

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang lengkap ajarannya bagi pemeluknya, karena itu Islam tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan khaliknya, tetapi juga mengatur hubungan antar sesama manusia. Hubungan antara manusia dengan khaliknya disebut dengan ibadah dan hubungan manusia dengan manusia disebut dengan muamalah.

Hubungan muamalah itu sendiri pada dasarnya disyariatkan Allah SWT adalah demi untuk memudahkan manusia dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari yang semakin hari semakin meningkat. Melalui kegiatan muamalah inilah mereka saling membantu atau tolong menolong dan meringankan beban hidup sesamanya.¹ Rasulullah SAW menegaskan dalam sabdanya:

عن رفاعة بن رافع رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم سئل أي كسب الرجل أطيب؟

قال: عمل الرجل يبيده، وكل بيع مبرور. (رواه البيهقي)²

Artinya: “Dari Rifa’ah Ibnu Rafi’ ra., sesungguhnya Nabi SAW pernah ditanya oleh seorang pemuda tentang usaha apakah yang paling baik, Beliau (Nabi

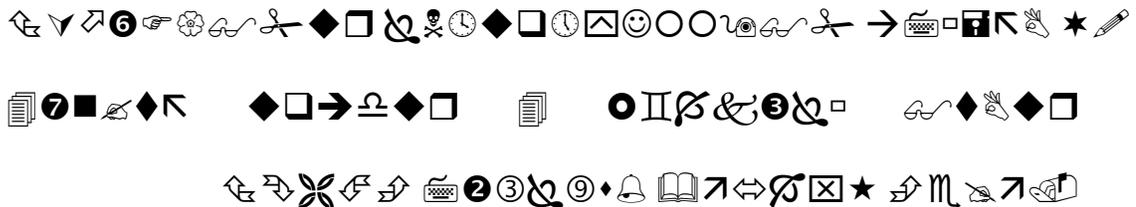
¹ A. Rahman I Doi, *Syari’ah ; Mu’amalah*, terj. Zainuddin dan Rusydi Sulaiman, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997), h. 9.

² Abu Bakar Muhammad Ibnu Hasan Ali al Baihaqi, *Sunanul Kubra*, (Beirut : Dar al- Fikr, t.th), Juz 5, h. 263.

diperhatikan juga mengenai keadaan/letak maupun status kepemilikan dari objek yang diperjualbelikan oleh kedua belah pihak tersebut.

Terhadap kepemilikan ini, ajaran Islam sangatlah menghormati kemerdekaan seseorang untuk memiliki sesuatu, selama kepemilikan itu sejalan dengan cara-cara yang digariskan oleh Syara'. Orang Islam bebas mengembangkan hartanya dan mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan jujur. Oleh sebab itu, pada setiap harta seseorang, banyak atau sedikit haruslah dijaga dan tidak boleh orang lain mengambil secara semana-mena.

Namun demikian, pemilikan harta itu sendiri hanyalah secara majazi saja dan merupakan amanah kepada seseorang yang harus dipergunakan untuk kemaslahatan dirinya atau orang lain. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Surah al- Maidah ayat 120:



“Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁴

Dilihat dari segi jenisnya, maka harta secara kepemilikan terbagi atas harta bergerak dan tidak bergerak. Contoh harta bergerak adalah seperti barang dagangan,

⁴Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, 1995), hal. 184.

binatang ternak, sedangkan yang tidak bergerak contohnya adalah tanah dan rumah.⁵

Jika dilihat dari segi statusnya kepemilikan harta, maka terbagi kepada:

1. *Al- mal al- mahjur*, yaitu harta yang ada larangan syara' untuk memilikinya, seperti harta wakaf atau harta untuk kepentingan umum.
2. *Al- mal al- mubah*, yaitu harta yang tidak dimiliki seseorang dan siapapun boleh menggunakannya, seperti air.
3. *Al- mal al- mamluk*, yaitu harta yang telah dimiliki, baik pemiliknya itu bersifat pribadi maupun oleh badan hukum (organisasi atau negara).⁶

Sedangkan di lapangan masih terjadi jual beli yang objek diperjualbelikannya ialah tanah yang berada di bantaran sungai yang terletak dalam kawasan jalur hijau,⁷ seperti yang terjadi di daerah Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat. Padahal Peraturan Daerah Kota Banjarmasin No. 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai menjelaskan bahwa pemerintah kota menyelenggarakan upaya pengamanan sungai dalam rangka melindungi fungsi-fungsi sungai.

Contoh transaksi jual beli tanah di bantaran sungai di daerah Kuin Cerucuk adalah seperti yang dilakukan oleh bapak H. SY yang telah membeli tanah dari bapak H. KL pada tahun 2008 akhir, yang mana tanah tersebut mempunyai bukti pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (segel sporadik). Namun, keadaan tanah tersebut

⁵Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 1997), h. 77.

⁶Rachmad Syafi'I, *Fiqh Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h. 38-39.

⁷Jalur hijau ialah ungkapan yang digunakan oleh pihak pemerintah adalah kawasan planning yang akan menjadi program kerja. Hal ini tentu saja untuk membangun daerah yang akan dikerjakan oleh pemerintah setempat. Dan kawasan tersebut dikuasai pemerintah untuk membangun daerah dan untuk kepentingan umum, berarti fungsinya untuk sosial. Yang dimaksud jalur hijau disini adalah tanah terbuka yang meliputi taman, lapangan olahraga, taman monumen, kawasan sempadan sungai, yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah.

sebenarnya berada dalam kawasan jalur hijau. Dan yang menjadi alasan dari pembeli adalah harga tanah yang lebih murah.

Setelah terjadi jual beli diantara keduanya, maka atas nama dari segel pun berganti nama kepenguasaan tanah kepada H. SY yang sebelumnya dimiliki oleh H. KL, bukti kepenguasaan atas tanah tersebut ialah berupa segel sporadik (sementara), yang mana surat itu hanya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan, dengan kata lain jual beli yang dilakukan adalah jual beli bawah tangan.

Dengan melihat problem tersebut maka penulis berminat untuk melakukan penelitian dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul “Problematika Jual Beli Tanah di Bantaran Sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa problematika dan dampak yang timbul dalam jual beli tanah di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan PERDA Kota Banjarmasin terhadap jual beli tanah di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat?

C. Tujuan Penelitian

Bedasarkan rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Problematika dan dampak yang timbul dalam jual beli tanah di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat.
2. Tinjauan hukum Islam dan PERDA Kota Banjarmasin terhadap jual beli tanah di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat.

D. Signifikansi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk:

1. Bahan informasi ilmiah bagi masyarakat mengenai jual beli tanah di kawasan jalur hijau.
2. Sebagai bahan tambahan yang ingin menggali lebih dalam mengenai masalah ini.
3. Sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah kepustakaan.

E. Definisi Operasional

Untuk lebih terarahnya penelitian dan untuk tidak menimbulkan kekeliruan dalam menginterpretasikannya, maka penulis memberikan batasan judul atau penegasan sebagai berikut:

1. Problematika: adalah permasalahan, hal yang masih belum dapat dipecahkan. Problematika yang dimaksud dalam penelitian ini adalah problematika yang timbul dalam jual beli tanah yang berada di kawasan jalur hijau di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat.

2. Jual beli: adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Yang dimaksud dalam jual beli disini adalah jual beli tanah yang berada dikawasan jalur hijau di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat.
3. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali. Yang dimaksud disini adalah tanah yang berada di bantaran sungai.
4. Bantaran sungai adalah jalur tanah pada kanan dan kiri sungai,⁸ maksudnya ialah lahan pada dua sisi dalam sepanjang sungai dihitung dari air pasang rata-rata sampai air surut dan merupakan jalur hijau atau fasilitas umum yang ditentukan lebih lanjut melalui Peraturan Walikota.

Problematika yang dimaksud dalam penelitian ini ialah adanya jual beli tanah di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat yang terkena jalur hijau karena diterbitkannya Peraturan Daerah Kota Banjarmasin No. 2 Tahun 2007 tentang pengelolaan sungai yang berdampak timbulnya kekhawatiran dari masyarakat yang bermukim dikawasan di bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat akan terjadinya pembebasan lahan.⁹ Alasan yang melatarbelakangi masalah terjadinya jual beli tanah dikawasan bantaran sungai Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat

⁸Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), h. 105.

⁹Pembebasan lahan ialah untuk pembangunan kemudian meminta pemerintah kota menetapkan lokasi. Contoh: jl. Veteran. Pembebasan lahan bersifat untuk kepentingan umum seperti, jalan, jembatan, DAM, terminal, irigasi. Akan ada ganti rugi dengan melaksanakan pelepasan hak atas tanah tersebut. Wawancara dengan Drs. H. Ichwan Noor Chalik (Kabag tata pemerintahan).

adalah murahnya harga tanah yang ditawarkan oleh penjual sehingga adanya keinginan pembeli untuk membeli tanah tersebut.

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelaahan terhadap penelitian terdahulu yang penulis lakukan yang berkaitan masalah yang hampir sama ialah Praktik Mendirikan Rumah di Atas Tanah Milik Orang Lain di Kecamatan Banjarmasin Timur (Ditinjau Menurut Hukum Islam), oleh Ahmadi (0201145122), dan Perwakafan Tanah di Kawasan Jalur Hijau di Kecamatan Tabukan Kabupaten Barito Kuala, oleh Syarifah Minah (0401116252). Yang menjadi perbedaan pada penelitian yang penulis lakukan terhadap penelitian sebelumnya adalah menitikberatkan kepada masalah jual beli tanah di kawasan jalur hijau.

G. Sistematika Penelitian

Penyusunan skripsi ini, penulis bagi menjadi enam bagian, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I Merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, sistematika penulisan dan kajian pustaka.

Bab II meliputi pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, Perda (Peraturan Daerah) tentang pengelolaan sungai, pandangan Islam terhadap aturan-aturan yang dibuat oleh pemerintah.

Bab III merupakan metode penelitian yang berfungsi sebagai penuntun yang memuat jenis dan sifat penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, dan prosedur penelitian.

Bab IV data dan analisis data.

Bab V penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.