahan**

Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang dan perorangan.<sup>126</sup>

3. Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

---

<sup>126</sup> *Ibid.*

4. Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pasal 87

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.<sup>127</sup>

Pasal 88

3. Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
4. Pemeliharaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh setiap orang.

Dan dilanjutkan dalam Pasal 89:<sup>128</sup>

4. Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
5. Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.
6. Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Pasal 90

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 dan Pasal 89 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 91

Perbaikan rumah dan prasarana, sarana, atau utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 92

5. Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
6. Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
7. Perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

---

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> *Ibid.*

8. Perbaiki prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

## O. Perumahan dan Lingkungan dalam Islam

Lingkungan menjadi satu dengan perumahan, dengan adanya pembangunan perumahan tentunya lingkungan yang hijau yang masih alami akan sedikit demi sedikit mulai terkikis. Sesuai dengan fiman Allah SWT surat al-A'raf ayat 56;

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا ۚ إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ

مِّن قَرِيبٍ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.<sup>129</sup>

Ini membuktikan bahwasanya Allah telah melarang hambanya agar tidak seenaknya sendiri dalam pengelolaan lingkungan ataupun dalam penggunaan lingkungan, karena Allah SWT juga berfirman bahwa kerusakan alam yang terjadi semuanya dilakukan oleh manusia yakni dalam surat ar-Rum ayat 41;

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

لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

<sup>129</sup> *Al Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Mujamma' Al Malik Fadh Li Tiba'at Al Mush-Haf Asy-Syarif Medinah Munawwarah, 1990), hal. 230

Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).<sup>130</sup>

Selanjutnya dalam Hadis Nabi Muhammad Saw:

سَيِّحَانُ وَجَيْحَانُ وَالْفُرَاتُ وَ النَّيْلُ كُلُّهُ مِنْ أَنْهَارِ الْجَنَّةِ

“Sihan, Jihan, Eufkrat dan Nil. Semua adalah dari sungai-sungai surga”.<sup>131</sup> (HR. Imam Muslim)

Maksud dari hadits di atas adalah sungai yang ada di bumi jangan sampai dirusak ekosistem yang ada di dalamnya, dan maksud dari surga adalah sebuah kenikmatan besar yang terkandung di dalamnya jangan sampai hilang.

Berdasar 2 ayat al-Qur'an dan Hadis di atas tentunya dalam pembangunan perumahan sangatlah dibutuhkan suatu perhatian agar dalam pembangunan tersebut benar-benar tidak merusak alam dan kondisi lingkungan. Oleh karena itu, pemanfaatan itu tidak boleh semena-semena dan seenaknya saja dalam mengeksploitasinya. Pemanfaatan berbagai sumber daya alam baik yang ada di laut, di daratan dan di dalam hutan harus dilakukan secara proporsional dan rasional untuk kebutuhan masyarakat banyak dan generasi penerusnya serta menjaga ekosistemnya.

<sup>130</sup> *Ibid.*, hal. 647

<sup>131</sup> Muhammad Nasirudin Al-Bani, *Silsilah Hadits Shahih dan Sekelumit Kandungan Hukumnya*, terj. M. Qodirun Nur, (Jakarta: CV. Pustaka Mantiq, 1997), hal. 252

Menyadari hal tersebut maka dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, sumber daya alam Indonesia harus digunakan dengan rasional. Pembangunan harus diusahakan dengan sekuat tenaga dan strategi dengan tidak merusak tata lingkungan dan tata hidup manusia. Dalam hal ini juga diperlukan dan diusahakan penggunaan teknologi yang ramah lingkungan dan bisa menjaga kelestariannya sehingga bisa dimanfaatkan secara berkesinambungan. Kita Sebagaimana tersurat dalam firman Allah berikut ini:

وَضَرَبَ اللَّهُ مَثَلًا قَرْيَةً كَانَتْ ءَامِنَةً مُّطْمَئِنَّةً يَأْتِيهَا رِزْقُهَا رَغَدًا مِّنْ كُلِّ

مَكَانٍ فَكَفَرَتْ بِأَنْعَمِ اللَّهِ فَأَذَاقَهَا اللَّهُ لِبَاسَ الْجُوعِ وَالْخَوْفِ بِمَا

كَانُوا يَصْنَعُونَ ﴿١١٢﴾

Dan Allah telah membuat suatu perumpamaan (dengan) sebuah negeri yang dahulunya aman lagi tenteram, rezkinya datang kepadanya melimpah ruah dari segenap tempat, tetapi (penduduk)nya mengingkari nikmat-nikmat Allah; karena itu Allah merasakan kepada mereka pakaian kelaparan dan ketakutan, disebabkan apa yang selalu mereka perbuat.<sup>132</sup>

Manusia Indonesia harus sadar bahwa krisis multidimensi dan bencana yang datang bertubi-tubi seperti tanah longsor, banjir, kekeringan, kebakaran hutan, tanaman diserang hama dan lainnya adalah karena ulah manusia itu sendiri.

<sup>132</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 419



## P. Kerusakan Lingkungan

Dalam kaitannya dengan kerusakan lingkungan di Indonesia, sebagaimana yang terjadi di belahan dunia lainnya, Indonesia mengalami persoalan lingkungan yang mengkhawatirkan dan berujung pada bencana. Bencana yang terjadi di Indonesia mengambil berbagai bentuk, mulai dari masalah kekeringan, kebakaran hutan, banjir tahunan sampai kepada banjir bandang yang menewaskan ratusan jiwa.<sup>133</sup>

Islam mengajarkan kepada umat manusia agar dalam hidup dan kehidupannya dapat menjaga keseimbangan, keserasian dan keharmonisan dalam berbagai kehidupan. Menjaga keserasian dan keseimbangan aspek jasmaniah dan rohaniah, material spiritual, aspek individual dan sosial, serta aspek duniawi dan ukhrowi. Keseimbangan, keserasian dan keharmonisan yang harus dijaga berbagai aspek kehidupan ini tidak lain dalam rangka menciptakan kebahagiaan dan kesejahteraan manusia.<sup>134</sup> Firman Allah mengenai larangan berbuat kerusakan:

وَإِذَا قِيلَ لَهُمْ لَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ قَالُوا إِنَّمَا نَحْنُ مُصْلِحُونَ ﴿١١٠﴾

“Dan bila dikatakan kepada mereka: "Janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi". mereka menjawab: "Sesungguhnya Kami orang-orang yang mengadakan perbaikan”.<sup>135</sup>

<sup>133</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan...*, hal. 111

<sup>134</sup> Kutbuddin Aibak, *Fiqh Tradisi Menyibak...*, hal. 169

<sup>135</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 10

Pemeliharaan lingkungan hidup merupakan penentu keseimbangan alam. Dalam konteks pelestarian lingkungan, pemahaman ini sudah kita dengar sejak lama. Bahkan, pelajaran ilmu alam seolah tidak henti-hentinya mengajarkan bahwa semua komponen ekosistem baik berwujud makhluk hidup maupun komponen alam lainnya, merupakan sebuah kesatuan yang harus berjalan seimbang dan tidak boleh timpang satu dengan yang lain. Namun dalam tataran aplikasinya, manusia harus banyak mengkaji serta mempertanyakan efektivitas hasil dari hal-hal tersebut. Dan tentunya setelah semuanya disadari, manusia layak melakukan introspeksi atas berbagai potret bencana yang terjadi di belahan bumi belakangan ini. Sudah tepatkah mereka dalam melaksanakan amanat sebagai pengendali ekosistem alam? Ataukah kerusakan demi kerusakan menjadi sebuah proses alami yang tidak mungkin terkendali?<sup>136</sup>

Allah dalam Al-Qur'an berfirman tentang dimensi alam semesta dalam beberapa perspektif. Dalam al-Qur'an Surat al-Hadid ayat 4:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَىٰ

الْعَرْشِ ۚ يَعْلَمُ مَا يَلْجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ

وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا ۚ وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٤﴾

<sup>136</sup> Indonesia Forest and Media Campaign (*INFORM*)..., hal. 41

Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: kemudian Dia bersemayam di atas 'arsy Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada, dan Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>137</sup>

Dalam ayat ini Allah memaparkan bahwa secara makro alam semesta terpusat pada dua tempat, langit dan bumi, mungkin karena selama ini akal manusia masih sangat naif untuk mampu menjangkau alam lain selain keduanya. Hanya saja sunatullah dalam wacana alam menentukan situasi di bumi sebagai obyek dominan, selain pembicaraan seputar alam akhirat. Dengan sebab itulah, kalam Al-Qur'an dalam bagian berikutnya mulai mengilustrasikan kondisi bumi dan segala isinya dengan corak dan keberagaman yang ada. Allah juga berfirman dalam surat al-Maidah ayat 64 yakni:

وَقَالَتِ الْيَهُودُ يَدُ اللَّهِ مَغْلُولَةٌ غُلَّتْ أَيْدِيهِمْ وَلُعِنُوا بِمَا قَالُوا بَلْ يَدَاهُ  
 مَبْسُوطَتَانِ يُنْفِقُ كَيْفَ يَشَاءُ وَلَيَزِيدَنَّ كَثِيرًا مِّنْهُم مَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ مِنْ  
 رَبِّكَ طُغْيَانًا وَكُفْرًا وَالْقَيْنَا بَيْنَهُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ إِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ  
 كُلَّمَا أَوْقَدُوا نَارًا لِلْحَرْبِ أَطْفَأَهَا اللَّهُ وَيَسْعَوْنَ فِي الْأَرْضِ فَسَادًا وَاللَّهُ لَا

تُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ ﴿٦٤﴾

<sup>137</sup> Al Qur'an Terjemah..., hal. 900

Orang-orang Yahudi berkata: "Tangan Allah terbelenggu", sebenarnya tangan merekalah yang dibelenggu dan merekalah yang dila'nat disebabkan apa yang telah mereka katakan itu. (tidak demikian), tetapi kedua-dua tangan Allah terbuka; Dia menafkahkan sebagaimana Dia kehendaki. dan Al Quran yang diturunkan kepadamu dari Tuhanmu sungguh-sungguh akan menambah kedurhakaan dan kekafiran bagi kebanyakan di antara mereka. dan Kami telah timbulkan permusuhan dan kebencian di antara mereka sampai hari kiamat. Setiap mereka menyalakan api peperangan Allah memadamkannya dan mereka berbuat kerusakan dimuka bumi dan Allah tidak menyukai orang-orang yang membuat kerusakan.<sup>138</sup>

Bentuk-bentuk kerusakan lingkungan di Indonesia tidaklah tumbuh secara linier atau satu persatu. Kerusakan lingkungan terjadi lewat berbagai cara, ditimbulkan oleh penyebab yang ribuan juga, karena itu sulit untuk mengamatinya satu persatu, untuk memudahkan, kerusakan lingkungan di Indonesia diklasifikasikan menjadi beberapa masalah pokok sebagaimana diuraikan sebagai berikut:<sup>139</sup>

3. Pencemaran air, pencemaran air berarti bahwa air sungai, air tanah, danau, atau laut terkominasi oleh limbah industri, limbah rumah tangga, dan lainnya. Tercemarnya air tanah air sungai menyebabkan air tersebut tidak dapat digunakan lagi sebagai air minum atau kebutuhan lain, tidak saja bagi manusia tetapi juga bagi makhluk lainnya.
4. Pencemaran tanah, sampai pada akhir tahun 1970-an, petani masih menggunakan cara tradisional untuk menggarap sawahnya. Baru setelah pemerintah (zaman orde baru) mengembangkan kebijakan

---

<sup>138</sup> *Ibid.*, hal. 171

<sup>139</sup> Ali Yafie, *Merintis Fiqh Lingkungan ...*, hal. 117

modernisasi untuk pertanian, dengan anak panah revolusi hijau, terjadilah perubahan pola pertanian. Pada zaman ini mulai bibit dan pupuk tidak lagi alami; adanya bibit unggul, pupuk buatan, insektisida, pestisida yang mereka gunakan dan menyebabkan ketidakalamian tanah lagi. Kerusakan ekosistem tanah yang terjadi antara lain berkurangnya populasi cacing penggembur tanah dan ular sawah, hilangnya predator pemakan wereng dan lain lain.

Pertumbuhan penduduk adalah salah satu faktor terjadinya kerusakan lingkungan. akan tetapi, ada faktor lain yang tampak lebih menonjol adalah teknologi yang dipacu untuk memenuhi obsesi pertumbuhan yang tidak terbatas. Teknologi menjadi alat yang ampuh untuk mengeksploitasi sumber daya alam secara berlebihan, sehingga menyebabkan merosotnya kualitas lingkungan hidup.<sup>140</sup>

Oleh karena itu, perlu ditempuh langkah-langkah antisipasinya agar kerusakan yang terjadi di daratan dan lautan itu tidak semakin parah. Di antaranya adalah:<sup>141</sup>

5. Perlu ada program reboisasi yang tidak hanya berupa proyek tetapi betul-betul diaplikasikan dilapangan. Siapa saja yang melakukan pelanggaran dan penyalahgunaan dana dan program reboisasi harus dihukum dengan berat. Di samping itu perlu juga dikembangkan hutan rakyat, hutan lindung, hutan cagar alam dan lainnya. Sesuai dengan hadis nabi:

---

<sup>140</sup> *Ibid.*, hal. 66

<sup>141</sup> Indonesia Forest and Media Campalgn (*INFORM*)..., hal.79

حَدِيثُ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: مَا مِنْ مُسْلِمٍ يَغْرِسُ أَوْ يَزْرَعُ زَرْعًا فَيَأْكُلُ مِنْهُ طَيْرٌ

أَوْ إِنْسَانٌ أَوْ بَيْهِيمَةٌ إِلَّا كَانَ لَهُ بِهِ صَدَقَةٌ. (اخرجه البخارى فى كتاب المزارعة)

Hadits dari Anas r.a. dia berkata: Rosulullah S.a.w. bersabda : Seseorang muslim tidaklah menanam sebatang pohon atau menabur benih ke tanah, lalu datang burung atau manusia atau binatang memakan sebagian daripadanya, melainkan apa yang dimakan itu merupakan sedekahnya . (HR. Imam Bukhori)

6. Perlu dijaga kelestarian sumber daya laut dengan membuat cagar laut, konservasi laut dan lainnya, serta melarang dan menindak dengan tegas kepada para pengguna alat yang membahayakan seperti bom atau obat-obatan beracun untuk menangkap ikan dan lainnya yang akan memusnahkan ikan dan makhluk hidup laut hingga ke anak-anaknya.
7. Dilarangnya komersialisasi aset-aset sumber daya alam yang menyangkut hajat hidup orang banyak seperti waduk, mata air, sungai, dan lainnya karena akan menyengsarakan hidup rakyat banyak.
8. Menindak tegas aparat, pebisnis, cukong dan siapa saja yang melakukan perusakan dan eksploitasi hutan, laut dan sumber daya alam lainnya di luar batas rasional dan proporsionalitasnya.

## Q. Konsep Lingkungan Hidup dalam Fiqih

Kehidupan dalam pandangan fiqh adalah sesuatu yang mulia dan sangat berharga. Dalam diri setiap makhluk hidup dilengkapi dengan

naluri “mempertahankan hidup” dan cenderung “hidup kekal”. Manusia sebagai makhluk hidup yang memiliki tingkatan melebihi makhluk-makhluk lain tidak saja mempunyai naluri dan kecenderungan yang demikian, tetapi juga memiliki kesadaran (*idrak*) untuk mempertahankan hidup itu. Dari kesadaran tersebut muncul dan berkembang daya pilih (*ikhtiar*) dan daya upaya (*kasb*) pada diri manusia. Berpangkal pada hal-hal inilah, perkembangan kebudayaan dan peradaban manusia terjadi. Keadaan manusia yang demikian itu adalah kehendak dan ketetapan yang maha pencipta (*al-khaliq*) yang menganugerahkan hidup kepada manusia.<sup>142</sup>

Alam semesta beserta isinya, bagaimanapun keadaannya konkrit maupun abstrak adalah fasilitas untuk mencapai kesejahteraan umat manusia. Memang itulah kodratnya, alam diciptakan untuk selalu memberikan yang terbaik buat keberlangsungan hidup manusia. Manusia memperoleh makan, minum, perlindungan, keselamatan dan mata pencaharian kehidupan, dan Allah Firman Allah SWT;

هُوَ الَّذِي أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً ط لَكُمْ مِنْهُ شَرَابٌ وَمِنْهُ شَجَرٌ فِيهِ

تُسِيمُونَ ﴿١٦﴾

Dia-lah, yang telah menurunkan air hujan dari langit untuk kamu, sebahagiannya menjadi minuman dan sebahagiannya (menyuburkan) tumbuh-tumbuhan, yang pada (tempat tumbuhnya) kamu menggembalakan ternakmu.<sup>143</sup> (QS. Surat an-Nahl [16]: 10)

<sup>142</sup> *Ibid.*, hal. 163

<sup>143</sup> *Al Qur'an Terjemah ...*, hal. 403

Dalam surat yang sama al-Qur'an menyatakan:

وَهُوَ الَّذِي سَخَّرَ الْبَحْرَ لِتَأْكُلُوا مِنْهُ لَحْمًا طَرِيًّا وَتَسْتَخْرِجُوا مِنْهُ  
حِلْيَةً تَلْبَسُونَهَا وَتَرَى الْفُلْكَ مَوَازِرَ فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا مِنْ فَضْلِهِ  
وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ

Dan Dia-lah, Allah yang menundukkan lautan (untukmu), agar kamu dapat memakan daripadanya daging yang segar (ikan), dan kamu mengeluarkan dari lautan itu perhiasan yang kamu pakai; dan kamu melihat bahtera berlayar padanya, dan supaya kamu mencari (keuntungan) dari karunia-Nya, dan supaya kamu bersyukur.<sup>144</sup> (QS. Surat an-Nahl [16]: 14)

Karena itu, sungguh beruntung negara yang memiliki wilayah hamparan luas hijau terbentang. Berbagai kekayaan alam akan muncul dari sana. Minyak tanah, barang-barang tambang, serta hasil hutan lainnya dapat memberikan manfaat yang sangat besar bagi kehidupan manusia. Tak kalah menakjubkan, adanya air jernih tanpa ada campuran zat-zat kimia yang dapat memberikan kebugaran tubuh dan nafas tanaman. Masih banyak lagi manfaat-manfaat lain yang diberikan oleh alam. Ini adalah nikmat Allah yang diberikan kepada manusia.

Kewajiban pemanfaatan sumberdaya alam dan lingkungan secara lestari bermakna kewajiban melakukan pelestarian setiap komponen-komponen lingkungan. Pemanfaatan elemen lingkungan didasarkan pada cara berfikir berkelanjutan. Tidak dibenarkan bersikap boros dalam pemanfaatan sumberdaya alam. Setiap tindakan eksploitasi dilakukan

<sup>144</sup> *Ibid.*, hal. 404



atas dasar pertimbangan apa yang harus diwariskan untuk generasi makhluk tuhan mendatang.<sup>145</sup>

Langkah-langkah strategis sangat diperlukan untuk merumuskan berbagai kebijakan yang mendukung pelestarian hutan, sumber daya mineral dan tambang, sumber daya laut dan lainnya. Manusia sebagaimana disebut dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 30, diciptakan untuk menjadi khalifah.

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۗ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَالَ

إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ ﴿٣٠﴾

Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat: "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi." Mereka berkata: "Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal Kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan Engkau?" Tuhan berfirman: "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui."<sup>146</sup>

Oleh karena itu konsep-konsep lingkungan hidup dalam fiqh:<sup>147</sup>

5. *Thaharah* (kebersihan) selalu mendapat bahasan paling awal dalam setiap fikih klasik dan ini menunjukkan bahwa ajaran kebersihan itu adalah bagian bahasa, fikih yang paling penting. *Thaharah* dalam fikih dikonsepsikan menjadi kebersihan menjadi kebersihan diri dari najis dan hadas. Najis sebagai kotoran yang dapat terlihat secara konkret,

<sup>145</sup> Sukarmi, *Fikih Lingkungan Hidup* (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2011), hal. 68

<sup>146</sup> *Al Qur'an Terjemah ...*, hal. 13

<sup>147</sup> Sukarmi, *Fikih Lingkungan ...*, hal. 63-64

sedang hadas adalah “keadaan tidak bersih” dalam konsep yang abstrak. Dengan demikian, fikih klasik mengajarkan dua model “kotoran” yang saling berkait dalam ajaran *thaharah*, konkret dan abstrak. Instrumen untuk menghilangkan atau mengangkat “kotoran” tersebut adalah air dan tanah yang bersih. Konsekuensi ekologis dari ajaran *thaharah* ini adalah kewajiban menjaga sumber-sumber air bersih dan kebersihan tanah.

6. *Ihya al-mawat* adalah prosedur pembukaan lahan tidur, sedang *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya. Sejak Nabi Muhammad masih hidup, dua konsep ini telah dijalankan. Dua prosedur kepemilikan ini menggambarkan keberpihakan Rasulullah terhadap pengelolaan lahan yang terlantar yang sangat penting dalam kerja konservasi lingkungan.
7. *Hima* adalah perlindungan suatu kawasan untuk menjaga habitat asli yang ada di dalamnya dan menjadikannya sebagai padang rumput bebas guna menopang usaha peternak. Pada zaman Rasulullah kawasan *naqi'* dijadikan *hima* dan pada zaman Umar ibn al-Khattab, wilayah syaraf dan *rabazah* juga dijadikan *hima*. Praktek *hima* sangat jelas terkait dengan konservasi lingkungan hidup.
8. *Harim* adalah kawasan terlarang (hijau) yang mengitari sumur (*Harim al-bi'ir*), sumber air (*harim al-'ain*), atau kawasan memanjang sepadan sungai (*harim an-nahr*). Di kawasan tersebut tidak boleh ada

bangunan kecuali bangunan bagi tindakan-tindakan yang diperlukan untuk konservasi sungai. Konsep itu sudah tercantum dalam al-hadis dan lebih dioperasionalkan oleh ulama' kemudian, semisal al-Bujairmi dan Qalyubi-'Umairah. Pengurusan terhadap semua bangunan yang ada dibantaran sungai, menurut al-Haitami, adalah hasil kesepakatan empat madhab. Konsep ini sangat jelas berpihak pada konservasi sumber-sumber air bersih.

## **R. Penelitian Terdahulu**

Pembahasan tentang lingkungan hidup telah banyak dibahas sebagai karya ilmiah. Maka mengkaji dari penelitian-penelitian terdahulu menjadi sangat penting. hal ini dilakukan untuk mendapatkan wawasan yang lebih mendalam mengenai hal-hal yang terjadi dalam lingkungan dan mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini, untuk menghindari kesamaan dan plagiasi terhadap penelitian yang sudah pernah dilakukan, sehingga peneliti berusaha melakukan penelitian terhadap literatur yang relevan terhadap masalah yang menjadi obyek penelitian.

Venny Rindya Kusumadewi dengan judul penelitian "Pelaksanaan Pengawasan Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Karanganyar Terhadap Pengelolaan Limbah Hasil Pembakaran Batubara Bagi Industri" hasil dari penelitian ini adalah BLH melakukan pengawasan lingkungan hidup secara umum dengan terjun langsung ke perusahaan-

perusahaan dengan instensi 1 (satu) kali dalam seminggu, termasuk didalamnya yaitu industri yang menggunakan bahan bakar batu bara pada tahun 2011 ini ditargetkan akan melakukan pengawasan ke 67 perusahaan lebih.<sup>148</sup> Persamaan penelitian Venny dengan penelitian ini yakni sama-sama saling membahas dan memperhatikan lingkungan hidup, yang mana dalam lingkungan hidup tersebut sedang terjadi sebuah aktifitas pembakaran batu bara dan pembangunan perumahan yang tentunya memiliki kesamaan dalam membahayakan kealamian alam. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian yang sedang di kaji oleh peneliti yakni pada pengamatan dan pengawasan, dalam skripsi tersebut sudah dilaksanakan sebuah pengawasan terhadap pengelolaan limbah batu bara yang pastinya limbah tersebut sangat berbahaya terhadap lingkungan dan kelangsungan hidup manusia, sedangkan penelitian ini adalah akibat yang disebabkan dari pembangunan perumahan menurut undang-undang No. 1 Tahun 2011 dalam prespektif Fiqh Bi'ah.

Salma ST Zakiah dengan judul penelitian “Penelitian Pengelolaan Instalasi Air Kotor di Desa Ciwaruga dengan Metode On-Site System”, hasil dari penelitian ini adalah Karakteristik wilayah di Bandung Barat tergolong wilayah yang cukup berpotensi menjadi wilayah yang memiliki potensi alam yang bagus. Desa Ciwaruga merupakan salah satu daerah yang berada di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat.

---

<sup>148</sup>Venny Rindya Kusumadewi, “Pelaksanaan Pengawasan Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Karanganyar Terhadap Pengelolaan Limba Hasil Pembakaran Batubara Bagi Industri” dalam <http://eprints.uns.ac.id/4308/1/207601011201109471.pdf> diakses pada Tanggal 29 april 2015

Karakteristik bangunan di Desa Ciwaruga cukup bervariasi dimulai dari bangunan tempat tinggal, industri, dan instansi pemerintah. Fungsi bangunan yang bervariasi menjadikan pengelolaan instalasi air kotor yang bermacam-macam. Faktanya, masyarakat belum melakukan pengelolaan instalasi air kotor yang benar, sehingga air buangan yang dialirkan ke sungai masih mengandung bahan-bahan berbahaya yang dapat merusak lingkungan. Pemilihan jenis pengelolaan instalasi air kotor dengan metode on-site system dapat menjadi solusi untuk pengelolaan air buangan yang sederhana namun berdampak banyak bagi peningkatan kualitas lingkungan.<sup>149</sup> Persamaan dalam penelitian ini adalah memperhatikan hal-hal yang terjadi setelah adanya sebuah tindakan manusia yang menyangkut dengan lingkungan, sedangkan perbedaannya adalah terletak pada sistem, dalam penelitian yang sedang di kaji ini tidak ada metode On-Site System, yang pasti hanya menurut Undang-undang dalam prespektif Fiqih Bi'ah.

Adi M Yadi dengan judul penelitian “Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje” hasil dari penelitian tersebut yakni kondisi fisik lingkungan hidup di kampung Menje telah rusak dan memprihatinkan, perlu penanganan serta pemulihan yang serius secara komperhensif. Telah terjadi pencemaran udara yang mengeluarkan bau menyengat dari kegiatan industri sehingga berdampak terhadap kesehatan.

---

<sup>149</sup> Salma ST Zakiah, “*Penelitian Pengelolaan Instalasi Air Kotor Di desa Ciwaruga Dengan Metode On-Site System*” dalam [Http://Www.Academia.Edu/9398366/Penelitian\\_Pengelolaan\\_Instalasi\\_Air\\_Kotor\\_Di\\_Desa\\_Ciwaruga\\_Dengan\\_Metode\\_On-Site\\_System](http://Www.Academia.Edu/9398366/Penelitian_Pengelolaan_Instalasi_Air_Kotor_Di_Desa_Ciwaruga_Dengan_Metode_On-Site_System) diakses tanggal 06 April 2015

Telah terjadi krisis air di kampung Menje. Kampung Menje sering dilanda banjir. Adanya industri tidak dapat menjamin masalah pengangguran maupun ekonomi masyarakat sekitar. Kurangnya pengawasan pemerintah terhadap pembangunan industri berdampak negatif terhadap lingkungan hidup dan kesehatan masyarakat. Peran pemerintah dalam mengawasi dan menangani pencemaran serta kerusakan lingkungan hidup belum maksimal. Perlunya dorongan lebih kuat dari pemerintah untuk memperkuat partisipasi masyarakat dalam mengelola dan melestarikan lingkungan hidup.<sup>150</sup> Persamaan dengan penelitian yang sedang dikaji yakni sama-sama mengkaji tentang lingkungan hidup, sedangkan perbedaannya, yakni penelitian Adi ini tidak menggunakan Undang-Undang dan Fiqih Bi'ah, sedangkan penelitian dikaji sekarang ini memiliki acuan yakni dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 dan fiqih bi'ah.

Berdasarkan beberapa penelitian diatas, tidak ditemukan secara khusus yang membahas tentang pembangunan perumahan yang ditinjau dari Undang-Undang dan Fiqih Lingkungan, maka penelitian ini mengkaji tentang pembangunan Perumahan menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 dalam perspektif Fiqih Bi'ah. Dimana dalam pembangunan perumahan ini tidak dikaji dalam hukum positif saja tapi

---

<sup>150</sup> Adi M yadi "*Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje*" dalam <http://www.academia.edu/7772379/Dokumen> Hasil Penelitian Lingkungan Hidup di Kampung Menje diakses tanggal 06 April 2015

juga dikaji dalam Fiqih Bi'ah yakni menyangkut tentang hukum lingkungan secara Islam.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **I. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

##### **3. Pendekatan**

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif berusaha mengungkap gejala secara menyeluruh sesuai dengan konteks melalui pengumpulan data. Penelitian ini termasuk dalam katagori penelitian deskriptif yang dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan subyek/obyek penelitian (seorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang nampak, atau sebagaimana adanya.<sup>151</sup>

Penelitian ini diarahkan terhadap kondisi lingkungan yang berada dalam ruang lingkup perumahan BMW Madani Tulungagung, peneliti berusaha memahami dan mencermati terhadap gejala-gejala yang terjadi akibat dari pembangunan perumahan tersebut.

##### **4. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data dengan cara langsung melalui observasi dan wawancara dari pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan masalah

---

<sup>151</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gaja Mada University Pres, 2012), hal. 67



yang ada di lapangan yakni bertempat pada lingkungan perumahan BMW Madani Tulungagung yang terfokus pada pengelolaan lingkungan, pelestarian terhadap lingkungan dan dampak terhadap lingkungan yang telah terjadi. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang mana penelitian kualitatif mengandalkan pengamatan dan wawancara dalam pengumpulan data di lapangan.<sup>152</sup>

#### **J. Lokasi Penelitian**

Lokasi yang dijadikan tempat penelitian dalam penelitian ini adalah perumahan BMW Madani. Perumahan BMW Madani adalah salah satu dari pembangunan perumahan yang ada di Tulungagung, perumahan BMW Madani terletak di Desa Bago kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, secara geografis berada di sebelah Timur dari Kota Tulungagung. Transportasi yang digunakan untuk menuju ke lokasi Perumahan BMW Madani juga sangat mudah karena letaknya yang strategis dan ada jalur alternatif yang tidak terhalang dengan lampu merah.

Pemilihan lokasi penelitian di Perumahan BMW Madani didasarkan pada kemanfaatan adanya perumahan yang membantu penataan kota Tulungagung, mengurangi terjadinya pemukiman liar, serta lingkungan hijau yang sedikit demi sedikit mulai terkikis, pemanasan global yang setiap hari bertambah, dan juga letaknya yang strategis, tempatnya tidak jauh dari Institut Agama Islam Negeri Tulungagung

---

<sup>152</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif edisi revisi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), hal. 208

sehingga lebih mudah untuk mendapatkan data sewaktu-waktu dibutuhkan, Selain itu BMW Madani merupakan perumahan yang masih baru.

#### **K. Kehadiran Peneliti**

Dalam penelitian kualitatif peneliti sendiri atau dengan orang lain merupakan alat pengumpul data utama,<sup>153</sup> sehingga dalam penelitian ini peneliti menempatkan diri sebagai instrumen sekaligus pengumpul data. Selama pengumpulan data dari subyek penelitian di lapangan, peneliti menempatkan diri sebagai instrumen sekaligus pengumpul data untuk mendukung pengumpulan dari sumber yang ada di lapangan. Peneliti memanfaatkan buku tulis dan bolpoin sebagai alat pencatat data. Peran instrumen sekaligus pengumpul data direalisasikan dengan mendatangi pihak Developer perumahan BMW Madani yang terletak di kecamatan Tulungagung.

Kehadiran peneliti di lapangan berlangsung beberapa bulan yang dilaksanakan sesering mungkin, yakni melakukan wawancara dengan mencari celah-celah kesibukan dan tidak mengganggu aktivitas dari informan. Selain itu peneliti juga melakukan observasi langsung ke lokasi penelitian untuk mencari informasi data secara langsung dan mengetahui lebih jelas terhadap pembangunan perumahan BMW Madani secara langsung. Peneliti juga melakukan dokumentasi dengan meminta data legalitas pembangunan perumahan BMW Madani, site plan pembangunan

---

<sup>153</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), hal. 9

perumahan BMW Madani, denah rumah, dan mengambil foto-foto lokasi penelitian.

## L. Sumber Data

### 3. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden atau objek yang diteliti, atau ada hubungannya dengan yang diteliti.<sup>154</sup> Karena penelitian ini adalah penelitian lapangan maka data primernya adalah semua data yang diperoleh dari tempat penelitian yang terkait dengan terjadinya pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani, dampak positif dan negatif dalam pembangunan perumahan BMW Madani, dan pembangunan perumahan yang sesuai dalam perspektif Undang-Undang dan Fiqih Bi'ah, yang diperoleh baik dengan wawancara, observasi, maupun dokumentasi.

### 4. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar diri peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli.<sup>155</sup> Data sekunder dapat diperoleh dari instansi-instansi dan perpustakaan mengenai obyek penelitian yang didapat dari tangan kedua, yakni buku-buku yang khusus membahas tentang pembangunan lingkungan hidup yakni buku fiqih bi'ah, fiqih lingkungan hidup, dan

---

<sup>154</sup> Moh Pabundu Tika, *Metode Penelitian Geografi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), hal. 44

<sup>155</sup> *Ibid.*

Undang-undang No. 1 Tahun 2011. serta bahan-bahan pustaka lainnya yang relevan.

### **M. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam setiap penelitian, di samping penggunaan metode yang tepat diperlukan pula kemampuan memilih bahkan juga menyusun teknik dan alat untuk pengumpul data yang relevan. Adapun teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

#### 4. Wawancara

Selama ini metode wawancara sering dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Hal ini tidak lain karena interview dapat bertatap muka langsung dengan informan untuk menanyakan berbagai hal yang terkait dengan sebuah penelitian.

Wawancara (*interview*) adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara (pengumpul data) kepada informan, dan jawaban-jawaban informan dicatat atau direkam dengan alat perekam (*tape recorder*).<sup>156</sup>

Wawancara yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah wawancara secara terbuka yang mana dalam wawancara tersebut para subjek mengetahui bahwa mereka sedang

---

<sup>156</sup> Irwan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011), hal. 67

diwawancarai dan mengetahui pula apa maksud dan tujuan wawancara itu.<sup>157</sup> Pihak-pihak yang diwawancarai adalah:

- l. Bapak Syarif Hidayatullah, beliau sebagai wakil pimpinan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Ngadisuko Kecamatan Durenan Kabupaten Trenggalek. Fokus peneliti pada narasumber tersebut adalah data tentang fenomena pembangunan perumahan BMW Madani, visi, misi, tujuan dan lain-lain.
- m. Ibu Laili Fitriani, sebagai arsitek dalam pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Bendiljati Kulon Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung. Fokus peneliti pada narasumber ini adalah untuk mendapatkan data tentang konstruksi pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan sehat, aman, nyaman, dan teratur.
- n. Bapak Iko Arvianto sebagai teknis lapangan pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di perumahan Bago gang sayang Tulungagung. Fokus peneliti pada Narasumber tersebut adalah mendapatkan data secara langsung tentang informasi dan fakta lapangan yang sesuai dengan tujuan pembangunan, site plan dalam pembangunan perumahan BMW Madani.
- o. Bapak Kawed sebagai pekerja dalam pembangunan perumahan BMW Madani yang beralamat di Desa Wajak Kidul Kecamatan

---

<sup>157</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif...*, hal. 189

Boyolangu Kabupaten Tulungagung. Fokus penelian pada Narasumber ini adalah untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- p. Bapak Husain sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- q. Bapak Firman sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- r. Bapak Mustofa sebagai tetangga sebelah utara perumahan BMW Madani yakni penghuni perumahan Cyibindium permai, fokus

penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- s. Bapak Nur sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- t. Ibu Ponirah sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

- u. Bapak Mujianto sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.
- v. Ibu Nurul Yaumi sebagai tetangga sebelah selatan yang beralamat di Desa Jepun Kabupaten Tulungagung fokus penelitian pada narasumber adalah untuk mendapatkan persepsi masyarakat adanya pembangunan perumahan dan untuk mendapatkan data tentang manfaat yang dirasakan informan dari adanya pembangunan perumahan BMW Madani, serta untuk mencari kebenaran dari kemanfaatan adanya pembangunan perumahan BMW Madani.

## 5. Dokumentasi

Teknik ini adalah cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil/hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.<sup>158</sup>

---

<sup>158</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang...*, hal. 141



Dokumentasi data yang dibutuhkan adalah dokumen akta otentik dalam jual beli perumahan tersebut, pengalihan sertifikat tanah, sertifikat hak milik perorangan, bukti pembayaran perumahan, baik secara kredit atau tunai.

#### 6. Observasi

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian yakni di Perumahan BMW Madani.<sup>159</sup> Penggunaan metode ini mengharuskan peneliti untuk hadir langsung di lokasi pembangunan perumahan BMW Madani. Peneliti hadir secara langsung di lokasi penelitian untuk melihat secara langsung dan mengamati hal-hal yang terjadi. Hal-hal yang diobservasi adalah lingkungan dalam pembangunan perumahan yang terkait dengan pelestarian lingkungan, lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan teratur. Cara dalam mengobservasi adalah mengkaitkan dengan pelestarian lingkungan dalam fiqih, pembangunan perumahan sesuai dengan yang tercantum dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 serta membandingkan dengan perumahan yang sudah tertata rapi dan teratur, dan menyangkutpautkan dengan norma kepatutan.

---

<sup>159</sup> *Ibid.*, hal. 106

## N. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceriterakan kepada orang lain.<sup>160</sup>

Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian, dan pencurahan daya pikir secara optimal, berbagai teknik analisa data yang kami dapat dari perumahan BMW Madani sebagai berikut:<sup>161</sup>

4. Mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri.
5. Mengumpulkan, memilah-milah, mengklasifikasikan, mensistesisikan, membuat ikhtisar, dan membuat indeksinya.
6. Berfikir, dengan jalan membuat agar katagori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola dan hubungan-hubungan, dan membuat temuan-temuan umum.

## O. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam upaya untuk menetapkan keabsahan (*trustworthiness*) data diperlukan teknik pemeriksaan, sebelum masing-masing teknik pemeriksaan diuraikan, terlebih dahulu ikhtisarnya dikemukakan. Ikhtisar

---

<sup>160</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,..., hal. 248

<sup>161</sup> *Ibid.*

itu terdiri dari kriteria yang diperiksa dengan satu atau beberapa teknik pemeriksaan tertentu. Agar data-data yang diperoleh dari lokasi tempat penelitian memperoleh keabsahan maka peneliti menggunakan teknik:<sup>162</sup>

### 3. Kehadiran keikutsertaan

Peneliti yang memperpanjang keikutsertaannya akan banyak mempelajari hal-hal yang terjadi mengenai lingkungan dalam pembangunan perumahan, sehingga dapat menguji berbagai informasi yang didapatkan dalam wawancara sehingga kebenaran yang sesungguhnya akan didapatkan, baik dari diri sendiri maupun dari informan. Dengan demikian penting sekali arti perpanjangan keikutsertaan peneliti guna berorientasi dengan situasi, juga guna memastikan apakah konteks itu dipahami dan dihayati.

Perpanjangan keikutsertaan juga menuntut peneliti agar terjun ke lokasi pembangunan perumahan BMW Madani dan dalam waktu yang cukup panjang guna mendeteksi dan memperhitungkan keadaan yang sedang terjadi di lokasi tersebut.

### 4. Triangulasi

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Hal ini dilakukan agar data yang diperoleh tidak hanya dari satu cara pandang sehingga kebenaran data lebih bisa diterima. Dalam triangulasi ini

---

<sup>162</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian...*, hal.326-331

peneliti melakukan perbandingan data dengan cara meminta pendapat dari semua informan tentang legalitas dalam pembangunan perumahan dari berbagai informan, meliputi pimpinan perumahan BMW Madani, arsitek, teknis lapangan, pekerja, penghuni perumahan BMW Madani, dan warga sekitar.

Pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data tersebut. Triangulasi juga bisa disebut sebagai teknik pengujian yang memanfaatkan penggunaan sumber yaitu membandingkan dan mengecek terhadap data yang diperoleh. Triangulasi dilakukan dengan sumber data dan penelitian atau pengamat lain. Teknik triangulasi yang digunakan adalah teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber (wawancara dan triangulasi) dengan sumber berarti membandingkan dengan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Triangulasi ini dilakukan dengan cara:

- d. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
- e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang saling berkaitan.
- f. Mengadakan perbincangan dengan banyak pihak untuk mencapai pemahaman tentang suatu atau berbagai hal.

## **P. Tahap-Tahap Penelitian**

Tahap-tahap yang dilakukan oleh peneliti dalam melaksanakan penelitian adalah sebagai berikut:

### 5. Tahap persiapan

Pada tahap ini peneliti membuat proposal penelitian terlebih dahulu yang akan diberikan kepada obyek yang dituju yakni perumahan BMW Madani, setelah itu menggali sebanyak-banyaknya referensi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan.

### 6. Tahap pelaksanaan

Pada tahap ini dilaksanakan dengan cara pengumpulan data yang berkaitan dengan fokus penelitian dari lokasi penelitian. Pada proses ini peneliti mengumpulkan data-data dengan menggunakan metode yang telah ditentukan.

### 7. Tahap analisa data

Pada tahap ini peneliti menganalisis data yang telah terkumpul secara sistematis dan terinci serta mendalam sehingga data tersebut mudah dipahami dan dapat diinformasikan kepada pihak lain secara jelas.

### 8. Tahap pelaporan

Tahap ini merupakan tahap terakhir yang peneliti lakukan dengan membuat laporan tertulis dari penelitian yang telah dilakukan dalam bentuk skripsi.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### D. Paparan Data

##### 3. Deskripsi Singkat Obyek Penelitian

##### e. Fenomena Pembangunan Perumahan BMW Madani

Perumahan BMW Madani adalah salah satu perumahan yang dibangun oleh perusahaan perumahan BMW (Bago Middle West). Berbagai perumahan yang dibangun oleh BMW di antaranya yaitu perumahan BMW permai, BMW Permata, BMW Asri, BMW Platinum, BMW Mutiara, BMW Riverside dan BMW Madani. BMW Madani terletak di Desa Bago Tulungagung, pembangunan perumahan BMW Madani berasal dari inspirasi pembangunan perumahan BMW pusat yang sebelumnya, yang mana perumahan yang sebelumnya sudah berkelas VIP dan banyak peminat, sehingga muncullah inspirasi pembangunan perumahan BMW Madani yang berkelas premium dan berkelas VVIP.

Perumahan BMW Madani dibangun di atas tanah milik warga, perusahaan perumahan BMW awal mula mendapatkan tawaran dari pemilik tanah supaya tanah tersebut dipergunakan untuk membangun sebuah perumahan. setelah mendapatkan tawaran, pihak perumahan BMW terlebih dahulu melakukan tindak lanjut mengenai tanah yang ditawarkan, setelah menganalisis,

menimbang dan memperhatikan kondisi serta letak tanah yang ditawarkan, pihak perumahan BMW melihat adanya sebuah peluang usaha, dan dari pihak perumahan BMW sepakat untuk menerima tawaran tersebut.

Status tanah yang dipakai dalam pembangunan perumahan BMW Madani adalah tanah basah (sawah) yang ditanami padi oleh pemiliknya, setelah tanah tersebut dibeli oleh pihak perumahan BMW, pihak perumahan mengganti nama pemilik lahan tersebut menjadi milik pihak perumahan, setelah itu pihak perumahan mengganti status tanah basah (sawah) tersebut menjadi tanah kering (pekarangan) yang awal mulanya sertifikat tanah tersebut adalah tanah basah dan berganti sertifikat ke tanah kering, usaha yang dilakukan pihak perumahan untuk menggantikan sertifikat tanah basah ke tanah kering dengan cara menimbun lahan tersebut dengan tanah sebanyak mungkin hingga tanah tersebut benar-benar kering, setelah tanah tersebut kering barulah pihak perumahan mendaftarkan ke kantor desa untuk mengalihkan status tanah tersebut.

Setelah proses dalam pengalihan setatus tanah tersebut selesai saatnya pihak perumahan untuk membagi lahan tersebut per kavling sesuai dengan user yang membeli rumah di perumahan BMW Madani.



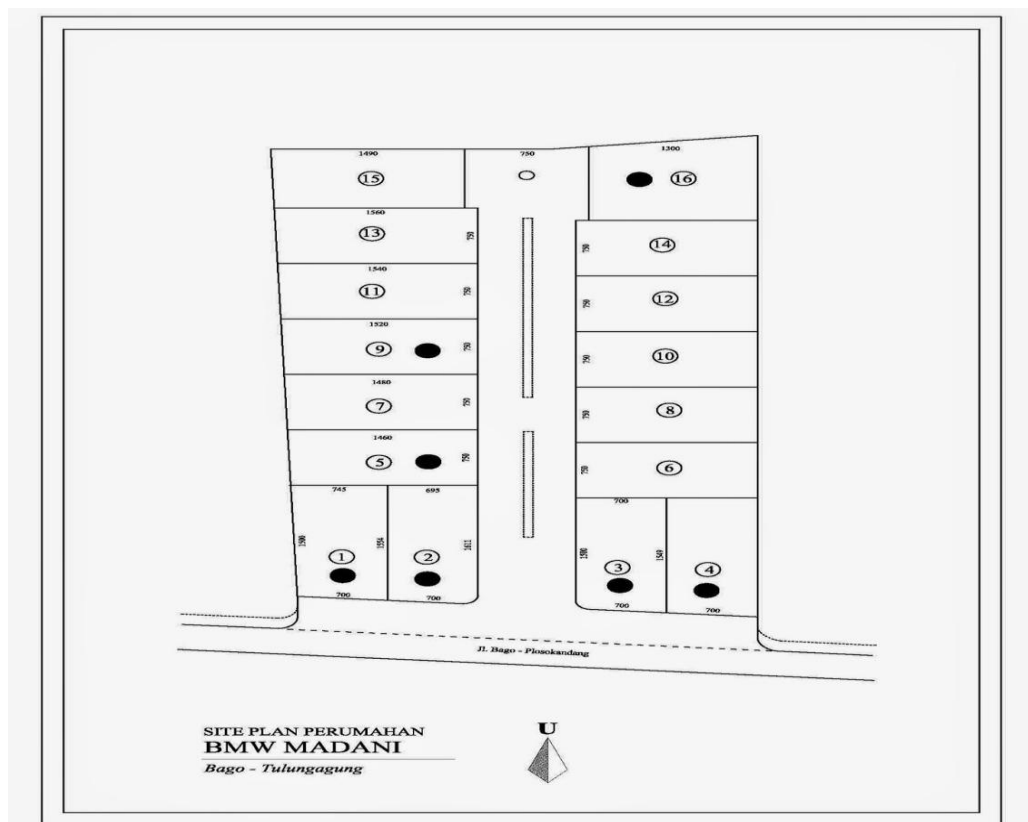
f. Letak Geografis Perumahan BMW Madani

Perumahan BMW madani terletak di desa Bago tulungagung, yang mampu ditempuh 3 menit dari jalan profinsi, 3 menit dari kota pusat, 3 menit dari kampus, 3 menit dari RSUD.<sup>163</sup>

Batas-batas perumahan BMW Madani adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara = Perumahan Puri Cybindium Permai  
 Sebelah Timur = batas desa plosokandang (sawah)  
 Sebelah Selatan = jln Bago-Plosokandang dan rel kereta api  
 Sebelah Barat = sawah milik warga Bago

SITE PLAN Perumahan BMW madani:<sup>164</sup>

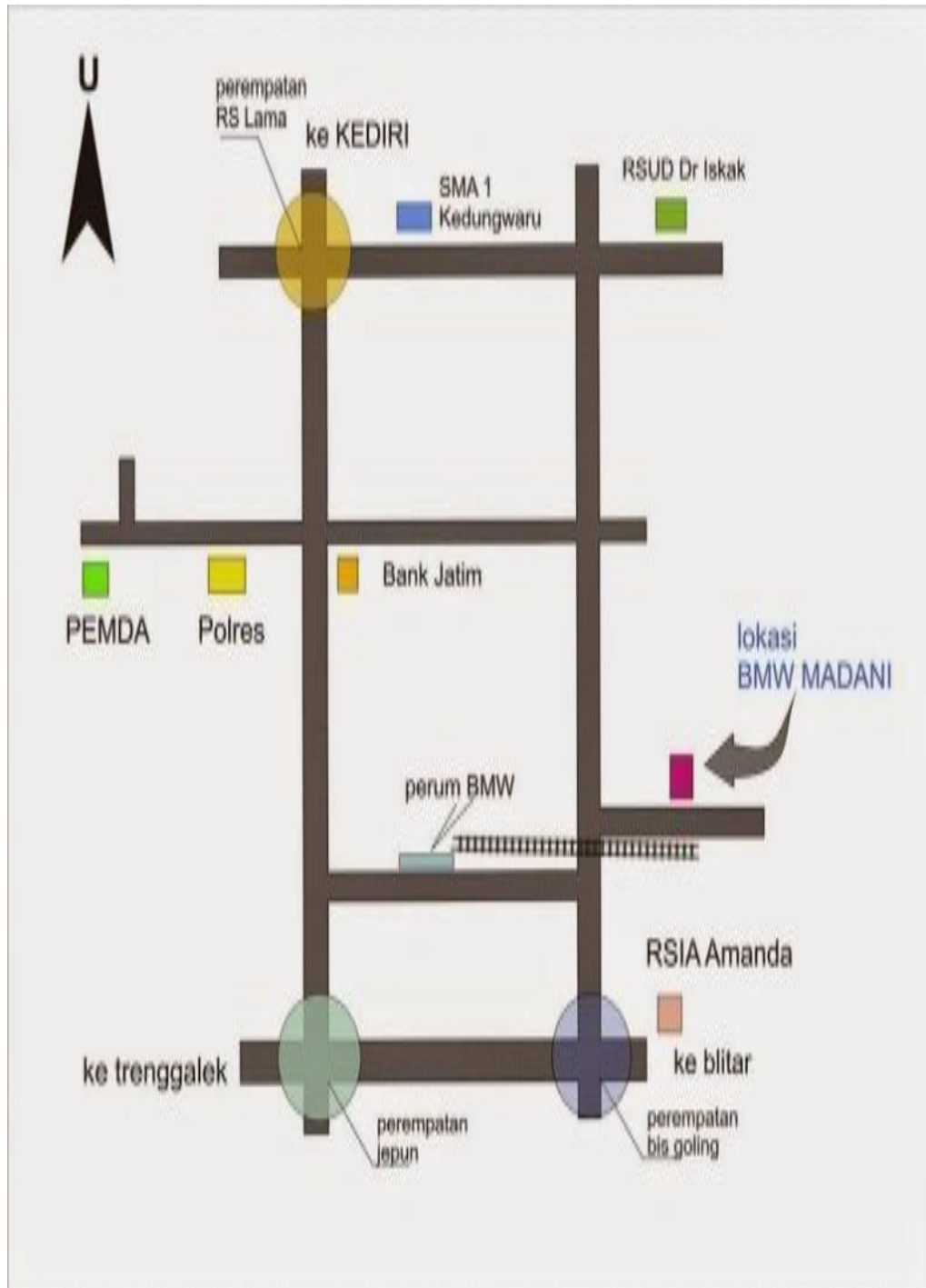


**Gambar 1.1**

<sup>163</sup> Dokumen dari pihak kantor pusat perumahan BMW Madani

<sup>164</sup> *Ibid.*

Berikut letak perumahan BMW Madani:<sup>165</sup>

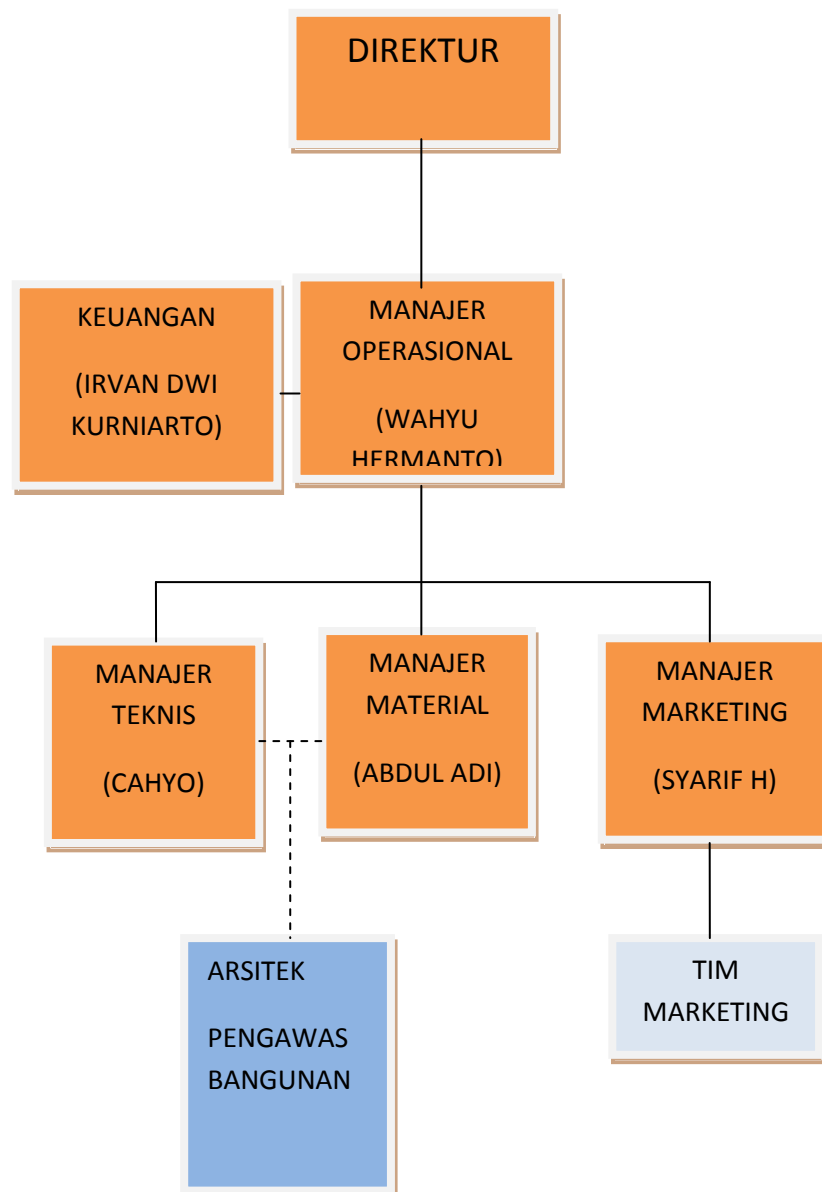


**Gambar 1.2**

<sup>165</sup> *Ibid.*

## g. Struktur

Struktur karyawan dalam perumahan bmw madani adalah sebagai berikut:<sup>166</sup>



**Gambar 1.3**

---

<sup>166</sup> *Ibid.*

h. Visi, Misi, dan Tujuan pembangunan perumahan BMW Madani

Setiap pembangunan perumahan yang terdapat di kota Tulungagung ataupun di daerah lain tentunya memiliki visi, misi, dan tujuan untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Dalam pembangunan perumahan BMW Madani juga memiliki visi, misi, dan tujuan. Berikut visi, misi, dan tujuan dalam pembangunan BMW Madani:<sup>167</sup>

VISI

Membangun Negeri dengan property.

MISI

3. Menjadi perumahan yang berwawasan lingkungan dan berkelas nasional.
4. Menjadi perumahan No. 1 di Tulungagung.

Tujuan yang ingin dicapai oleh pihak perumahan dalam membangun perumahan BMW Madani adalah untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap user dengan menawarkan berbagai desain rumah yang memuaskan.

4. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan BMW Madani Tulungagung

Menurut Undang-undang No. 1 tahun 2011

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung beberapa prosedur dan tahap yang dilakukan sebelum terlaksananya pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung.

Sebagaimana yang telah diuraikan oleh bapak Iko Arvianto:

Pertama kami mengajukan permohonan izin untuk mendirikan bangunan, mengajukan surat Ketetapan Retribusi Daerah ijin mendirikan bangunan (IMB), mengajukan surat ijin lokasi pemanfaatan lahan untuk rencana Pembangunan Perumahan BMW Madani, mengajukan surat Permohonan Rekomendasi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya

---

<sup>167</sup> *Ibid.*

Pemantauan Lingkungan (UPL-UKL) untuk kegiatan pembangunan perumahan “BMW Madani” Kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung kepada badan lingkungan hidup, mengajukan Surat Permohonan Rekomendasi Peil Banjir pada lokasi Perumahan BMW Madani di kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, dengan luas tanah 2.497 m<sup>2</sup>, mengajukan Surat Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka ijin perubahan penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan BMW madani.<sup>168</sup>

Berbagai syarat dan prosedur yang telah dilakukan oleh pihak perumahan BMW untuk membangun perumahan BMW Madani telah terpenuhi semua, dalam pembangunan perumahan BMW Madani tentunya memiliki visi, misi, dan tujuan. Sebagaimana diuraikan oleh Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing berikut ini:

Misi kami adalah membangun perumahan berwawasan lingkungan, Membangun perumahan berkelas internasional, dan Visi kami adalah Menjadikan perumahan BMW Madani berkelas No. 1 di kabupaten Tulungagung, sedangkan tujuan kami adalah memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada user.<sup>169</sup>

Sesuai dengan visi, misi, dan tujuan pembangunan perumahan BMW Madani, untuk membangun perumahan yang berwawasan lingkungan, menciptakan suasana yang aman, nyaman, dan teratur. Sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Dalam pembangunan perumahan BMW untuk mencapai pembangunan perumahan yang berwawasan lingkungan, kami menyiapkan taman minimalis, setiap rumah mempunyai taman di halaman depan, bagian tangan-tengah jalan selebar 7,5 m terdapat taman yang memisahkan jalur masuk dan jalur keluar, adanya taman tersebut akan menambah suasana lingkungan

---

<sup>168</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Iko Arvianto Teknis lapangan dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Senin tanggal 25 Mei 2015

<sup>169</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari kamis tanggal 28 Mei 2015

yang sehat, pengelolaan sampah, dalam mengelola sampah perumahan BMW Madani membuat program pengelolaan sampah yang diambil oleh petugas yang bertugas untuk mengambil sampah setiap rumah, sampah diambil setiap satu minggu sekali.<sup>170</sup>

Selain lingkungan yang sehat, setiap penghuni perumahan pasti tidak hanya menginginkan lingkungan sehat saja, tapi pasti menginginkan suasana yang aman juga. Dalam menciptakan suasana yang aman, sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani untuk mencapai pembangunan perumahan yang menciptakan suasana aman dalam lingkungan adalah adanya CCTV Lingkungan, yang mana CCTV tersebut akan selalu memantau seluruh aktifitas yang terjadi dalam kawasan pemukiman, menyediakan sistem satu jalur gerbang keluar masuk. Sistem ini sangat membantu dalam proses pemantauan, karena site plan perumahan BMW Madani rumah yang terbangun saling berhadapan, menyediakan jasa security 24 jam yang akan memberikan rasa aman terhadap para user perumahan BMW Madani, dan security juga akan selalu memantau kondisi perumahan.<sup>171</sup>

Jika perumahan sudah berbasis lingkungan, terciptanya suasana yang aman, pasti kurang lengkap jika tidak diimbangi dengan keadaan yang nyaman. Dalam menciptakan suasana yang nyaman, Sebagaimana diuraikan oleh Ibu Laili Fitriani:

Selanjutnya dalam menciptakan suasana perumahan yang nyaman berbagai pelayanan yang disediakan oleh pihak perumahan yakni adanya wifi area rumah untuk memudahkan penghuni perumahan dalam mengakses sesuatu yang dibutuhkan, adanya wifi area rumah akan lebih menciptakan rasa nyaman terhadap user, adanya line telepon, akan

---

<sup>170</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Laili Fitriani sebagai Arsitek dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Rabu tanggal 27 Mei 2015

<sup>171</sup> *Ibid.*

memudahkan penghuni perumahan untuk berkomunikasi sehingga akses informasi menjadi lebih cepat dan mudah.<sup>172</sup>

Pembangunan perumahan BMW Madani telah memberikan manfaat kepada banyak pekerja. Sebagaimana yang diuraikan Bapak Kawed: “alhamdulillah dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani saya menjadi tidak nganggur, bisa menambah penghasilan”.<sup>173</sup>

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani, setiap masyarakat yang tinggal di dekat area pembangunan perumahan tersebut, tentunya merasakan hal yang berbeda, sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Husain:

Saya setuju dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, saya juga senang dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, karena dulunya lahan pertanian yang sepi sekarang menjadi ramai dan banyak tetangga, Keamanan menjadi lebih terjamin karena dulu sebelum ada perumahan BMW Madani dibuat jalan untuk pencuri yang masuk ke pemukiman kami.<sup>174</sup>

Keadaan yang dirasakan masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani ini, sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Firman:

Saya merasa senang dengan adanya pembangunan perumahan tersebut, saya juga setuju, kalau bisa pembatas antara perumahan BMW Madani dan Cyibindium Permai dihilangkan saja, biar menjadi lebih akrab dan memiliki tetangga baru.<sup>175</sup>

---

<sup>172</sup> *Ibid.*

<sup>173</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Kawed sebagai Tukang dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari Kamis 28 Mei 2015

<sup>174</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Husain sebagai Penghuni Perumahan Cyibindium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

<sup>175</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Firman sebagai Penghuni Perumahan Cyibindium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

Dalam kaitan ini Bapak Mustofa mengatakan:

Sangat setuju dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, membantu populasi masyarakat, tidak apa-apa ada pembangunan perumahan BMW Madani, selama masih bisa diatur dan tidak menyalahi aturan, mempunyai tetangga baru, suasana menjadi lebih aman, karena dulu ketika masih sawah sering dipakai seorang maling untuk masuk ke perumahan, kalau dari pihak pengembang perumahan BMW Madani dan perumahan Cyimbidium Permai bisa bersatu pagar pembatas antara perumahan BMW Madani dan Cyimbidium Permai biasa dihilangkan, di perumahan BMW Madani tidak terdapat fasilitas ibadah, sedangkan di perumahan Cyimbidium Permai ada fasilitas ibadah dan letaknya pun di sebelah pagar, kami dari pihak penghuni perumahan Cyimbidium permai mempersilahkan kepada pihak penghuni perumahan BMW Madani untuk ikut serta melaksanakan ibadah bersama, berharap agar dua pengembang perumahan bisa bersatu.<sup>176</sup>

Kondisi yang tidak jauh berbeda juga dirasakan oleh Bapak Nur, sebagaimana pernyataannya sebagai berikut: “adanya pembangunan perumahan BMW Madani suasana yang dulunya sepi menjadi ramai, harga tanah di sekitar menjadi lebih mahal”.<sup>177</sup>

Selanjutnya tetap pada hal yang dirasakan masyarakat sekitar dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, sebagaimana yang diuraikan oleh Ibu Ponirah:

Saya merasa senang sekali dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, saya sangat setuju sekali, dulu sebelum ada pembangunan perumahan BMW Madani sangat sepi sekali karena dulunya adalah sawa, tapi sekarang menjadi ramai.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Firman sebagai Penghuni Perumahan Cyimbidium Permai sebelah Utara perumahan BMW Madani hari Kamis tanggal 11 Juni 2015

<sup>177</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Nur sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

<sup>178</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ponira sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015



Hal demikian juga dialami oleh anggota masyarakat yang lainnya, sebagaimana yang diuraikan oleh Ibu Nurul Yaumi: “adanya pembangunan perumahan BMW Madani suasana yang dulunya sepi menjadai ramai, harga tanah di sekitar menjadi lebih mahal, lebih aman karena ada satpam 24 jam”.<sup>179</sup>

Demikian juga dengan keadaan yang dialami oleh bapak mujianto, sebagaimana yang diungkapkannya: “pembangunan perumahan BMW Madani ini menjadikan suasana yang dulunya sepi menjadai ramai, bahkan berimbas pada harga tanah di sekitarnya yang menjadi lebih mahal”.<sup>180</sup>

Setelah dari beberapa pihak yang telah memberikan uraian tentang pembangunan perumahan BMW Madani, kini selanjutnya uraian dari para pembeli (User) perumahan BMW Madani. Sebagaimana yang diuraikan oleh Bapak Ruki (User) perumahan BMW Madani yang beralamat di Jl Igusti Ngurah Rai VII Bago, Kabupaten Tulungagung:

Perumahan BMW Madani memiliki kelebihan yang banyak dibandingkan dengan perumahan lain yang berada di Tulungagung. Berbagai fasilitas yang terdapat di dalamnya, seperti CCTV, Wifi area rumah, security 24 jam, dan lain-lain. Berbagai tipe yang menarik, letak yang strategis terhindar dari macet. Dengan adanya berbagai pembeda dari pada yang

---

<sup>179</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Nurul Yakin sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

<sup>180</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Mujianto sebagai Masyarakat sebelah Selatan perumahan BMW Madani hari Selasa tanggal 09 Juni 2015

lainnya itulah yang menjadikan saya membeli perumahan BMW Madani.<sup>181</sup>

Selanjutnya tetap pada alasan dan yang dirasakan User dengan membeli perumahan BMW Madani. Sebagaimana yang diuraikan Bapak Sunardi, yang beralamat di Dsn. Manggis RT/RW 01/03 Plosokandang Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung:

Sejak dulu saya sudah ingin membeli perumahan yang berada di Tulungagung, tapi semuanya letaknya jauh dengan tempat kerja saya dan isteri saya, setelah ada pembangunan perumahan BMW Madani, saya langsung memilih membeli perumahan BMW Madani karena lokasinya yang strategis dekat dengan tempat kerja saya dan isteri saya, yakni di SMP 2 Tulungagung, selain itu rumah perkaflingnya luas walaupun Cuma 16 rumah, pelayanannya yang memuaskan, tipe rumah yang bagus-bagus.<sup>182</sup>

Pembeli perumahan BMW Madani pada kaveling 10 Ibu Titik mastiah, yang beralamat di Dsn. Manggis RT/RW 03/03 Plosokandang Kec. Kedungwaru Kab. Tulungagung juga memberikan uraian sebagai berikut:

Saya senang membeli perumahan di BMW Madani karena lokasinya strategis dekat dengan kota, dan pelayanannya juga bagus, perumahan BMW Madani memiliki tipe tipe yang bagus, desai rumah yang berbeda dengan perumahan-perumahan yang ada di Tulungagung.<sup>183</sup>

Hal di atas tidak jauh berbeda dengan yang diungkapkan Ibu Desi Dwi Irawati, yang beralamat di Sobontoro Permai blok M/02 RT/Rw 02/06 Sobontoro Kec. Boyolangu Kab. Tulungagung:

---

<sup>181</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ruki sebagai user perumahan BMW Madani hari Sabtu 20 juni 2011

<sup>182</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sunardi sebagai user perumahan BMW Madani hari Sabtu 20 juni 2011

<sup>183</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Titik Mastiah sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

Dalam pelayanan ketika saya membeli rumah di BMW Madani, BMW Madani menyajikan berbagai tipe bentuk rumah yang bervariasi, tapi saya tetap diberi pelayanan untuk mengkonsultasikan desain rumah yang saya inginkan, karena tipe yang ditawarkan tidak sesuai dengan angan-angan saya, setelah desain rumah yang saya inginkan telah terbentuk mulailah saya bernegosiasi, perumahan BMW Madani sangat bagus pelayanannya, tempatnya yang strategis dan berkelas, itu yang membuat saya memilih perumahan BMW Madani dari pada yang lain.<sup>184</sup>

Dari beberapa uraian user diatas mengenai perumahan BMW Madani Ibu Siami Alkususiami, yang beralamat di Ds. Podorejo Kec. Sumbergempol Kab.Tulungagung juga memberikan uraian sebagai berikut:

Di perumahan BMW Madani ini memiliki fasilitas yang tidak dimiliki pada perumahan lain, BMW Madani letaknya sangat strategis, mau ke pelayanan umum bisa ditempuh dengan waktu yang cepat, selain itu kawasan pemukiman dalam perumahan BMW Madani sangat baik, tipe rumah yang berbagai bentuk yang sangat memuaskan.<sup>185</sup>

Setelah kami mendapatkan data-data yang berkaitan dengan pembangunan perumahan BMW Madani sekaligus beberapa wawancara yang kami lakukan kepada beberapa pihak yang bersangkutan, kami segera melakukan observasi di lokasi langsung untuk mengetahui kebenaran data yang telah kami peroleh sekaligus mengetahui keadaan lokasi, dalam pembangunan perumahan BMW Madani rumah yang siap untuk dihuni atau rumah yang sudah jadi dari 16 rumah yang terdapat pada Site Plan 5 yang sudah siap. Lima rumah

---

<sup>184</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Desi Dwi Irawati sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

<sup>185</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Siami alkususiami sebagai user perumahan BMW Madani hari Minggu 21 juni 2011

tersebut telah memenuhi apa yang terdapat dalam pasal 2 Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 yakni perumahan yang layak huni memberikan keselamatan, kesejahteraan.<sup>186</sup>

Dalam hal lingkungan beberapa kavling yang masih belum terbangun terlihat rerumputan hijau yang segar yang mampu sebagai resapan air ketika hujan turun, dan bagi perumah yang sudah jadi terdapat taman yang minimalis di setiap halaman rumah, dalam pembangunan perumahan BMW Madani memang telah menghilangkan suasana hijau dan resapan air, tapi tidak semua itu hilang begitu saja, taman yang minimalis mampu memberikan suasana yang nyaman dan sejuk.<sup>187</sup>

Dalam tanah termasuk bagian terpenting dari kehidupan manusia, karena tanah termasuk sumber dari hasil makanan untuk manusia dan makhluk lainnya, dengan adanya pembangunan perumahan tersebut sumber pangan menjadi berkurang, karena lahan yang dipakai untuk membangun perumahan termasuk lahan untuk menanam padi dan lain-lain.<sup>188</sup>

Berbagai dokumentasi yang terdapat dalam pembangunan perumahan BMW Madani, yang terpenting adalah legalitas dari pembangunan perumahan tersebut. Legalitas tersebut berisi berbagai surat diantaranya adalah surat izin mendirikan bangunan, surat Ketetapan Retribusi Daerah ijin mendirikan bangunan (IMB), surat ijin

---

<sup>186</sup> Data hasil observasi pada tanggal 28 Mei 2015

<sup>187</sup> *Ibid.*

<sup>188</sup> *Ibid.*

lokasi pemanfaatan lahan untuk rencana Pembangunan Perumahan BMW MADANI. Rekomendasi Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL-UKL) untuk kegiatan pembangunan perumahan “BMW MADANI” Kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung kepada badan lingkungan hidup. permohonan rekomendasi Peil Banjir pada lokasi Perumahan BMW MADANI di kelurahan Bago Kecamatan Tulungagung Kabupaten Tulungagung, dengan luas tanah 2.497 m<sup>2</sup>. Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka ijin perubahan penggunaan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan BMW MADANI.<sup>189</sup>

Berbagai surat untuk melegalkan pembangunan perumahan BMW Madani, semua surat tersebut sudah melewati berbagai administrasi, pembangunan perumahan BMW Madani sudah sah dan berstatus hukum.

#### **E. Temuan Penelitian**

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani Tulungagung beberapa temuan penelitian yang telah didapatkan oleh peneliti, temuan tersebut adalah sebagai berikut:

Dalam membangun sebuah perumahan tentunya tidak secara langsung dibangun, tentunya ada beberapa ketentuan dalam membangun perumahan tersebut. Sebuah rumah akan mulai dibangun

---

<sup>189</sup> Data dokumentasi dari kantor pemasaran BMW pusat pada tanggal 02 juni 2015

jika dalam proses negosiasi antara pihak perumahan dan user telah sepakati, berbagai proses yang dilalui hingga sebuah perumahan akan mulai dibangun hingga dapat dihuni, proses yang dilalui oleh user dan pihak perumahan dalam bertransaksi sebagai berikut:<sup>190</sup>

e. Proses pengenalan

User yang datang ke Kantor pemasaran perumahan BMW Madani yang terletak di Perum BMW B-3 Bago (Orari ke timur 400m) akan diperkenalkan dengan berbagai pilihan desain dan tipe perumahan yang telah dipersiapkan oleh pihak BMW Madani. Pihak user akan mendapatkan pelayanan yang sesuai dengan keinginannya.

f. Proses pemilihan tempat

Setelah pihak user menemukan bentuk desain perumahan yang diinginkan proses selanjutnya adalah pemilihan tempat atau lokasi pembangunan perumahan tersebut, di tempat pembangunan perumahan BMW Madani tersedia 16 kapling perumahan.

g. Proses desain

Jika pihak user dan pihak perumahan sudah mendapatkan kesepakatan dalam hal tempat dan desain rumah selanjutnya user di antar ke lokasi yang telah dipilih oleh user. Dan pihak perumahan tetap memberikan pelayanan desain jika user berubah pikiran dalam memilih desain saat memilih di kantor pemasaran.

---

<sup>190</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Syarif Hidayatullah sebagai Manager Marketing dalam pembangunan perumahan BMW Madani hari kamis tanggal 28 Mei 2015

h. Proses pembangunan

Proses pembangunan adalah proses yang terakhir setelah pemilihan desain dan lokasi.

Berbagai pelayanan yang diberikan oleh pihak perumahan terhadap user yang akan membeli rumah yang telah disediakan oleh pihak perumahan, pelayanan tersebut adalah:<sup>191</sup>

e. Pelayanan komunikasi dengan konsumen (User)

User yang akan membeli rumah di BMW Madani akan selalu berkomunikasi secara terus menerus mengenai hal pembelian, jika user mendapatkan kebingungan dalam memilih pihak perumahan akan selalu membimbing dan memberikan solusi, karena user adalah nomor 1 bagi pihak perumahan.

f. Proses pembelian

Dalam proses pembelian user mendapatkan berbagai keringanan yang disediakan oleh pihak perumahan, jika user mendapatkan kesulitan terhadap beberapa ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pihak BMW maka pihak BMW tetap memberikan pilihan kepada user. Pelayanan yang diberikan dalam proses ini adalah user dapat mengkonsultasikan dana yang dimiliki oleh user, user bisa berkomunikasi terhadap cara membayar, jika ada keberatan terhadap DP, maka DP juga bisa diturunkan sesuai

---

<sup>191</sup> *Ibid.*

dengan kesepakatan, selanjutnya desain rumah juga menyesuaikan dana yang dimiliki oleh user, bantuan proses kredit dalam pembelian rumah. Semua ini menjadi pembeda dari perumahan yang lain, yang paling diutamakan adalah pihak user harus suka terlebih dahulu dengan pilihannya.

g. Deal

Setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai dana desain dan lain-lain, proses yang selanjutnya adalah membuat kesepakatan hitam di atas putih. Setelah itu pihak user akan mendapatkan bimbingan dalam mempersiapkan anggaran dalam pembangunan rumah yang telah dipilih.

h. Purna jual

Setelah pihak user telah mendapatkan rumah yang telah diinginkannya, pihak perumahan tetap memberikan pelayanan terhadap user tersebut, pelayanan yang diberikan yakni memberikan garansi bangunan dalam jangka waktu 3 bulan, jika dalam waktu tersebut pihak user mendapatkan kejanggalan terhadap isi rumah ataupun yang lainnya, pihak perumahan akan segera memberikan pelayanan sesuai dengan keluhan user tersebut.

Bagi user yang telah menghuni perumahan BMW Madani akan tetap berkomunikasi dengan baik kepada pihak perumahan.



Hal-hal yang terdapat dalam Perumahan BMW Madani Tulungagung adalah sebagai berikut:<sup>192</sup>

b. Sistem Kerja Tim

Hal terpenting yang menjadi pembeda antara pembangunan perumahan yang didirikan oleh perumahan BMW dengan yang lain yakni adanya manajemen yang benar-benar disiplin, selalu mengevaluasi dari hasil kerja yang dicapai, sistem kerja yang terstruktur dan mengutamakan hasil yang lebih baik dan efektif, mengutamakan pelayanan terhadap permintaan user.

Setiap pembangunan perumahan tentunya menginginkan hasil yang maksimal dan berkualitas. Karena rumah adalah kebutuhan yang penting dan bukan hanya untuk sementara. Untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam membangun sebuah perumahan tentunya dibutuhkan bahan-bahan material yang berkualitas dan bahan-bahan pendukung lainnya yang mampu menghasilkan perumahan yang baik dan berkualitas, spesifikasi yang terdapat dalam setiap rumah yang dibangun di kawasan pemukiman perumahan BMW Madani adalah sebagai berikut:<sup>193</sup>

- 10). Pondasi : Batu Kali
- 11). Struktur : Beton Bertulang
- 12). Dinding : Ps Batu Bata
- 13). Diplester Finishing Cat

---

<sup>192</sup> *Ibid.*

<sup>193</sup> Data dari perumahan BMW Madani

- 14). Lantai : Kramik Platinum
- 15). Rangka atap : Galvalum
- 16). Penutup Atap : Genteng Flat Minimalis
- 17). Plafond : Eternik Rk Kayu Lokal
- 18). Kusen : Aluminium
- 10). Daun pintu : Pintu Utama Panil, Double Teakwood
- 11). Sanitary : Bak Mandi Keramik, Kloset Duduk
- 12). Meja Dapur : Kitchen Sink, Keramik
- 13). Listrik : 900 watt
- 14). Gratis furniture se isi rumah

Dengan mengetahui spesifikasi yang terdapat dalam pembangunan perumahan tentunya user dalam menghuni akan merasa aman nyaman dan rumah tersebut benar-benar berkelas VVIP. Perusahaan perumahan BMW juga memberikan pelayanan renovasi rumah jika user menginginkan bentuk rumah yang dihuni dijadikan lebih besar ataupun bertingkat. Pihak perumahan membuka beberapa pelayanan terhadap berbagai pembangunan yang diminta user, berbagai pelayanan jasa pembangunan yang ditawarkan oleh pihak perumahan BMW adalah sebagai berikut:<sup>194</sup>

- 5). Pembangunan Rumah dan Toko (Ruko)
- 6). Pembangunan Puskesmas

---

<sup>194</sup> *Ibid.*

- 7). Pembangunan Rumah, jika seseorang memiliki lahan dan ingin membangun rumah, pihak perumahan BMW siap untuk mewujudkan impian rumah anda.
- 8). Servis rumah (renovasi)

## **F. Pembahasan Hasil Penelitian**

### **5. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan BMW Madani Tulungagung Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011**

Pembangunan perumahan di Tulungagung dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang signifikan, walaupun data resmi dari instansi terkait tidak ada tetapi secara kasat mata bisa dilihat di beberapa daerah. Lahan yang dulunya kosong kini diserbu oleh tanaman beton yang berjejer rapi. Juga semakin banyak marketing developer menawarkan perumahannya dalam bentuk brosur dan pameran.

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani juga termasuk pembangunan ekonomi, pembangunan perumahan BMW Madani termasuk dalam katagori pembangunan perumahan yang terkendali, karena sudah mendapatkan legalitas dari Badan Lingkungan Hidup dalam hal upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan.

Pembangunan perumahan BMW madani dalam melaksanakan penataan kawasan pemukiman perumahan ditata dengan sistem yang

baik dan teratur, tidak merusak lingkungan yang terdapat pada sekitarnya, dalam hal pemanfaatan dan pengembangan perumahan BMW madani tidak melebihi dari batas-batas kewajaran, dalam pemeliharaan dan pemantauan Pihak perumahan BMW Pusat selalu memantau sarana prasarana yang telah disediakan, menyediakan jasa bangun jika dari pihak perumahan menginginkan renovasi atau ada yang tidak cocok dengan yang diinginkan oleh penghuni perumahan tersebut.

Pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan hidup adalah upaya sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup, termasuk sumber daya ke dalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan. Dalam membangun perumahan tentunya berguna untuk jangka lama, demikian juga dalam pembangunan perumahan BMW Madani, untuk memenuhi kebutuhan kesejahteraan pada masa yang akan datang, pembangunan perumahan harus benar-benar kokoh yang mampu dipakai untuk beberapa generasi yang akan datang. Untuk mencapai semua hal yang telah disebutkan sebelumnya dalam pembangunan perumahan BMW Madani spesifikasi yang terdapat dalam setiap rumah mulai dari pondasi, struktur, dinding, lantai, atap, dan kusen semuanya sangat diperhatikan dan memakai bahan-bahan yang benar-benar berkualitas.

Dalam pelaksanaan Pembangunan perumahan BMW Madani telah memenuhi syarat administrasi yang berlaku, terbukti adanya beberapa surat dalam legalitas proyek pembangunan perumahan BMW Madani, ini sesuai dengan pasal 3 butir 1 yang berbunyi memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.<sup>195</sup> Bagi warga sekitar pembangunan perumahan BMW Madani tentunya juga merasakan hal yang berbeda, karena sebelumnya adalah persawahan yang ditanami padi dan kini menjadi tanah yang penuh dengan rumah, sebelah Barat dan Timur perumahan BMW Madani masih murni tanah yang ditanami padi dan tebu, sedangkan sebelah Selatan adalah rel kereta api dan rumah warga.

Tidak ada masyarakat yang merasa dirugikan dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, justru dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani masyarakat menjadi senang. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan BMW Madani tidak semata-mata hanya mengambil manfaat dari alam saja, tetapi masih tetap ada area hijau didalam kawasan perumahan tersebut, jika dibandingkan dengan perumahan lain yang pernah kami lihat, perumahan lain hanya mengutamakan bangunan yang bagus tanpa ada lahan hijau, setiap rumah tidak terlihat adanya resapan air, tapi di perumahan BMW Madani masih ada taman yang mampu menciptakan oksigen dan kesejukan untuk kehidupan.

---

<sup>195</sup> *Undang-undang Perumahan...*, hal. 7

Perumahan dan permukiman memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dalam pasal 76 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 kawasan permukiman merupakan faktor terpenting dalam perumahan, jika kawasan permukiman tidak stabil otomatis perumahan pun tidak nyaman.<sup>196</sup> Dalam kawasan permukiman yang terdapat pada site plan pembangunan perumahan BMW Madani, kawasan permukiman tersebut telah tertata rapi dan tentunya pasti menciptakan suasana yang nyaman, dalam menciptakan suasana permukiman perumahan yang nyaman, pihak perumahan BMW menyediakan Wifi Area Rumah, dengan adanya wifi tersebut mampu membantu penghuni perumahan BMW Madani untuk mengakses informasi dan komunikasi yang dibutuhkan, selain wifi area rumah pihak perumahan BMW juga menyediakan fasilitas line telepon dalam perumahan BMW Madani, dengan adanya line telepon mampu memudahkan para penghuni untuk berkomunikasi, sehingga informasi yang dibutuhkan akan segera didapatkan tanpa harus keluar rumah, pembangunan perumahan BMW Madani telah memenuhi syarat dalam pasal 76 tersebut.

Adanya pembangunan perumahan BMW Madani tentunya akan ada aktifitas baru yang diciptakan, dalam pasal 79 adanya manfaat dalam kegiatan ekonomi.<sup>197</sup> Ini sesuai dengan hasil wawancara kepada Bapak Kawed, dengan adanya pembangunan perumahan BMW

---

<sup>196</sup> *Ibid.*

<sup>197</sup> *Ibid.*

Madani beliau menjadi punya penghasilan, berkurangnya pengangguran.

Dalam membangun sebuah perumahan tentunya tidak secara langsung dibangun, tentunya ada beberapa ketentuan dalam membangun perumahan tersebut. Dalam pasal 82 butir 1 penyelenggaraan kawasan pemukiman dilakukan pada tiga tahap yakni perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan.<sup>198</sup> Pada tahap-tahap yang dimaksud dalam pasal 82 butir 1, jika dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani sudah terpenuhi semua, adanya tahap administrasi, adanya pelayanan terhadap user dalam pembelian perumahan mulai dari proses pengenalan hingga pembangunan.

Dalam hal pemeliharaan dan perbaikan rumah, sarana dan utilitas umum, dari pihak perumahan BMW pusat selalu memantu lingkungan perumahan BMW Madani jika ada hal-hal yang kurang baik akan segera dilakukan sebuah renovasi dan memberikan pelayanan secara terus menerus seperti hanya adanya jasa bangun jika penghuni perumahan menginginkan rumah yang ditempati dijadikan yang lebih megah, penghuni perumahan BMW Madani juga sebagai bagian dari keluarga dengan pihak BMW. Ini sesuai dengan pasal 88

---

<sup>198</sup> *Ibid.*

butir 1 yakni Pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.<sup>199</sup>

Dalam pasal 1 ayat 2 jelas bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, dalam pembangunan perumahan BMW Madani berbagai sarana dan prasaranya yang dimaksud dalam pasal 1 telah banyak yang terpenuhi, tapi dalam pembangunan perumahan BMW Madani tidak disertai dengan fasilitas ibadah.

Di dalam Pasal 47 ayat 3 Undang-undang nomor 1 Tahun 2011 menyatakan Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan: a) kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b) keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan c) ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.<sup>200</sup> Jadi, rumah ibadah termasuk salah satu fasilitas umum yang secara hukum meniscayakan keberadaannya, tapi dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani tidak terdapat fasilitas ibadah, dalam kawasan perumahan BMW Madani tidak terdapat bangunan fasilitas ibadah karena jumlah rumah yang terlalu sedikit yakni 16 rumah, dan ini tidak menjadi keharusan pihak perumahan BMW Pusat untuk membangun fasilitas ibadah tersebut. Jika diperhatikan lebih

---

<sup>199</sup> *Ibid.*

<sup>200</sup> *Ibid.*



mendalam fasilitas ibadah merupakan tempat berkumpulnya para penghuni perumahan BMW Madani, tentunya fasilitas ibadah tersebut secara otomatis akan menjadi sebagai tempat untuk saling kenal dan akrab antar penghuni perumahan, karena penghuni perumahan BMW Madani tersebut berbagai penjurur tentunya tidak saling kenal sebelumnya.

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani tentunya beberapa prosedur dan ketentuan-ketentuan yang akan dipenuhi sebelum pembangunan perumahan tersebut dilaksanakan. Dalam pasal 3 Undang-undang No. 1 tahun 2001 yang mengatur perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:<sup>201</sup>

20. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
21. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
22. Pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan.
23. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
24. Budaya; dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Setiap orang tentunya menginginkan rumah yang dihuni berstatus yang legal, agar aktifitas sehari-hari menjadi aman dan nyaman, dalam pembangunan perumahan BMW Madani telah terdapat kepastian hukum dalam penyelenggaraan pembangunan

---

<sup>201</sup> *Ibid.*

perumahan tersebut terbukti adanya surat izin mendirikan bangunan dengan nomor: 503/016/601/2014 dengan adanya surat izin tersebut penghuni perumahan BMW Madani akan ketenangan, karena rumah yang ditempati telah resmi dan berstatus hukum. Pembangunan perumahan BMW Madani juga membantu mendukung penataan kota Tulungagung, membantu pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk secara profesional sesuai dengan pasal 2 butir 3 yang telah disebutkan di atas.

Selanjutnya mengenai penyelenggaraan pembangunan perumahan BMW Madani sesuai dengan pasal 2 Undang-undang nomor 1 tahun 2011 yakni kesejahteraan keadilan, pemerataan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, dan keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.<sup>202</sup> Dalam menciptakan suasana yang aman dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani, terdapat security 24 jam yang bertempat di depan gerbang masuk perumahan BMW Madani, adanya CCTV yang membantu memantau keadaan kawasan pemukiman, jika terjadi sesuatu bisa membantu untuk menyelesaikan masalah, one get system juga membantu pemantauan menjadi lebih mudah, karena hanya satu jalur masuk dan keluar, site plan rumah yang saling berhadapan juga membantu antar rumah untuk memantau rumah yang lain.

---

<sup>202</sup> *Ibid.*,

Selanjutnya dalam menciptakan suasana pemukiman perumahan yang nyaman, pihak perumahan BMW menyediakan Wifi Area Rumah, dengan adanya wifi tersebut mampu membantu penghuni perumahan BMW Madani untuk mengakses informasi dan komunikasi yang dibutuhkan, selain wifi area rumah pihak perumahan BMW juga menyediakan fasilitas line telepon dalam perumahan BMW Madani, dengan adanya line telepon mampu memudahkan para penghuni untuk berkomunikasi, sehingga informasi yang dibutuhkan akan segera didapatkan tanpa harus keluar rumah.

Selanjutnya dalam menciptakan suasana pemukiman perumahan yang sehat, arsitek perumahan BMW Madani memberikan taman minimalis disetiap rumah, sesuai dengan misi yang telah diterapkan dalam pembangunan perumahan BMW Madani, taman minimalis dengan luas 20-30% dari luas rumah memberikan suasana yang sehat karna udara segar akan tercipta dengan adanya tumbuh-tumbuhan di taman. Selain taman minimalis, ada juga taman di tengah-tengah jalan antara jalur masuk dan keluar, karena lebar jalan yang terdapat pada kawasan pemukiman BMW Madani 7,5 meter, padahal standart jalan pada perumahan adalah 6 meter, dengan lebarnya jalan pada perumahan BMW Madani dimanfaatkan untuk taman di tengahnya. Selain itu adanya sistem pengelolaan sampah yang baik, sampah dari setiap rumah akan diambil oleh petugas pengambil sampah setiap satu minggu sekali.

Sesuai dengan penjelasan di atas bahwa pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Undang-undang No. 1 tahun 2011 terdapat satu pelanggaran yang tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-undang tersebut, yakni dalam pasal 1 ayat 2 yakni sarana ibadah yang tidak terpenuhi.

Berbagai dampak positif dan negatif dari pembangunan perumahan BMW Madani Menurut Undang-undang No.1 tahun 2011 adalah sebagai berikut:

c. Dampak positif

Sesuai dengan pasal 2 Undang-undang No.1 tahun 2011 pembangunan perumahan BMW Madani telah memberikan kesejahteraan bagi masyarakat yang membutuhkan rumah, bagi masyarakat yang tidak memiliki lahan untuk membangun rumah tentunya sangat terbantu dengan adanya pembangunan perumahan.<sup>203</sup>

Dalam pasal 3 butir 2 Undang-undang No.1 tahun 2011 dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani bisa mendukung penataan kota Kota Tulungagung dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proposional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, jika tidak ada pembangunan perumahan tentunya setiap orang

---

<sup>203</sup> *Ibid.*

dalam membangun rumah, akan membangun dengan seenaknya sendiri sesuai dengan lahan yang dimilikinya, tapi dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani pembangunan kawasan pemukiman menjadi tertata rapi.<sup>204</sup>

Dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani mampu mengurangi pemukiman liar, dalam pasal 82 butir 3 yakni mampu mengendalikan lingkungan hunian perkotaan atau pedesaan, rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting, jika tidak memiliki lahan untuk membangun rumah dan tidak ada yang menjual lahan untuk membangun rumah tentunya akan membangun rumah dengan seenaknya sendiri (pemukiman liar).<sup>205</sup>

Dalam pasal 79 butir 1 memberikan manfaat kegiatan ekonomi, pembangunan perumahan BMW Madani juga memberikan tambahan ekonomi bagi para pekerja, membuka peluang kerja, dan mengurangi pengangguran. Masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan tetap, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani masyarakat menjadi sejahtera karena bisa membuka lahan pekerjaan dan menambah penghasilan.<sup>206</sup>

Dalam pasal 3 butir 5 penyelenggaraan pembangunan menunjang pembangunan sosial, terbukti masyarakat di sekitar pembangunan perumahan BMW madani merasakan hal yang baik dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani, daerah

---

<sup>204</sup> *Ibid.*

<sup>205</sup> *Ibid.*

<sup>206</sup> *Ibid*

yang dulunya sepi kini menjadi ramai, keamanan masyarakat sekitar juga menjadi lebih terjamin karena adanya security 24 jam di perumahan BMW Madani, jika ada kejahatan pasti akan dibantu oleh security tersebut.<sup>207</sup>

Pajak Bumi dan Bangunan jadi tinggi, sebelum adanya pembangunan perumahan lahan tersebut hanya pajak bumi saja yang dibayar, tetapi dengan terbangunnya perumahan BMW Madani pajak bumi dan bangunan menjadi lebih tinggi, dulu hanya satu lahan, kini menjadi 16 kafling rumah.

d. Dampak Negatif

Suasana dan keadaan sebelum dan sesudah pembangunan perumahan BMW Madani tentulah berbeda jauh, sebelum dibangun perumahan BMW Madani suasana lahan tersebut hanya dipenuhi dengan hehijauan daun padi, sedangkan setelah adanya pembangunan perumahan BMW Madani bertambahnya polusi udara, dulu tidak ada kendaraan bermotor di area tersebut dan kini dipenuhi dengan kendaraan para penghuni perumahan BMW Madani.

Sebelum pembangunan perumahan BMW Madani lahan hijau yang terdapat di kawasan pembangunan mampu mengurangi pemanasan global dan mampu menciptakan oksigen, tetapi setelah

---

<sup>207</sup> *Ibid*

terjadi pembangunan perumahan BMW Madani pemanasan global menjadi bertambah, karna lahan hijau menjadi berkurang.

#### 6. Pembangunan Perumahan BMW Madani dalam Perspektif Fiqih Bi'ah.

Dalam setiap pembangunan tentunya akan ada suatu perubahan, perubahan tersebut pasti ada yang dirusak dan menimbulkan sesuatu yang baru, seperti pembangunan perumahan BMW Madani, yang dirusak atau yang hilang adalah lahan hijau atau tanah persawahan dan yang baru adalah bangunan rumah yang mewah. Ini termasuk melanggar firman Allah SWT surat al-A'raf ayat 56;

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ

مِّن قَرِيبٍ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.<sup>208</sup>

Pengendalian terhadap pembangunan sangatlah penting, karena sekarang ini banyaknya pembangunan ekonomi yang dikembangkan oleh kapitalisme moderen yang bertumpu pada pemanfaatan (eksploitasi) sumber daya alam cenderung tanpa terkendali.<sup>209</sup>

<sup>208</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 230

<sup>209</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 22

Pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup yang meliputi kebijaksanaan penataan, pemanfaatan, pengembangan, pemeliharaan, pemulihan, pengawasan, dan pengendalian lingkungan hidup.<sup>210</sup>

Lingkungan adalah salah satu bagian terpenting dari bumi ini. Sebagai salah satu bagian dari bumi ini, lingkungan sangat berperan bagi kelangsungan hidup semua makhluk hidup di bumi ini. Selain itu, tanpa adanya lingkungan yang asli dan terawat semua makhluk hidup akan kesulitan untuk hidup karena lingkungan salah satu tempat hewan-hewan tinggal dan mencari makan. Pada saat ini, banyak sawah yang dulunya digunakan untuk menanam padi sekarang beralih fungsi menjadi perumahan maupun bangunan-bangunan lainnya. Apalagi kini, sebagian besar hutan di Indonesia mulai gundul karena perbuatan manusia yang menebangi pohon-pohon di hutan dengan seenaknya tanpa memikirkan apa yang akan terjadi setelahnya. Selain itu, banyaknya kendaraan bermotor menyebabkan polusi udara tanpa diimbangi dengan pepohonan yang dapat mengurangi polusi udara tersebut.

Berbagai konsep yang diterapkan dalam fiqih mengenai lingkungan di antaranya adalah *thaharah* (kebersihan); konsekuensi ekologis dari ajaran *thaharah* ini adalah kewajiban menjaga sumber-sumber air bersih dan kebersihan tanah; *ihya al-mawat* adalah prosedur

---

<sup>210</sup> *Ibid.*, hal. 211



pembukaan lahan tidur, sedangkan *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya; *hima* adalah perlindungan suatu kawasan untuk menjaga habitat asli yang ada di dalamnya, dan *harim* adalah kawasan terlarang (hijau).<sup>211</sup>

Pembangunan perumahan BMW Madani terletak di atas tanah milik warga, yang mana tanah tersebut adalah tanah basah yang dipakai untuk menanam padi, pada konsep pelestarian lingkungan yang pertama yakni *thaharah* yakni menjaga kebersihan tanah dan air jika dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani tentunya tanah yang dipakai dalam pembangunan perumahan tersebut tidak dijaga kebersihannya melainkan diambil manfaatnya. Dalam ajaran Islam air bukan sekedar sebagai minuman yang bersih dan sehat tapi sebagai sarana terpenting dalam kesempurnaan ibadah.<sup>212</sup>

Dalam konsep lingkungan hidup yang dirumuskan fiqih yang kedua yakni *ihya al-mawat* adalah prosedur pembukaan lahan tidur, sedang *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya. *Ihya al-mawat* yang dimaksud dalam fiqih adalah membangun dan menciptakan lahan yang tidak terpakai menjadi lahan yang memberikan manfaat besar kepada manusia untuk melangsungkan kehidupan, sedangkan dalam pembangunan

---

<sup>211</sup> Sukarmi, *Fikih Lingkungan...*, hal. 63-64

<sup>212</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 198

perumahan BMW Madani lahan yang dipakai dalam membangun perumahan memang memberikan manfaat besar untuk kehidupan, tapi perbedaannya pada lahan awal mula yang dipakai, dalam konsep fiqih lahan awal yang dipakai adalah lahan mati sedangkan lahan yang dipakai dalam membangun perumahan adalah lahan yang sudah aktif dan sudah memberikan manfaat besar terhadap manusia, dengan terbangunnya perumahan lahan tersebut tidak lagi memberikan kemanfaatan di bidang hasil tani atau makanan terhadap manusia. karena lahan pertanian merupakan sumber penghasil berbagai makanan yang dibutuhkan manusia, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani lahan pertanian menjadi berkurang, hasil bumi juga akan menjadi berkurang.<sup>213</sup>

Selanjutnya yakni *iqta'* adalah pemberian lahan atau tambang oleh penguasa kepada individu atau kelompok yang dipandang memiliki keahlian untuk mengelolanya, dikaitkan dengan pembangunan perumahan BMW Madani, pemerintah telah memberikan izin kepada pihak perumahan BMW untuk mendirikan pemukiman perumahan, pihak perumahan BMW memang sudah ahli dalam melaksanakan pembangunan perumahan, dalam fiqih penguasa atau pemerintah memberikan lahan untuk kesejahteraan hidup yakni dalam mengelola tanah sehingga dapat mengambil dari hasil bumi tersebut, tapi pemerintah memberikan izin kepada pihak perumahan

---

<sup>213</sup> *Ibid.*, hal. 196

tidak seperti yang dimaksud dalam fiqih justru tidak memberikan timbal balik yang baik terhadap lingkungan sekitar.

Dalam fiqih bi'ah pelestarian lingkungan sangatlah dibutuhkan, segala sesuatu yang terdapat dalam kawasan yang dipakai untuk membangun perumahan sangat dilarang keras jika akhirnya dalam pembangunan perumahan mengakibatkan beberapa hewan atau tumbuhan yang harus pindah tempat ataupun mati.

Pemeliharaan lingkungan hidup merupakan penentu keseimbangan alam. Dalam konteks pelestarian lingkungan, pemahaman ini sudah kita dengar sejak lama. Bahkan, pelajaran ilmu alam seolah tidak henti-hentinya mengajarkan bahwa semua komponen ekosistem baik berwujud makhluk hidup maupun komponen alam lainnya, merupakan sebuah kesatuan yang harus berjalan seimbang dan tidak boleh timpang satu dengan yang lain.<sup>214</sup> Namun dalam tataran aplikasinya, manusia harus banyak mengkaji serta mempertanyakan efektivitas hasil dari hal-hal tersebut. Firman Allah SWT dalam surat ar-Rum ayat 41:

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

عَمَلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ ﴿٤١﴾

Telah nampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan karena perbuatan tangan manusia, supaya Allah merasakan kepada mereka sebahagian dari (akibat) perbuatan mereka, agar mereka kembali (ke jalan yang benar).<sup>215</sup>

<sup>214</sup> Indonesia Forest and Media Campaign (*INFORM*)..., hal. 41

<sup>215</sup> *Al Qur'an Terjemah...*, hal. 647

Isi kandungan dari ayat al-Qur'an tersebut adalah seluruh kerusakan di muka bumi ini adalah karena ulah tangan manusia, manusia hanya memikirkan keinginannya sendiri tanpa memperhatikan akibat yang akan terjadi, pembangunan perumahan BMW Madani jika dikaitkan dengan ayat di atas memang sudah sangat jelas pembangunan perumahan BMW Madani telah menghilangkan lahan hijau yang ditempati pembangunan perumahan tersebut, tetapi ada beberapa usaha yang dibuat oleh pihak perumahan BMW untuk tidak menghilangkan fungsi lingkungan, yakni terdapat taman minimalis, saluran air yang tertata rapi (got).

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani terdapat taman minimalis yang terletak di depan setiap rumah dan taman yang terletak di tengah-tengah jalan masuk dan keluar, ini adalah bentuk dalam mengurangi panasnya suhu udara. Dalam wacana syariat, menanam tanaman yang bermanfaat merupakan sebuah anjuran. Bahkan ketika pepohonan tersebut dapat dimanfaatkan oleh makhluk hidup lainnya, Islam mengkategorikannya sebagai sedekah yang selalu mengalir. Tentunya hal ini dapat dikontekstualisasikan dalam model penghijauan, dimana selain sebagai tempat berteduh, kemanfaatan dalam mengatasi masalah polusi tentu akan berpahala lebih maksimal.

Dalam pembangunan perumahan BMW Madani terdapat saluran air (got) di depan setiap rumah dan di pinggir jalan Desa Bago-Plosokandang yang dialirkan ke persawahan warga, ini bertujuan

untuk mengurangi banjir. Dalam pandangan fiqih bi'ah pembangunan perumahan BMW Madani termasuk dalam katagori kurang baik terhadap lingkungan, yang mana pada awalnya lahan tersebut adalah sebuah persawahan yang mampu meresap air jika musim hujan tiba, sedangkan sekarang terbangun sebuah perumahan tentunya resapan air menjadi semakin berkurang, selain itu tentunya ada beberapa komponen dalam lingkungan yang hilang akibat dalam pembangunan perumahan tersebut.

Alam semesta beserta isinya, bagaimanapun keadaannya konkrit maupun abstrak adalah fasilitas untuk mencapai kesejahteraan umat manusia. Memang itulah kodratnya, alam diciptakan untuk selalu memberikan yang terbaik buat keberlangsungan hidup manusia. Dalam membangun perumahan BMW Madani tentunya manusia sudah mendapatkan manfaat yang sangat besar dari alam. Dalam pembangunan perumahan tersebut alam tidak bisa dikembalikan seperti pada awal mula tetapi dalam pembangunan perumahan tersebut tetap bernuansa lingkungan yang baik, sesuai dengan misi yang dibuat dan kenyataan dalam lingkungan.

Berbagai dampak positif dan negatif dari pembangunan perumahan BMW Madani dalam perspektif Fiqih Bi'ah adalah sebagai berikut:

c. Dampak positif

Lingkungan adalah penentu dalam sebuah kehidupan, memanfaatkan sumber daya alam bermakna kewajiban melakukan pelestarian lingkungan. dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani lingkungan menjadi lebih tertata, manusia tidak melakukan pembangunan dengan seenaknya sendiri, tanggung jawab terhadap lingkungan menjadi lebih besar, dan adanya pantauan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan tersebut.<sup>216</sup>

d. Dampak negatif

Dalam kawasan pemukiman perumahan BMW Madani sangat sedikit sekali tanah yang terlihat, semuanya sudah tertutup dengan paving dan berbagai bangunan lainnya, sebelum adanya pembangunan perumahan BMW Madani lahan tersebut adalah lahan pertanian yang mampu meresap air jika hujan, tapi dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani menjadi berkurangnya resapan air.

Kawasan hijau merupakan sumber oksigen di bumi ini, kawasan hijau sangat membantu kelangsungan hidup manusia di bumi ini, tapi adanya pembangunan perumahan BMW Madani kawasan yang dulunya hijau kini menjadi berkurang.

Dalam fiqih bi'ah, tanah (lahan) pertanian adalah hal yang sangat penting, karena lahan pertanian merupakan sumber

---

<sup>216</sup> Sukarni, *Fiqih Lingkungan...*, hal. 68

penghasil berbagai makanan yang dibutuhkan manusia, dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani lahan pertanian menjadi berkurang, hasil bumi juga akan menjadi berkurang.<sup>217</sup>

Tanaman atau pepohonan merupakan salah satu alat untuk menyimpan air, lahan yang tidak terdapat suatu pepohonan atau tanaman apapun tentunya akan sulit ditemukan sumber air. Dalam ajaran air bukan sekedar sebagai minuman yang bersih dan sehat tapi sebagai sarana terpenting dalam kesempurnaan ibadah.<sup>218</sup> Pembangunan perumahan BMW Madani tentunya mengurangi beberapa tanaman yang ada di kawasan tersebut sebelum dilaksanakan pembangunan perumahan tersebut, sehingga dengan adanya pembangunan perumahan BMW Madani akan membuka peluang untuk terjadinya kekeringan.

---

<sup>217</sup> Ali Yafi, *Merintis Fiqh...*, hal. 196

<sup>218</sup> *Ibid.*, hal. 198

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

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.

## **B. SARAN**

1. Bagi devoloper dalam membangun sebuah perumahan baik yang berskala kecil atau besar jangan hanya berorientasi pada profit semata, perlu dipertimbangkan hal-hal apa saja yang terjadi setelah pembangunan perumahan tersebut terlaksana, selain itu devoloper harus benar-benar mengerti tentang pelestarian lingkungan yang meliputi tanah dan air serta mempertimbangkan lebih dalam mengenai lahan yang digunakan untuk membangun perumahan, karena lahan pertanian semakin berkurang dan hari demi hari pemanasan global semakin bertambah jadi harap sangat lebih diperhatikan jika membangun sebuah perumahan. Dan setiap pembangunan perumahan harap menyediakan fasilitas ibadah.
2. Bagi pemerintah, pembangunan perumahan memang sangat baik dalam penataan kota, tetapi harus pula diperhatikan dampak yang dihasilkan, maka dari itu pihak pemerintah harus benar-benar mempertimbangkan pemberian izin dalam pembangunan perumahan, harus melihat keadaan sekitar letak pembangunan perumahan tersebut.
3. Bagi penghuni perumahan diharapkan benar-benar menjaga sarana, prasarana dan utilitas lainnya yang mendukung dalam kawasan pemukiman yang sehat, aman, nyaman, dan teratur.

