

**ANALISIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN GEMINTANG GARDEN
OLEH PT BANGUN SINAR PERMATA JAYA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DAN HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Disusun untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

KRISTIN OKTAVIA

9312.035.15

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KEDIRI
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN GEMINTANG GARDEN
OLEH PT BANGUN SINAR PERMATA JAYA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DAN HUKUM ISLAM**

KRISTIN OKTAVIA

NIM. 9312.035.15

Pembimbing I



(Dr. H. Abdullah Taufik, S.H., M.H.)
NIP. 19670622 200604 1 009

Pembimbing II



(Moh. Nafik, M.H.)
NIP. 19770223 200901 1 004

NOTA DINAS

Kediri, 14 Mei 2019

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth, Bapak Dekan Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Di Jl. Sunan Ampel 07 – Ngroggo Kediri

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : KRISTIN OKTAVIA

NIM : 9312.035.15

Judul : ANALISIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN GEMINTANG GARDEN OLEH PT BANGUN SINAR PERMATA JAYA DITENJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 DAN HUKUM ISLAM

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam Sidang Munaqasah. Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


(Dr. H. Abdulloh Taib, S.H., M.H.)
NIP. 19670622 200604 1 009

Pembimbing II


(Mub. Nafik, M.H.)
NIP. 19770223 200901 1 004

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 17 Juni 2019

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth, Bapak Dekan Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Di Jl. Sunan Ampel 07 – Ngonggo Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : KRISTIN OKTAVIA

NIM : 9312.035.15

Judul : ANALISIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN GEMINTANG GARDEN OLEH PT BANGUN SINAR PERMATA JAYA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 DAN HUKUM ISLAM

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan tuntutan yang telah diberikan dalam sidang munaqasah yang dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2019, kami dapat menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Demikian agar maklum adanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II



(Dr. H. Abdullah Taufik, S.H., M.H.)
NIP. 19670622 200604 1 009

(Moh. Nafik, M.H.)
NIP. 19770223 200901 1 004

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN GEMINTANG GARDEN
OLEH PT BANGUN SINAR PERMATA JAYA
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011
DAN HUKUM ISLAM

KRISTIN OKTAVIA
NIM. 9312.035.15

Telah diajukan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, pada tanggal 13 Juni 2019

Tin Penguji,

- | | |
|--|--|
| 1. Penguji Utama
Dr. H. Imam Annas Mushlih, MHI
NIP. 19750101 199803 1 002 | 
(.....) |
| 2. Penguji I
Dr. H. Abdullah Taufik, S.H., M.H.
NIP. 19670622 200604 1 009 | 
(.....) |
| 3. Penguji II
Moh. Nafik, MHI
NIP. 19770223 200901 1 004 | 
(.....) |

Kediri, 17 Juni 2019

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Khamin, M.Ag

NIP. 19640624 200212 1 001

HALAMAN MOTTO

***“ Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu,
maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah
sebagian rezeki-Nya, dan hanya kepada-Nya lah (kamu)
kembali setelah dibangkitkan”***

(Q.S. Al- Mulk 15)

***“ Setiap kita bisa mengambil pelajaran,
pembangunan membutuhkan kedamaian dan keadilan”***

(Najwa Shihab)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alahamdulillah, segala puji bagi Allah SWT karena atas kehendak-Nya, penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Maka dari itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang telah memberi motivasi, memberi semangat dan dukungan yang lain bagi terselesaikannya penulisan skripsi ini. Untuk itu, skripsi ini penulis persembahkan bagi :

1. Kedua orang tuaku, Bapak Saiful Anip dan Ibu Yani yang selalu mengiringi tiap langkahku dengan do'a-do'anya. Dan selalu memberiku semangat bagi terselesaikannya skripsi ini.
2. Untuk kakak dan adikku, Agus Siswanto dan Riska Rahayu Lestari yang juga senantiasa memberiku semangat dan yang selalu aku repotin untuk menyelesaikan skripsi ini (agar segera lulus). Terima kasih ya.
3. Untuk Modum Family. Anggun, Dhea, Citra, Hasment (Hasna), dan Yolanda yang selalu memberiku dorongan untuk tidak malas dalam menyelesaikan skripsi ini, *arigatou gozaimasu*. Terkhusus Yolanda, *thank you* ya karena sudah jadi informan dalam penulisan skripsiku ini.
4. Untuk teman-teman prodi HES, yang sudah berjuang bersama supaya bisa lulus bareng. Perjuangan kalian tak akan sia-sia.
5. Untuk keluarga posko 88 KKN'18 yang jadi keluarga baruku selama tinggal jauh dari hingar bingar perkotaan. *Thank you guys, all of you are crazy in the midnight with the horror movie. It sure will be the greatest memories.*

ABSTRAK

KRISTIN OKTAVIA, 2019. *Analisis Pembangunan Perumahan Gemintang Garden Oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya ditinjau dari Undang-Undang No. 1 tahun 2011 dan Hukum Islam*, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Kediri. Pembimbing (1) Dr. H. Abdullah Taufik, S.H., M.H., dan (2) Moh. Nafik, MHI.

Kata Kunci : perumahan, sarana, prasarana, *aqad*, perjanjian

Seiring bertambahnya penduduk, kebutuhan akan hunian yang nyaman menjadikan para pengembang perumahan kian marak. Hunian dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap akan menjadikan nilai jual hunian tersebut menjadi mahal. Dalam pembangunan suatu perumahan langkah yang harus dilakukan adalah membuat *site plan*. Dalam perumahan yang dikembangkan oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya, perjanjian untuk memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana belum terlaksana sebagaimana mestinya. Sedangkan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut sudah tertulis dalam *site plan* pembangunan perumahan Gemintang Garden yang dikelola oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya. Dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dijelaskan mengenai standar minimal sarana, prasarana dan utilitas umum yang harus ada dalam area perumahan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui praktik pembangunan perumahan ditinjau dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dan Hukum Islam.

Pendekatan penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini subjeknya adalah Staff Kantor PT Bangun Sinar Permata Jaya dan warga perumahan Gemintang Garden, sedangkan objeknya adalah praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden yang dikelola oleh PT Bangun Sinar Permata Jaya. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer berupa interview dan observasi, serta sumber data sekunder yang berupa dokumen tertulis.

Hasil penelitian ini adalah sebagai berikut : (1) Dalam praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden, pengembang perumahan ini sudah melakukan prosedur perijinan pada dinas-dinas terkait. (2) Terkait pemenuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang mana fasilitas tersebut telah tergambar dalam *site plan*, pengembang perumahan tidak segera membangunnya, sehingga hanya menjadi wacana semata. Sedangkan hal ini sudah di atur dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011. (3) Dari segi hukum Islam, ada perbedaan *aqad* awal dengan praktiknya. Sementara *aqad* tersebut sudah tertulis dalam Akta Jual Beli yang sudah di tandatangani kedua belah pihak.

PEDOMAN TRANSELITERASI

1. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	’	ض	D
ب	B	ط	Ṭ
ت	T	ظ	Ẓ
ث	Th	ع	,
ج	J	غ	Gh
ح	Ḥ	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	ه	H
ص	Ṣ	ي	Y

2. Konsonan Rangkap

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

أَحْمَدِيَّة : ditulis *Ahmadīyah*

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

دَلّ : ditulis *dalla*

3. Ta' Marbūtah.

a. Bila dimatikan ditulis “ah”,

جَمَاعَة : ditulis *jamā'ah*

b. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (sebagai Mudaf), ditulis “at”.

نِعْمَة الله : ditulis *ni'mat Allah*

زَكَاةُ الْفِطْرِ : ditulis *zakāt al-fitr*

4. Vokal Pendek

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

5. Vokal Panjang (madd)

a panjang ditulis ā, i panjang ditulis ī dan u panjang ditulis ū, masing-masing dengan coretan di atas huruf a, i, dan u.

6. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel (diphthong) Arab ditransliterasikan dengan menggabung

huruf “ay” dan “aw” masing-masing untuk (أَي) dan (أَو)

7. Kata Sandang Alif+Lam.

Jika terdapat huruf alif+lam yang diikuti huruf qamariyah maupun diikuti huruf shamsīyah, huruf al- ditulis al-

الجامعة : ditulis al-Jāmi‘ah

الشيعة : ditulis al-Shī‘ah

8. Huruf Besar.

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

9. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat.

Tetep konsisten dengan rumusan di atas, kata dalam rangkaian frase dan kalimat ditulis kata per kata.

10. Lain-lain.

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

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat serta karunia yang telah dilimpahkan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini mengangkat tema tentang praktik pembangunan perumahan Gemintang Garden yang berlokasi di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri.

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

1. Dr. H. Abdullah Taufik, S.H., M.H. dan Moh. Nafik, M.HI selaku dosen pembimbing, yang telah memberikan bimbingan. Arah dan dorongan sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Ayah, Ibu, Kakak dan Adik yang telah setia menemani dan memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Dan semua teman-teman yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian dan penulisan skripsi ini.

Hanya Allah SWT yang dapat membalas kebaikan kalian. Dan tentu saja ada kekeurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dari itu kritik dan saran sangat penulis harapkan. Mudah-mudahan skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Kediri, 14 Mei 2019

Kristin Oktavia

NIM. 9312.035.15

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
---------------------	---

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS	iii
NOTA PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian ..	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	8
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
A. Pembangunan Perumahan menurut Peraturan Perundang-undangan	12
1. Pengertian Perumahan ...	12
2. Syarat Pembangunan Perumahan	13

3. Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan	16
4. Kebijakan Pemerintah tentang Perumahan dan Pemukiman ..	17
B. Pembangunan Perumahan dari Perspektif Islam	21
1. Definisi Pembangunan dari Perspektif Islam	21
2. Garis Panduan Pembangunan dalam Islam	21
3. Tahap Pembangunan dalam Islam	23
4. Ciri-ciri Pembangunan dalam Islam.....	24
5. Tujuan Pembangunan dalam Islam.....	24
C. Aqad/Perjanjian dalam Islam	26
1. Pengertian Akad	26
2. Syarat Akad	26
3. Rukun Akad	27
4. Berakhirnya Akad	28
 BAB III METODE PENELITIAN	 31
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	31
B. Lokasi Penelitian	32
C. Sumber Data	32
D. Metode Pengumpulan Data	33
E. Analisis Data	34
F. Pengecekan Keabsahan Data	37
G. Tahap Penelitian	37
 BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	 39
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	39
1. Profil Perumahan Gemintang Garden	39
2. Profil PT Bangun Sinar Permata Jaya	40
3. Letak Geografis	42
4. Kondisi Sosial dan Pendidikan	43
B. Paparan Data	45
1. Pembangunan Perumahan Gemintang Garden	45

a. Tahap Perijinan	46
b. Tahap Pemasaran	47
c. Tahap Booking Kavling	48
d. Tahap Pembangunan	50
2. Pemenuhan Fasilitas Perumahan Gemintang Garden	51
3. Akad Jual Beli Perumahan Gemintang Garden	53
C. Temuan Penelitian	54
BAB V PEMBAHASAN	56
A. Pembangunan Perumahan Gemintang Garden ditinjau dari Undang-Undang No 1 tahun 2011	57
B. Pembangunan Perumahan Gemintang Garden ditinjau dari Hukum Islam	68
BAB VI PENUTUP	72
A. Simpulan	72
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penggunaan Lahan di Desa Ngablak	44
Tabel 2. Jumlah Lembaga Pendidikan Desa Ngablak	44
Tabel 3. Jumlah Tempat Ibadah Desa Ngablak	45

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1. Peta Lokasi Perumahan Gemintang Garden	40
Gambar 2. Letak Geografis Desa Ngablak	43
Gambar 3. <i>Site Plan</i> Perumahan Gemintang Garden	46
Gambar 4. Brosur Perumahan Gemintang Garden (tampak depan)	47
Gambar 5. Brosur Perumahan Gemintang Garden (tampak belakang)	47
Gambar 6. Daftar Harga Jual	49
Gambar 7. Fasilitas Saluran Irigasi	51
Gambar 8. Fasilitas Ketersediaan Listrik	52
Gambar 9. Fasilitas Jalan Beraspal	53
Gambar 10. Sisa Pembakaran Sampah	55

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara

Lampiran 2. Foto Dokumentasi

Lampiran 3. Akta Jual Beli Perumahan Gemintang Garden

Lampiran 4. Surat Hak Guna Bangunan

Lampiran 5. Kwitansi Pembayaran Tambahan dan *Site Plan*

Lampiran 6. Surat Ijin Penelitian

Lampiran 7. Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 8. Daftar Riwayat Hidup