

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENDIRIAN RUMAH
DI BANTARAN SUNGAI KUTO
(STUDI KASUS DI DESA SAMBONGSARI KECAMATAN WELERI
KABUPATEN KENDAL)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S 1)
Program Muammalah



Oleh :

ARI TRI PRASOJO
N I M : 092311016

**JURUSAN MUAMMALAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2013**

Drs. H. Muhyiddin, M.Ag
Jl. Kanguru III/15 A Tlogosari
Semarang

Marya Anna Muryani, S.H, M.H
Jl. Ghanesa Raya 299 B Pedurungan Tengah
Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

A.n. Sdr. Ari Tri Prasajo

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi Saudara :

Nama : Ari Tri Prasajo

NIM : 092311016

Judul : ***TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENDIRIAN
RUMAH DI BANTARAN SUNGAI KUTO (STUDI KASUS DI
DESA SAMBONGSARI KECAMATAN WELERI KABUPATEN
KENDAL)***

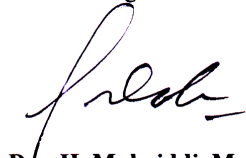
Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

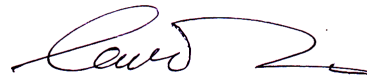
Semarang, 12 November 2013

Pembimbing I



Drs. H. Muhyiddin, M.Ag
NIP. 19550228 198303 1003

Pembimbing II



Marya Anna Muryani, S.H, M.H
NIP.19620601 199303 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM**

*Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291 / 7624691 Semarang
50185*

PENGESAHAN

Atas Nama : Ari Tri Prasajo
Nim : 092311016
Jurusan : Muamalah
Judul : ***TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENDIRIAN RUMAH DI
BANTARAN SUNGAI KUTO (STUDI KASUS DI DESA
SAMBONGSARI KECAMATAN WELERI KABUPATEN KENDAL)***

Telah Dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, pada tanggal :

18 November 2013

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana (Strata Satu/S1) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Islam.

Semarang, 18 November 2013

Ketua

Moh. Arifin, S.Ag. M.Hum
Nip. 19711012 199703 1 002

Sekretaris

Drs. H. Muhyiddin, M.Ag
Nip. 19550228 198303 1 003

Penguji I

Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag
Nip. 19670117 199703 1 001



Penguji II

Afif Noor, S.Ag. S.H. M.Hum
Nip. 19760615 200501 1 004

Pembimbing I

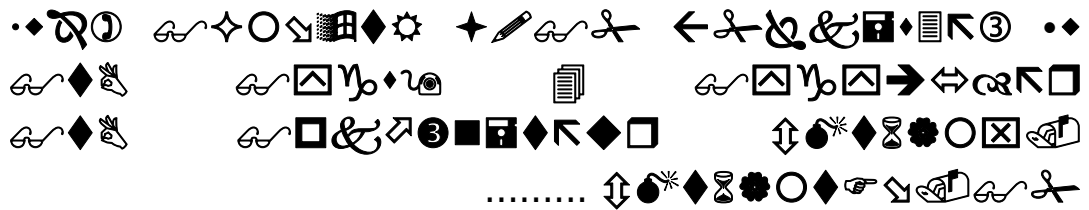
Drs. H. Muhyiddin, M.Ag
NIP. 19550228 198303 1 003

Pembimbing II

Marya Anna Muryani, SH. M.H
NIP. 19620601 199303 2 001

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto



Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya. (Q.S Al-Baqarah : 286)¹

Persembahan

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku tercinta, Bapak Shodiq dan Ibu Juriyah yang senantiasa menyayangi dengan penuh kesadaran dan pengorbanan yang luar biasa untuk anak-anaknya.
2. Dosen dan guru yang telah memberikan ilmu dengan tulus ikhlas kepadaku.
3. Kakak-kakakku Puspita dan Dwi dan adikku Catur yang selalu kusayangi dan kubanggakan.
4. Sahabat dan teman-temanku Muamallah '09 yang selalu memberikan semangat dan membuatku tersenyum, semua kenangan bersama kalian takkan terlupakan.
5. Teman-teman KKN Posko – 54 di Kabupaten Demak, kebersamaan kita takkanku lupakan.

¹ Al-Qur'an dan Terjemahan, Jakarta : Departemen Agama Republik Indonesia. 1989, h. 72

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 31 November 2013

DEKLARATOR

(Ari Tri Prasajo)
NIM. 092311016

ABSTRAK

Dalam skripsi ini penulis membahas masalah dalam penelitian ini adalah : dasar pertimbangan diberikannya izin pemanfaatan tanah di bantaran sungai untuk pendirian rumah hunian dan bagaimana pelaksanaan permohonan pemanfaatan tanah Negara yang terletak di sekitar bantaran sungai dari hak menguasai Negara menjadi tanah guna bangunan perseorangan di Desa Sambongsari Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal.

Adapun tujuan penelitian adalah (1) Untuk mengetahui bagaimana proses warga Desa Sambongsari mendirikan rumah di bantaran sungai Kuto Desa Sambongsari Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal. Apabila dikaitkan terhadap konsep kepemilikan dalam Islam.(2) Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap pendirian rumah di Bantaran sungai Kuto Desa Sambongsari Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal yang status tanahnya atas milik Negara.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Adapun sumber data yang diperoleh adalah kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai. Dengan teknik pengumpulan data interview dan dokumentasi, penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*), yang kemudian akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan yuridis.

Hasil dari penelitian ini adalah dalam praktek pendirian rumah di bantaran sungai menggunakan aqad ijarah (sewa-menyewa), dengan waktu sewa tiga tahun kepada pihak Pengelola Sumber Daya Air (PSDA) Kabupaten Kendal selaku pihak yang pemilik tanah bantaran dan warga/penduduk warga bantaran sebagai pihak penyewa tanah. Pendirian rumah di bantaran sungai bukan hal yang illegal karena telah mendapat izin oleh pihak PSDA selaku pengelola tanah sekitar dan pengairan. Dapat disimpulkan bahwa pendirian rumah boleh karena telah memperoleh izin walaupun merubah fungsi bantaran sungai yang awalnya sebagai penadah banjir yang dapat dampak terjadinya kerusakan lingkungan berakibatkan banjir.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Yang Maha Pengasih tak pilih kasih dan Maha Penyayang tak pandang sayang, bahwa atas Taufiq dan Hidayah-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sholawat serta Salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Rasulullah Muhammad SAW, yang telah membawa kebenaran Islam sebagai pedoman hidup di dunia dan akhirat.

Alhamdulillah skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENDIRIAN RUMAH DI BANTARAN SUNGAI (Studi kasus di Desa Sambongsari Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal)”** ini dapat penulis selesaikan tanpa ada halangan yang berarti, semua ini tak lain atas Rahmat Allah SWT dan do’a kedua orang tua penulis serta bantuan dari semua pihak. Oleh karena itu, penulis sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yang terhormat DR. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam IAIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Drs. Muhyiddin selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Maria Anna Muryani, SH., selaku Pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak pimpinan perpustakaan IAIN Walisongo Semarang serta seluruh stafnya yang telah memberikan pelayanan kepustakaan kepada penulis.

4. Bapak/Ibu Dosen pengajar di lingkungan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu yang senantiasa berdoa serta memberikan restu nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Berbagai pihak yang secara tidak langsung telah membantu baik moral maupun materi dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan kemampuan, pengalaman dan pengetahuan penulis. Akhirnya besar harapan penulis, mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis pribadi dan pembaca yang budiman.

Semarang, 31 Oktober 2013

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN DEKLARASI.....	v
HALAMAN ABSTRAKSI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Metode Penelitian.....	14
F. Sistematika Penulisan Skripsi.....	19

BAB II : KETENTUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN DALAM ISLAM

A. Pengertian Kepemilikan Dalam Islam.....	21
--	----

B. Filosofis Kepemilikan Dalam Islam.....	24
C. Pembagian Kepemilikan.....	26
C.1. Pembagian Harta Dikaitkan Dengan Kepemilikan.....	26
C.2. Pemabagian Terkait Dengan Hak Milik.....	27
D. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik.....	42
D.1. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik Yang Sempurna.....	42
D.2. Cara-Cara Memperoleh Hak Milik Yang Tidak Sempurna.....	48
E. Ijarah.....	49
E.1. Pengertian.....	49
E.2. Dasar Hukum.....	50
E.3. Rukun dan Syarat.....	51
E.4. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah.....	53
E.5. Pengemabalian Sewa.....	54

BAB III : PEMANFAATAN TANAH MENURUT UUPA

A. Pengertian.....	55
B. Profil Desa Sambongsari.....	61
B.1. Monografi Desa.....	61
B.2. Demografi Desa.....	62
C. Latar Belakang PeriPendirian Rumah dan Proses Pendirian Rumah	66

BAB IV: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENDIRIAN RUMAH DI BANTARAN SUNGAI KUTO

A. Analisis Terhadap Proses Perizinan Pendirian Rumah di Bantaran Sungai Kuto	70
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Perizinan Pendirian Rumah di Bantaran Sungai Kuto Desa Sambongsari Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal.....	79

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92
C. Penutup.....	93

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN