

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WAKTU PERALIHAN HAK MILIK
PRESPEKTIF YURIDIS – NORMATIVE
(STUDI PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA BANDAR KABUPATEN
BATANG)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

**FARADINA FIRDA HIMAWATI
09380047**

DOSEN PEMBIMBING:

**GUSNAM HARIS., S. Ag., M. Ag
ABDUL MUGHITS., S. Ag., M. Ag**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2014**

ABSTRAK

Tanah-tanah yang dimiliki di Dukuh Harjosari, Desa Bandar, Kabupaten Batang diperoleh dengan cara jual beli tanah, warisan dan hibah. Tanah-tanah yang dimiliki, sertifikatnya belum sesuai dengan nama sang pemilik, melainkan nama yang tertera dalam sertifikat tersebut ialah nama pemilik asal/lama. Penelitian ini mengarah kepada kepemilikan tanah yang dimiliki oleh ibu Siti Turiyah, masyarakat Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang yang diperoleh dari jual beli tetapi, tidak dicatatkan kepada pejabat PPAT serta sertifikat yang dimiliki oleh Ibu Siti Turiyah inipun masih atas nama suami si penjual (Ibu Hartiyati) yang sudah meninggal sebelumnya. Karena tanah tersebut juga merupakan tanah warisan milik pak Khuzzainudin. Namun, siapa sangka setelah beberapa tahun tanah ini dibeli dan tidak dibaliknamakan, Ibu Hartiyati meninggal dunia dan salah satu anak dari ibu Hartiyati menuntut warisan tanah yang dimiliki ibu Hartiyati, dan menyengketakan tanah tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi waktu peralihan kepemilikan atas tanah di Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang apakah sudah sesuai dengan hukum Islam. Sekaligus memberi penjelasan kepada masyarakat tentang perlunya pencatatan akta jual beli tanah di PPAT.

Metode penelitian dengan jenis kualitatif ini digunakan penulis untuk mendeskripsikan obyek penelitian tertentu, yang bersifat sample mengenai peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang kemudian diadakan suatu analisa hukum dan menyimpulkan. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data berupa observasi non partisipasi, dokumentasi dan wawancara.

Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa ditinjau dari hukum Islam, kepemilikan atas tanah tersebut (milik Ibu Siti Turiyah) belum berpindah dari penjual. Kedudukan akte (sertifikat) sebagai surat-menyurat bukti kepemilikan tanah sangat penting, kerana waktu peralihan hak milik atas tanah adalah pada saat surat-menyurat bukti kepemilikan tanah telah diselesaikan oleh pihak pembeli dan sudah terbitnya sertifikat baru sebidang tanah tersebut atas nama pembeli.

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Nota Dinas

Hal : Skripsi Saudari Faradina Firda Himawati

Kepada Yth.
Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan
Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Faradina Firda Himawati

NIM : 09380047

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak
Milik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Bandar
Kabupaten Batang

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Jurusan Mu'amalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 Shafar 1435 H
14 Desember 2013

Pembimbing I



Gusnam Haris, S. Ag. M. Ag.
NIP. 19720812 199803 1 004

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Nota Dinas

Hal : Skripsi Saudari Faradina Firda Himawati

Kepada Yth.
Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan
Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Faradina Firda Himawati

NIM : 09380047

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak
Milik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Bandar
Kabupaten Batang

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Jurusan Mu'amalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 Shafar 1435 H
14 Desember 2013

Pembimbing II


Abdul Mughits, S.Ag. M.Ag.
NIP. 19760920 2005011 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Faradina Firda Himawati
NIM : 09380047
Fak/jur : Syariah/Muamalat

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul “**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WAKTU PERALIHAN HAK MILIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA BANDAR KABUPATEN BATANG**” adalah hasil karya sendiri dan sepengetahuan saya belum pernah dipublikasikan di instansi manapun.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 10 Oktober 2013

Saya yang menyatakan,



Faradina Firda Himawati
NIM: 09380047

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/011/2014

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WAKTU PERALIHAN HAK MILIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA BANDAR KABUPATEN BATANG

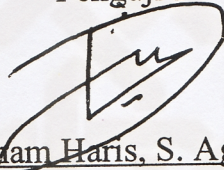
Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Faradina Firda Himawati
NIM : 09380047
Telah dimunaqasyahkan pada : 9 Januari 2014
Nilai Munaqasyah : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

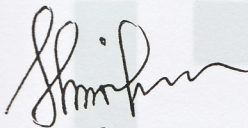
TIM MUNAQASYAH

Penguji I



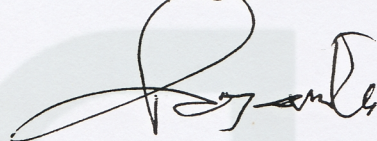
Gusnam Haris, S. Ag. M. Ag.
NIP. 19720812 199803 1 004

Penguji II



Drs. Moh. Sodik, S.Sos. M.Si.
NIP.19680416 199503 1 004

Penguji III

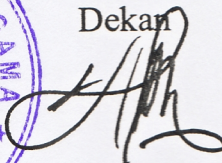


Drs. Riyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1 002

Yogyakarta,
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum



Dekan



Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D.
NIP. 19711207 199503 1 002

MOTTO

“Tiada Kemulayaan Di Dunia Ini Kecuali Memuljakan Orang Tua”

*“Bukanlah Dinamakan Kaya Dengan Banyaknya Harta,
Hakekat Kaya Adalah Kepuasan Atau Kecukupan”*

*“Allah Mengasihani Orang Yang Murah Hati Ketika Menjual,
Ketika Membeli Dan Ketika Menagih”*

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kami persembahkan kepada:

Kedua orang tuaku,

*Yang senantiasa mendoakan dan menyayangiku,
Serta memberikan semangat dalam semua aktifitasku.*

Adik-adikku,

Yang selalu memberikan semangat dan kasih sayang.

Keluargakacilku,

*Suami dan anakku yang selalu memberikan semangat,
keceriaan, bantuan, dorongan dan kasih sayang serta do'a
dalam semua aktifitasku.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين, وبه نستعين على أمور الدنيا والدين, أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله, اللهم صل وسلم على سيدنا محمد وعلى آله واصحابه أجمعين.

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat, hidayah serta karunia-Nya penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktuperalihan Hak Milik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Bandar, Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran dari pembaca sangat penyusun harapkan demi perbaikan dan kesempurnaan tulisan ini.

Penyusun yakin bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa ada bantuan dan bimbingan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penyusun ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Noorhadi, MA., M.Phil., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
2. Bapak Abdul Mujib., S.Ag., M. Ag Selaku Ketua Jurusan Muamalah,

3. Abdul Mughist., S.Ag., M. Ag selaku sekretaris Jurusan Muamalah sekaligus pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan dorongan dalam proses awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Gusnam Haris., S.Ag., M. Ag selaku dosen Penasehat Akademik sekaligus pembimbing, yang telah menyetujui penyusunan skripsi ini, memberikan motivasi serta bimbingan bagi penyusun hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
5. Keluargaku, Bapak Drs. Moh. Khosidi S.H, Ibu Imung Gendrowati S.S., M. Pdi yang selalu mendoakanku untuk sukses, meridloi apa yang selama ini kuperbuat dan adik-adikku yang selalu menyayangiku.
6. Keluarga kecilku, suamiku Syafi'il Anam dan anakku Ali Albarr Albasyari yang selalu memberi semangat, bantuan, serta dorongan.
7. Terakhir, semua orang yang menyayangiku, terima kasih atas segala motivasi yang telah kau berikan.

Akhirnya, hanya kepada Allah lah penyusun memohon balasan atas segala amal baik atas bantuan semua pihak dalam penyusunan skripsi ini. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penyusun sendiri khususnya dan para pembaca pada umumnya. Amin.

Yogyakarta, 5 Desember 2013

Penyusun,

Faradina Firda Himawati

NIM. 09380047

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan Transliterasi Arab-latin dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bà'	b	be
ت	tà'	t	te
ث	sà'	ṡ	Es (titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	hà'	ḥ	Ha (titik di bawah)
خ	khà'	kh	ka dan ha
د	dàl	d	de
ذ	zàl	ẓ	zet (titik di atas)
ر	rà'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sàd	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dàd	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	tà'	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	zà'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	gain	g	ge
ف	fà'	f	ef
ق	Qàf	q	qi
ك	kàf	k	ka
ل	là'm	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	Wàwu	w	we
هـ	hà'	h	ha
ء	hamzah	'	apostrof
ي	yà'	y	ye

Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan *Syaddah* ditulis rangkap.

Contoh : نَزَّلَ ditulis *nazzala*.

بِهِنَّ ditulis *bihinna*.

Vokal Pendek

Fathah (_ ◌ ◌) ditulis a, *Kasrah* (_ ◌ ◌) ditulis i, dan *Dammah* (_ ◌ ◌) ditulis u.

Contoh : أَحْمَدَ ditulis *aḥmada*.

رَفِيقَ ditulis *rafīqa*.

Vokal Panjang

Bunyi a panjang ditulis ā, bunyi i panjang ditulis ī dan bunyi u panjang ditulis ū, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

Fathah + Alif ditulis a

فلا ditulis *falā*

Kasrah + Ya' mati ditulis i'

ميثاق ditulis *mīṣāq*

Dammah + Wawu mati ditulis u'

أصول ditulis *uṣūl*

Vokal Rangkap

Fathah + Ya' mati ditulis ai

الزحيلي ditulis *az-Zuḥaili*

Fathah + Wawu mati ditulis au

طوق ditulis *ṭauq*.

Ta' Marbutah di Akhir Kata

Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan ha/h.

Contoh : روضة الجنة : ditulis *Rauḍah al-Jannah*.

Hamzah

Bila terletak di awal kata, maka ditulis berdasarkan bunyi vokal yang mengiringinya.

إنَّ ditulis *inna*

Bila terletak di akhir kata, maka ditulis dengan lambang apostrof (').

وطء ditulis *waṭ'un*

Bila terletak di tengah kata dan berada setelah vokal hidup, maka ditulis sesuai dengan bunyi vokalnya.

ربائب ditulis *rabā'ib*

Bila terletak di tengah kata dan dimatikan, maka ditulis dengan lambang apostrof (').

تأخذون ditulis *ta'khuzūna*.

Kata Sandang Alif + Lam

Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al.

البقرة ditulis *al-Baqarah*.

Bila diikuti huruf *syamsiyah*, huruf l diganti dengan huruf *syamsiyah* yang bersangkutan.

النساء ditulis *an-Nisa'*.

Catatan: yang berkaitan dengan ucapan-ucapan bahasa Persi disesuaikan dengan yang berlaku di sana seperti: *Kazi (qadi)*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN NOTA DINAS	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	7
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Kerangka Teoritik.....	13
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika pembahasan	22
BAB II GAMBARAN UMUM HAK MILIK DAN PRAKTIK JUAL BELI TANAH DALAM ISLAM	24
A. Jual Beli Dalam Islam	24
1. Pengertian Jual Beli	24
2. Dasar-Dasar Hukum Jual Beli	27
3. Rukun, Syarat, Dan Macam-Macam Jual Beli	29

a.	Rukun Jual Beli	29
b.	Syarat Sahnya Jual Beli	30
c.	Macam-Macam Jual Beli	41
B.	Hak Milik Dalam Islam	44
1.	Pengertian Hak milik	44
2.	Dasar Hukum Hak Milik tanah Dalam Islam	48
3.	Cara-cara memperoleh Hak Milik Tanah Dalam Islam	51
4.	Peralihan Kepemilikan Tanah	55
BAB III PERALIHAN HAK MILIK ATASTANAH DI DESA BANDAR		
KECAMATAN BANDAR KABUPATEN JAWA TENGAH		63
A.	Gambaran Umum Desa Bandar, Kec. Bandar, Kabupaten Batang	63
1.	Letak Geografis Desa	63
2.	Keadaan Potensi Alam	64
3.	Potensi Penduduk	65
4.	Organisasi Masyarakat dan Keagamaan	67
B.	Sekilas Tentang Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Bandar, Kecamatan Bandar Kabupaten Batang	68
1.	Jual beli tanah yang menyertakan sertifikat (membuat sertifikat baru atau balik nama sertifikat)	68
2.	Jual Beli Tanah Yang Menyertakan Sertifikat, Namun Tidak Membuat Sertifikat Baru Atau Tanpa Balik Nama (Di Bawah Tangan)	74
C.	Proses Jual Beli Tanah Milik Ibu Siti Turiyah	75
BAB IV ANALISIS TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS		
TANAH DALAM PRAKTIK JUAL BELI DI DESA BANDAR		
KAB. BATANG JAWA TENGAH		79
BAB V PENUTUP		
A. Kesimpulan		87
B. Saran-saran		87

DAFTAR PUSTAKA	88
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- Daftar Responden
- Pedoman Wawancara
- Catatan Hasil Wawancara
- Surat Permohonan Izin Penelitian
- Surat Izin

LAMPIRAN TERJEMAHAN

KURIKULUM VITAE



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli merupakan sebuah rutinitas yang dilakukan oleh manusia sebagai makhluk sosial untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dalam kehidupannya. Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai dan dilakukan secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan syara' dan disepakati dengan memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli.¹

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam Islam, karena jual beli merupakan kebutuhan darurat dalam kehidupan manusia. Artinya, manusia tidak dapat hidup tanpa kegiatan jual beli, maka Islam menetapkan keboleहannya sebagaimana dinyatakan dalam banyak keterangan al-Qur'an dan Hadis Nabi, al-Qiyas dan al-Ijma'.

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...²

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 69.

² Al-Baqarah (2) : 275.

Investasi dalam bidang tanah adalah suatu yang sangat menjanjikan, hal ini karena nilai atau harga tanah cenderung terus naik dari waktu ke waktu. Tetapi sayangnya peluang dalam bisnis tanah ini masih dimanfaatkan oleh sebagian orang saja. Hal ini bisa dipahami, karena belum-belum orang sudah membayangkan, bahwa investasi tanah adalah bisnis yang membutuhkan modal awal yang cukup besar. Namun, tidak bisa dipungkiri juga, jika bisnis tanah ini sangat kompleks. Dibutuhkan kriteria-kriteria khusus seperti: banyak relasi, jeli, sabar, kemampuan berkomunikasi dan pengetahuan tentang hukum. Dibutuhkan kejelian dalam mencari dan mendapatkan tanah tersebut, seperti strategi membeli tanah, meliputi cara memilih tanah, kapan waktu yang tepat untuk membeli tanah.

Bisnis tanah juga tidak selamanya mulus. Bisnis tanah juga sering dihindangi pelbagai masalah. Bahkan segala jenis masalah dari tipe ringan, sedang maupun kompleks sekalipun sering melanda bisnis tanah ini. Pelbagai macam kasus muncul dengan corak yang bervariasi. Tentunya kehadiran berbagai masalah yang berkaitan dengan aktifitas tanah tersebut merepotkan kedua belah pihak yang berkecimpung dalam bisnis tanah itu diantisipasi dan salah satu caranya adalah dengan membereskan semua aspek legalitas yang diperlukan dalam bisnis tanah.³

Masalah tanah merupakan persoalan yang rumit. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia.

³ Tim Redaksi Nera pustaka, *Tips & Trik Jual Beli & Sewa Menyewa Properti*, cet. ke-1 (Jakarta: Nera Pustaka 2013) hlm. 65.

Meningkatnya pembangunan dewasa ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi.

Terjadinya peralihan kepemilikan atas tanah salah satunya dengan jalan jual beli. Dalam Islam, praktik jual beli termasuk dalam kegiatan muamalah yang bersifat sangat longgar guna memberikan perkembangan hidup manusia. Selain jual beli, peralihan hak kepemilikan tanah dapat berasal dari hibbah, warisan, tukar menukar, pemisahan, pembagian harta atau diikat jaminan, serta perikatan-perikatan lain yang bermaksud memindah peralihan kepemilikan.

Aspek legalitas sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari. Aspek legalitas tanah selain sebagai bukti kepemilikan sekaligus juga untuk memberikan kepastian kepada pembeli, bahwa tanah itu dibeli dari pemilik yang sah, aspek legalitas ini mencakup akta tanah, akta jual beli, dan beberapa dokumen lainnya.⁴

Corak hukum di Dukuh Harjosari Desa Bandar, Kabupaten Batang, ialah menggunakan hukum Islam. Karena di Bandar Batang 85% penduduknya beragama Islam dan beberapa di sana ialah ulama'-ulama' serta pemuka agama Islam. Sehingga dapat menuntun sebagian besar masyarakatnya kepada hukum syar'i atau hukum Islam. Namun, untuk masalah jual beli dalam properti, agaknya masyarakat sekitar masih awam

⁴ *Ibid.*, hlm. 43.

dalam hal-hal prosedur yang berlaku di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah-tanah yang dimiliki di Dukuh Harjosari, Desa Bandar, Kabupaten Batang diperoleh dengan cara jual beli tanah, warisan dan hibbah. Tanah-tanah yang dimiliki, sertifikatnya belum sesuai dengan nama sang pemilik, melainkan nama yang tertera dalam sertifikat tersebut ialah nama pemilik asal/lama. Dalam arti tanah yang dihibbahkan kepada anaknya, sertifikatnya masih atas nama sang ayah, dan tanah yang diperoleh dari harta warisan atau harta peninggalan yang diberikan kepada 3 orang anak atau ahli waris, sertifikatnya masih menjadi satu, artinya belum dipecah, serta nama yang ada dalam sertifikat tersebut masih atas nama sang ayah yang telah meninggal dunia. Sedangkan tanah yang diperoleh dari jual beli, sertifikat tanah tersebut masih atas nama si penjual atau pemilik pertama. Tidak diganti atau dibaliknamakan dengan orang yang membeli tanah tersebut. Jual beli yang lain ialah jual beli tanah dari warisan yang dilakukan antar ahli waris, sedangkan sertifikatnya masih atas nama pewarisnya yang sudah meninggal, dan masih banyak juga masyarakat yang masih menggunakan letter C sebagai bukti kepemilikan tanah. Selain itu, proses jual beli atau perpindahan hak atas tanahnya tidak dicatatkan kepada pejabat PPAT setempat, tetapi hanya diketahui oleh saksi-saksi, yaitu tetangga-tetangga sebelah tanah yang telah dibeli.

Dalam hukum positif, menyatakan sejak berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan

PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yaang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.⁵

Di Indonesia, jelas tercantum pada pasal 23 UUPA ayat 1 dan 2, yang tertulis :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 126-127.

Menurut hemat penulis, meskipun pasal 23 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik atas tanah baru beralih pada saat akta PPAT diperbuat, akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli dan akta PPAT harus ditafsirkan bukan semata-mata sebagai alat bukti melakukan pendaftaran, akan tetapi juga sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan.

Demikian juga menurut PP No.24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat di hadapan pejabat yang bewenang, yakni PPAT. Jadi, menurut PP No 24 Tahun 1997 pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat kepemilikan tanah. Pengalihan tanah dari pembeli keada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT.

Pemilikan tanah yang akan diteliti merupakan salah satu bentuk penelitian yang mengarah kepada peralihan kepemilikan tanah Dukuh Harjosari di Desa Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah. Agar lebih terfokus, maka penelitian ini mengarah kepada kepemilikan tanah yang dimiliki oleh ibu Siti Turiyah masyarakat Dukuh Harjosari Desa Bandar, Kabupaten Batang yang diperoleh dari jual beli, tetapi, tidak dicatatkan kepada pejabat PPAT, serta sertifikat yang dimiliki oleh Ibu Siti Turiyah

inipun masih atas nama suami si penjual (Ibu Hartiyati) yang sudah meninggal sebelumnya. Karena tanah tersebut juga merupakan tanah warisan milik pak Khuzzainudin. Namun, siapa sangka setelah beberapa tahun tanah ini di beli dan tidak di balik namakan, Ibu Hartiyati meninggal dunia dan salah satu anak dari ibu Hartiyati menuntut warisan tanah yang di miliki ibu Hartiyati, dan menyengketakan tanah tersebut.

Dari latar belakang yang dikemukakan di atas dan dengan maksud meneliti transaksi jual beli tanah dari sudut pandang hukum Islam, maka penulis mencoba ikut andil dalam menyusun skripsi yang berjudul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WAKTU PERALIHAN HAK MILIK DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI DESA BANDAR KABUPATEN BATANG.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan yang akan disusun bahas adalah:

Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap waktu peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah di Desa Bandar?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai adalah:

Untuk mengevaluasi waktu peralihan kepemilikan atas tanah di Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang apakah sudah sesuai dengan hukum Islam. Sekaligus memberi penjelasan kepada masyarakat tentang perlunya pencatatan akta jual beli tanah di PPAT.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memberi gambaran kepada masyarakat muslim di Desa Bandar mengenai teori-teori jual beli menurut hukum Islam serta diharapkan dengan teori tersebut masyarakat akan menyesuaikan diri dengan hukum yang telah ditetapkan oleh negara maupun agama.
- b. Untuk membangunkan kesadaran serta menjelaskan kepada masyarakat tentang pentingnya pencatatan di PPAT, dalam rangka jual beli tanah, bahwa tidak hanya dicatitkan di desa saja, tetapi juga harus dicatitkan kepada pejabat PPAT setempat yang berwenang, demi kemaslahatan masyarakat setempat dan agar terlindung atau terhindar dari masalah-masalah yang ada dalam praktik jual beli tanah.

D. Telaah Pustaka

Sepengetahuan penyusun, terdapat beberapa karya ilmiah dan buku yang membahas tentang kepemilikan tanah, walaupun sejauh ini belum ada buku atau karya ilmiah yang secara khusus membahas tentang tinjauan

hukum Islam terhadap waktu peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah, sebagai topik utama dan membahasnya secara tuntas.

Darmawan Wibisono dalam bukunya “*Kaya dan Sukses Lewat Properti*” menjelaskan tentang cara-cara serta prosedur yang harus ditempuh pada saat jual beli tanah, seperti hal-hal penting dalam membeli tanah adalah masalah legalitas. Legalitas menjadi sesuatu yang penting diperhatikan, hal ini untuk menghindari terjadinya persengketaan hukum atas tanah yang dimiliki. Legalitas tersebut meliputi: legalitas dari obyek properti, legalitas penjual, serta legalitas pemindahan hak atas tanah. Selain itu juga beliau menerangkan tentang seputar transaksi properti, diantaranya adalah akad jual beli (AJB), pajak dan biaya transaksi, persetujuan jual beli dan jenis-jenis surat tanah.⁶

Tim Redaksi Nera Pustaka dalam bukunya yang berjudul “*Tips & Trik Jual Beli & Sewa Menyewa Properti*” menerangkan tentang dokumen-dokumen penting yang harus dimiliki dalam kepemilikan tanah, seperti prosedur dan mekanisme pembuatan akta tanah, prosedur penanda tangan akta jual beli, persiapan pendaftaran hak tanah yang belum bersertifikat, izin peruntukan lahan (IPL) posisi notaris/PPAT dalam transaksi jual beli properti, orang asing yang dapat memiliki tanah atau rumah di Indonesia, dan pajak-pajak yang dibayar saat transaksi jual beli tanah.⁷

⁶ Darmawan Wibisono, *Kaya & Sukses Lewat Properti* cet. ke-1 (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011) hlm. 89.

⁷ Tim Redaksi Nera pustaka, *Tips & Trik Jual Beli & Sewa Menyewa Properti ...*, hlm. 41.

H. Hendi Suhendi dalam bukunya yang berjudul “*Fiqih Muamalah*” menerangkan bahwa bila seorang menjual sebidang tanah atau lapangan, sedangkan di dalamnya terdapat pohon-pohon, rumah-rumah dan yang lainnya, menurut Mazhab Syafi’i, semua bangunan dan pohon-pohon yang berada di atas tanah itu turut terjual, tetapi tidak termasuk di dalamnya barang-barang yang dapat diambil sekaligus, seperti padi, jagung, bawang, dan tanaman yang sejenis lainnya. Menurut Syafi’i, boleh menjual tanah yang sedang ditanami, seseorang menjual tanah yang di dalamnya ada benihnya dan tanamannya.⁸ Kalau penjualan tanah itu tidak dipisahkan dari penjualan benih dan tanaman itu, penjualan itu batal, sebab tidak jelas, apakah hanya tanah saja atau tanah dengan tanaman dan biji-bijiannya. Yang termasuk dalam penjualan sebidang tanah adalah :

1. Batu yang ada di dalamnya;
2. Barang-barang yang terpendam di dalamnya, seperti simpanan barang-barang berharga.

Bila menjual rumah, yang termasuk di dalamnya ialah :

1. Tanah tempat mendirikan, sebab rumah tidak akan berdiri tanpa adanya tanah, hal ini bila tidak dikecualikan dalam akad;

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 70.

2. Apa yang ada dalam pekarangannya, seperti kakus, tempat mandi, dan yang lainnya.

Umar Dhani dalam skripsinya “Studi Kebijakan Dan Relevansinya Dengan Hukum Pertanahan Di Indonesia”. Mengangkat masalah *Istidlal* yang di gunakan ‘Umar Ibn al-Khattab dalam *menetapkan* kebijakan kepemilikan tanah, dan lebih jauh lagi menerangkan tentang relevansi kebijakan ‘Umar Ibn al-Khattab dengan hukum pertanahan di Indonesia, kemudian menjelaskan secara umum kepemilikan tanah pada masa ‘Umar Ibn al-Khattab. sedangkan mengenai waktu peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah dalam Islam tidak menjadi pembahasan skripsi ini, berbeda dengan penelitian yang penyusun angkat.⁹

Syahrul Alim dalam skripsinya yang berjudul “*Tinjauan* Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah di Banjar Kauman Desa Pangatsulan Kecamatan Seririt Singaraja – Bali”. Beliau menulis tentang peralihan kepemilikan yang dilakukan masyarakat Banjar Kauman dalam adat Desa Pangatsulan di Bali lebih dalam tentang tanah *kesugihan* (hak milik individu) yang diperoleh dari membuka tanah, waris, *sentana* (pengangkatan anak) dan *tadtadan* (hadiah) dan hibah. Lebih fokusnya, beliau mengangkat tentang peralihan kepemilikan atas tanah di Desa Pangatsulan di Bali, dalam adat yang berlaku di Banjar Kauman Desa Pangatsulan ditinjau dari hukum

⁹ Umar Dhani, “Studi Kebijakan Umar Ibn Al Khattab Tentang Kepemilikan Tanah Dan Relevansinya Dengan Hukum Pertanahan Di Indonesia”, skripsi (Yogyakarta: Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2005)

Islam dan tanah yang dimiliki secara mutlak oleh ahli waris dari pihak laki-laki. Perempuan hanya memperoleh hak mengambil manfaat dari harta peninggalan (tanah) dan Tidak adanya batasan kepemilikan harta peninggalan (tanah) didominasi laki-laki yang menyebabkan ketidakadilan dalam memperoleh hak milik tanah. Sedangkan tentang waktu peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah, sama sekali tidak dibahas di dalamnya. Artinya, berbeda dengan permasalahan yang penulis angkat.¹⁰

Tamyus Rohman dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sertifikat Tanah Dan Dampaknya Dalam Jual Beli” (Studi di Desa Bendungan, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulonprogo) di sini, beliau menulis tentang prosedur yang belum sesuai dengan yang ditentukan oleh pemerintah. Sehingga berpengaruh pada proses perikatan-perikatan atas tanah tersebut. Sertifikat tanah masih banyak yang atas nama pewarisnya. Dalam hal ini sertifikat sebagai salah satu bentuk bukti kepemilikan. Jual beli ini dilakukan antar ahli waris atau saudara dekat. Dalam proses jual beli tersebut tidak terdapat akta jual beli dari PPAT dan keberadaan sertifikat tanah sangat penting sebagai landasan hukum sebelum adanya transaksi jual beli tanah. Adapun yang menjadi pokok permasalahan adalah proses administrasi surat-surat tanah yang berupa sertifikat, prespektif hukum islam terhadap sertifikat

¹⁰ Syahrul Alim, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Banjar Kauman Desa Pangatsulan Kec.Seripit Singaraja Bali”, skripsi (Yogyakarta:Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga, 2004) hlm. 5.

tanah dan tinjauan hukum islam terhadap akta jual beli tanah di Desa Bendungan, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulonprogo.¹¹

Penelitian ini berbeda dengan beberapa skripsi yang penyusun temukan, terutama penelitian yang bersifat lapangan (*Field Research*). Penelitian yang penyusun lakukan lebih mengarah kepada waktu peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah yang berlaku di Dukuh Harjosari Desa Bandar, ditinjau dari hukum Islam.

E. Kerangka Teoritik

Kepemilikan tanah di Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang diatur menurut hukum Islam. Namun, seiring dengan berkembangnya waktu serta perbedaan zaman, maka masyarakat Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang menggunakan adat kebiasaan (*urf*) atau kebiasaan masyarakat setempat dan masih awamnya masyarakat setempat tentang hukum agraria seperti yang telah dikemukakan di latar belakang masalah. Kebiasaan tidak mencatatkan akad jual beli pada PPAT setempat serta membalik namakan sertifikat tanah, baik tanah yang meraka dapatkan dari akad jual beli, waris, ataupun hibbah telah menjadi hal yang biasa atau lumrah pada kehidupan masyarakat Dukuh Harjosari Desa Bandar Kabupaten Batang.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini bermaksud untuk mengadakan hukum

¹¹ Tamyus Rohman, Skripsi Yang Berjudul :” Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sertifikat Tanah Dan Dampaknya Dalam Jual Beli (Studi Di Desa Bendungan, Kecamatan Wates, Kulonprogo)” Yogyakarta : Fakultas Syari’ah Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007 Hlm. 5-8.

agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang-undang ini, tercapailah suatu keseragaman (*uniformitas*) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut barat di samping hak atas tanah menurut hukum adat.

Dengan undang-undang ini, telah dicabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypoteek* yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.

Dengan demikian telah dihapuskan dari B. W. Segala ketentuan atau pasal-pasal yang mengenai hak *egeïndom*¹² dan hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) lainnya atas tanah dan oleh undang-undang baru itu telah di ciptakan hak-hak yang berikut atas tanah :

1. Hak milik; adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat bahwa semua hak tanah itu mempunyai fungsi sosial.
2. Hak guna usaha; adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun (untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu 35 tahun), waktu mana dapat diperpanjang.

¹² Hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain.

3. Hak guna bangunan; hak untuk menggunakan bangunan yang dikuasai oleh negara atau bangunan milik orang lain.
4. Hak pakai; hak untuk menggunakan atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
5. Hak sewa; adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain oleh seorang atau suatu badan hukum untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.¹³

Sebagai pedoman, diberikan oleh pasal 1865 B. W. *Bahwa siapa yang mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu.* Misalnya, jika seorang menggugat seorang lain supaya orang ini dihukum menyerahkan sebidang tanah, karena benda ini termasuk harta peninggalan ayahnya, tetapi pendirian ini disangkal oleh tergugat, maka orang yang menggugat itu diwajibkan membuktikan bahwa ia adalah ahli waris dari si meninggal dan tanah tersebut betul kepunyaan si meninggal itu. Jika ia telah berhasil membuktikan hal-hal

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* cet. ke- 31 (Jakarta : Intermasa, 2003) hlm. 93-94.

tersebut dan pihak tergugat juga masih membantah haknya karena katanya ia telah membeli tanah tersebut secara sah, maka tergugat ini diwajibkan membuktikan adanya jual beli itu.¹⁴

Ulama fiqih menyatakan, bahwa suatu jual beli baru dianggap sah apabila terpenuhi dua hal :

- a. Jual beli itu terhindar dari cacat seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Begitu juga harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, penipuan dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak.
- b. Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat-menyeratnya di selesaikan sesuai dengan kebiasaan ('urf) setempat.¹⁵

Jual beli menurut syara' ialah saling menukar harta dengan harta lainnya dengan cara-cara tertentu; atau menukar harta dengan harta lainnya yang dapat dikembangkan setelah adanya serah terima dengan cara yang telah diatur.

Macam-macam jual beli :

1.) Jual beli barang yang dapat disaksikan langsung

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 177.

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat) cet. ke-1, (Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2003) hlm. 125.

- 2.) Jual beli sesuatu yang ditentukan sifat-sifatnya dalam tanggungan
- 3.) Jual beli barang yang tidak dapat disaksikan langsung

Rukun jual beli :

- 1.) Pihak yang mengadakan akad (mencakup penjual dan pembeli).
- 2.) Sighat (ijab kabul).
- 3.) Barang yang menjadi objek akad (harga barang yang diperjualbelikan).¹⁶

Apabila syarat jual beli yang diajukan sejalan dengan tuntutan akad, seperti syarat penyerahan barang dan pengembalian barang sebab cacat, dan sebagainya, maka syarat tersebut di perbolehkan dan tidak membatalkan akad. Demikian ini karena syarat yang diajukan merupakan penjelasan tuntutan akad sehingga ia tidak membatalkan akad. Termasuk dalam bentuk syarat ini yaitu syarat khiyar di tempat transaksi.

Jika syarat jual beli yang diajukan tidak termasuk dalam tuntutan akad, namun syarat tersebut menyimpan kemaslahatan, seperti syarat khiyar sampai tiga hari, habisnya masa penangguhan, syarat gadai, penjamin, atau penanggung, dan kesaksian maka syarat tersebut tidak membatalkan akad. Alasannya, karena syara' mengajarkan demikian, bahkan syarat tersebut

¹⁶ Wahbah Zuhaili, Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar, *Fiqh Imam Syafi'i mengupas masalah fiqhiyah berdasarkan Al-qur'an dan hadist, Muhammad Afifi, dan Abdul Hafiz*, cet. ke-1 (Jakarta: PT. Niaga swadaya, 2010), hlm. 618-619.

mempertegas tuntutan akad dan memperkuat kepercayaan. Selain itu, kebutuhan menurut syarat demikian. Jadi, akadnya tidak batal.¹⁷

Menurut m. Nasir, yang pendapatnya diikuti oleh syafi'i ma'arif, bahwa negara adalah alat bagi islam untuk melaksanakan hukum-hukum Allah swt. demi menjaga keselamatan dan kesentosaan manusia; sebagai alat, maka negara adalah bersifat mutlak.¹⁸ Kemudian islam membenarkan negara dalam memperlakukan aturan yang berkaitan dengan kemaslahatan dunia itu, sebagaimana sabda rasulullah saw:

¹⁹ انتم أعلم بأمر دنياكم

Artinya: sesungguhnya kamu lebih mengetahui urusan duniamu sekalian.

Ajaran Islam Mewajibkan kaumnya untuk senantiasa mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh negara selama tidak bertentangan dengan ketentuan syara'. Dalam masalah kepemilikan tanah, analisis hukum islam mengharuskan kepemilikan yang tidak mengandung kemadharatan yang lebih besar di bandingkan kemaslahattan. Kepemilikan tanah harus di buktikan dengan akta otentik untuk menghindari kemadharatan secara hukum positif.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 654-655.

¹⁸ Ahmad syafi'i ma'arif, *islam dan masalah kenegaraan* (Jakarta: LP3ES, 1985), hlm. 125.

¹⁹ An-Nawawī, *Syarah Ṣaḥīḥ Muslim* (t.p.,: Dār al-Fikr, 1401 H), XV:118, Hadis dari Abu Bakar bin Abi Syaibah dan 'Amr dari Aswad bin 'Amir berkata Abū Bakar hadis dari aswad bin 'Amir hadis dari Ḥammād bin Salamah dari Hisyām bin 'Urwah dari bapaknya dari 'Aisyah dan dari Ṣābit dari Anas.

Setiap transaksi jual beli tanah, baik tunai maupun tidak tunai hendaknya di tuliskan sebagai bukti jual beli. hal ini juga untuk memperkuat bukti sebagai pengganti akte jual beli yang otentik, agar terhindar dari pelanggaran-pelanggaran hak penguasaan atas tanah. Seperti firman Allah:

...إذا تد ايتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه...²⁰

Dengan adanya tulisan, jaminan kebenaran menjadi bertambah. Dan keyakinan serta pertolongan antara sesama muslim menjadi semakin kuat. Allah SWT melanjutkan firmanNya:

...ولا تسأموا أن تكتبوه صغيراً أو كبيراً الى اجله ذلكم اقسط عندالله وأقوم

للسهادة وأدني ألاترتا بوا...²¹

Artinya, lebih dekat dengan kebenaran dan lebih adil bagi masyarakat. Selain itu mengubah kepada kebenaran yang umumnya mendatangkan kurang-yakinan dan tidak adanya saling utang diantara masyarakat.²²

²⁰ Al-Baqarah (2) : 282.

²¹ Ibid.,

²² Mushthafa al-Bugha, Musthafa al-Khann dan Ali al-Syurbaji, *Fikih Manhaji Kitab Fikih Lengkap Imam Asy-Syafi'i, jilid dua, penerjemah Misran* (Yogyakarta: Darul Uswah, 2012), hlm. 69.

Sadd az-Zari'ah secara bahasa berarti “menutup jalan kepada suatu tujuan”. Menurut istilah Ushul Fiqh seperti dikemukakan ‘Abdul-Karim Zaidan’, *sadd az-zari'ah* berarti menutup jalan yang membawa kepada kebinasaan atau kejahatan. Perbuatan-perbuatan yang menjadi wasilah kepada kebinasaan, lanjut Abdul-Karim Zaidan, terbagi menjadi dua macam, terbagi kepada dua macam:²³

- 1) Perbuatan yang keharamannya bukan saja karena ia sebagai wasilah bagi sesuatu yang diharamkan, tetapi esensi perbuatan itu sendiri adalah haram. Oleh karena itu, keharaman perbuatan seperti itu bukan termasuk ke dalam kajian *sadd az-Zari'ah*.
- 2) Kedua, perbuatan yang secara esensial dibolehkan (mubah), maupun perbuatan itu memungkinkan untuk digunakan sebagai wasilah kepada sesuatu yang diharamkan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*field reseach*) penelitian yang bersumber dari data lapangan yang didukung oleh buku-buku yang berkenaan dengan hak milik atas tanah.

2. Sifat Penelitian

²³ Satria Effendi, M. Zein, M.A *Ushul Fiqh*, cet. ke- 4 (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012) hlm. 172-173.

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang akan mendeskripsikan obyek penelitian tertentu, yang bersifat sampel mengenai peralihan hak milik dalam praktik jual beli tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang kemudian diadakan suatu analisa hukum dan menyimpulkan.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam pendekatan ini adalah pendekatan normatif, yaitu pendekatan yang berdasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku di masyarakat serta norma-norma hukum Islam.

4. Pengumpulan Data

Data penelitian di peroleh dari :

- a. Observasi/pengamatan, dengan mengamati langsung proses jual beli tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang. Dalam hal ini peneliti menggunakan observasi non partisipasi, yakni peneliti hanya mengamati, tidak terlibat langsung dalam proses jual beli tanah. Untuk mempermudah langkah pengamatan, peneliti memfokuskan pada kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh Ibu Hartiyati, yang menggunakan kebiasaan masyarakat Desa setempat, yang tidak menggunakan bukti kepemilikan tanah.

- b. Wawancara: metode pengumpulan data dengan tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis sesuai dengan tujuan penelitian. Ini dilakukan terhadap Ibu Siti Turiyah.
- c. Dokumentasi: metode pengumpulan data dari dokumen yang berkaitan dengan hak milik atas tanah milik Ibu Siti Turiyah.

5. Analisa Data

Pada tahapan akhir, dilakukan analisa data yang sekaligus dilakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode:

- a. Deduktif: menganalisa data-data yang bersifat umum dengan cara membuktikan kebenarannya berdasarkan fakta untuk mencapai kemungkinan kompromi.
- b. Induktif: digunakan untuk menganalisa data-data yang bersifat khusus yang mempunyai unsur-unsur kesamaan kemudian digeneralisasikan menjadi kesimpulan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk meruntutkan kandungan skripsi ini, penyusun berusaha untuk mensistematiskan sedemikian rupa sehingga dapat menjadi satu kesatuan yang urut. Untuk menghindari luasnya pembahasan masalah dari permasalahan yang ada dalam skripsi, maka skripsi ini terdiri dari lima bab dan masing-masing terdiri dari beberapa sub bab.

Bab satu adalah pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab kedua meliputi gambaran umum jual beli dan hak milik dalam Islam, yang terdiri dari pengertian jual beli, dasar-dasar hukum jual beli, rukun jual beli, syarat sah jual beli dan macam-macam jual beli, pengertian hak milik dalam Islam, dasar-dasar hukum hak milik dalam Islam dan cara memperoleh hak milik tanah dalam Islam dan peralihan kepemilikan tanah dalam Islam.

Bab ketiga, Gambaran umum Desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang Jawa Tengah, Sekilas Tentang Praktik Jual Beli Tanah di Desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang Jawa Tengah dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah Milik Ibu Siti Turiyah.

Bab keempat, menganalisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik Pada Praktik Jual Beli Tanah Ibu Siti Turiyah Di Desa Bandar Kab. Batang Prov. Jawa Tengah.

Bab kelima adalah penutup, yaitu meliputi kesimpulan dan saran-saran untuk melengkapi data-data dalam skripsi ini, pada akhir penulisan dilampirkan daftar pustaka, lampiran-lampiran yang berkenaan dengan penulisan skripsi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam Hukum Islam, kepemilikan atas tanah yang di peroleh melalui jual beli di bawah tangan (milik Ibu Siti Turiyah) belum berpindah tangan dari penjual kepada pembeli, karena waktu peralihan hak milik atas tanah adalah pada saat surat-menyurat bukti kepemilikan tanah telah diselesaikan oleh pihak pembeli dan sudah terbitnya sertifikat baru sebidang tanah tersebut atas nama pembeli. Jual beli tanah dibawah tangan ini tidak diperbolehkan secara Islam, dikarenakan akan menimbulkan *kema'daratan* dikemudian hari dan merugikan salah satu pihak yaitu pembeli karena lemahnya posisi pembeli dihadapan hukum positif. Pembeli tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tanahnya, sehingga terjadi permasalahan-permasalahan yang tidak diinginkan.

B. Saran-saran

Berdasarkan dari hasil penelitian, ada beberapa saran yang ingin disampaikan oleh penyusun yang kiranya dapat membangun masyarakat Desa Bandar, Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, keluar dari kebiasaan lama, akan tetapi tidak keluar dari syari'at Hukum Islam.

Untuk masyarakat Desa Bandar, Agar tidak masuk ke dalam masalah yang sama dengan ibu Siti Turiyah, sebaiknya menghindar dari kebiasaan jual beli tanah dibawah tangan. Sebab, jika kita melakukan jual beli tanah sesuai dengan

syari'at hukum Islam dan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah, dapat melindungi harta yang berupa sebidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Bandar dari kemadharatan-kemadharatan hukum positif, yang diakibatkan dari jual beli tanah dibawah tangan atau jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh syari'at Islam maupun pemerintah Republik Indonesia. Segala peralihan hak milik atas tanah akan terhindar dari permasalahan-permasalahan Hukum Positif maupun Hukum Islam apabila dijalankan sesuai dengan Hukum Islam dan Peraturan-peraturan perundang-undangan.

Demikian saran-saran dari penyusun, guna perbaikan pelaksanaan jual beli tanah di Desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang keudian ini merupakan akhir dari studi tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang” semoga bermanfaat dan dapat memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan jual beli yang sesuai dengan Hukum Islam maupun Hukum Positif .

DAFTAR PUSTAKA

Al Qur'an

Departemen Agama RI, *Syāmil Al-Qur'an* (Terjemah Perkata), Bandung: Sygma Examedia Arkanlēma, 2009.

Al Hadis

Al-Bukhari, *Ṣaḥīḥ al-Bukhari*, Beirut: Dar al-Fikr, 1981.

Fiqih

Asyu. Ahmad Isa, *Fikih Islam Praktis*, Solo: Pustaka Mantiq, 1995.

Basyir. Ahmad Azar, *Asas-asas Hukum Mu'amalat: Hukum Perdata Islam*, cet. ke-1, Yogyakarta: UII Pers, 2000.

-, *Garis Besar Sistem Ekonomi Islam* Yogyakarta: BPFE UGM, 1978.

Effendi Satria, M. Zein, M.A *Ushul Fiqh* cet. ke- 4 Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012.

Hamid. Zahri , *Harta dan Miik Dalam Huum Islam* cet. ke-1 Yogyakarta: Bina Usaha, 1995.

Hasan. M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat) cet. ke-1, Jakarta: Raja Grafindo, 2003.

Husainy. Abi Nasr Ahmad Al-, *Al milkiyyāh fi al-Islām*, : “Al-Milkiyyāh wa Haquq al-Tasarruf”, Kairo: Dar al-Kutub al-Hadithah, 1952.

- Mas'adi. Ghufran A., *Fiqih Muamalat Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mubarak. Muhammad, *Nizāmu al Islām : Iqṣad Mabbadiu wa Qawa'idu 'Ammah*, Beirut: Dar al Fikr, tth.
- Quṭb. Sayyid, *al-'Adālah al-Ijtimā'iyah fī al-Islām (Keadilan Sosial Dalam Islam)*, terjemah Afif Mohammad, cet. ke- 2, Bandung: PUSTAKA, 1994.
- , *Tafsir fī-Zilāli al-Qur'an : Di Bawah Naungan al-Qur'an*, penerjemah Aunur Rafiq Shaleh Tamhid, cet. ke-1, Jakarta: Robbani Press, 2000.
- Sabiq. As-Sayyid, *Fiqh as-Sunnah*, cet. ke- 4, Beirut: Dar al Fikr, 1983.
- Suhendi. Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Syurbaji. Mushthafa al-Bugha, Musthafa al-Khann dan Ali al, *Al-Fiqh al-Manhaji 'Ala al-Mazhab al-Imām asy-Syāfi'i, Fikih Manhaji Kitab Fikih Lengkap Imam Asy-Syafi'i, jilid dua, penerjemah Misran Yogyakarta: Darul Uswah, 2012.*
- Siddieqy. Hasbi As, *Pengantar Fiqih Muamalat*, cet. ke-3 Jakarta: Bulan Bintang, 1989.
- Syafe'i. Rahmat, *Fiqih Muamalat*, Bandung: Pustaka Setia, 2004.
- Syawisyi. Zuhairi asy-, *Al-Kafi fī Fiqhi Al-Imam Al-Mujabbal Ahmad Bin Hanbal*, Beirut: al-Maktab al-Islami, 1988.
- Zahrah.Muhammad Abu, *Ushul fiqih* cet. ke-16 Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 2012.
- Zarqa'. Mustafa Ahmad, *Al fiqhu al-Islām fī Saubihī al-Jadīd*, Beirut: Dar al Fikr, 1967.

Zuhaili. Wahbah az-, *Al-Fiqh al-Islām wa Adillatuhu*, cet. ke-3, Beirut: Dar al-Fikr, 1989.

-, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar, Fiqih Imam Syafi'i mengupas masalah fiqhiyah berdasarkan Al-qur'an dan hadist, Muhammad Afifi, dan Abdul Hafiz*, cet. ke-1, Jakarta: PT. Niaga swadaya, 2010.

Umum

Assiba'I. Mustafa Husni, *Keidupan Sosial Menurut Islam*, alih bahasa M. Abda'i Ratomy, cet. ke-3, Bandung: DIPONEGORO, 1988.

Data laporan profil desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang Jawa Tengah tahun 2012

Kohar. A., *Notaris Dalam Praktik Hukum*, Bandung: Alumni, 1983.

Manan. Moh. Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Alih bahasa M. Nastangin, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1993.

Marsekan, *Hak Milik Tanah Dalam Islam* Yogyakarta : Perpustakaan Fak. Syari'ah UIN Sunan Kalijaga, 1985.

Mas'udi. Masdar F., *Theologi Tanah*, Jakarta: P3M, 1994.

Mubham. Muhammad Faruq, *Jamāi fi al-Tasyri' al-Iqtisādi al-Islām* Beirut: Al-Muassah al-Risalah: 1404/1984.

Munawir, *Kamus al-Munawir: Arab Indonesia Terlengkap*, cet. ke-14, Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.

Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah

Pustaka. Tim Redaksi Nera, *Tips & Trik Jual Beli & Sewa Menyewa Properti*, cet. ke-1, Jakarta: Nera Pustaka, 2013.

Salim. Peter Salim dan Yuni, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, Jakarta: Modern English Press, 1997.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* cet. ke-31, Jakarta: Intermedia, 2003.

Sutedi. Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet. ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Wibisono. Darmawan, *Kaya & Sukses Lewat Properti* cet. ke-1, Yogyakarta: Buku Pintar, 2011.

Skripsi :

Alim. Syahrul, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Banjar Kauman Desa Pangatsulan Kec.Seripit Singaraja Bali*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga, 2004.

Rohman. Tamyus, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sertifikat Tanah Dan Dampaknya Dalam Jual Beli (Studi Di Desa Bandungan, Kecamatan Wates, Kulonprogo)*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

Dhani. Umar, *Studi Kebijakan Umar Ibn Al Khattab Tentang Kepemilikan Tanah Dan Relevansinya Dengan Hukum Pertanahan Di Indonesai*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

DAFTAR RESPONDEN

1. Bapak Moh Dja'far, kepala Desa Bandar, Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.
2. Ibu Siti Turiyah pembeli tanah milik Ibu Hartiyati.
3. Bagus Dwi Laksono selaku ahli warisdari Ibu hartiyati.

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepada pihak pemerintah:

1. Apakah tanah-tanah yang ada di desa bandar sudah memiliki sertifikat tanah?
2. Sejauh mana keterlibatan pemerintah dalam transaksi jual beli tanah?
3. Peran apa sajakah yang dilakukan PPAT dalam transaksi jual beli tanah?
4. Apa saja syarat-syarat yang di perlukan dalam jual beli tanah?
5. Bagaimana proses jual beli tanah yang tidak menggunakan sertifikat tanah?
6. Alat bukti apa yang di gunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah?
7. Bagaimana status tanah sebagai obyek jual beli yang tidak dibarengi dengan peralihan kepemilikan tanah?

B. Pertanyaan-pertanyaan yang di ajukan kepada pihak pembeli:

1. Apakah ketika jual beli tanah pemerintah ikut campur dalam hal penentuan harga tanah?
2. Apakah status tanah yang anda beli itu?
3. Berapa luas tanah yang anda beli?
4. Bagaimana proses jual beli yang anda lakukan?
5. Bagaimana kelengkapan surat-surat bukti hak milik atas tanah yang anda beli?
6. Apakah status penjual masih saudara anda?
7. Apakah dalam proses jual beli tanah yang anda lakukan disertai dengan perlihatkan sertifikat tanah? Mengapa tidak di sertai dengan peralihan sertifikat tanah?
8. Berapa biaya yang anda keluarkan untuk transaksi jual beli?
9. Bagaimana pengurusan sertifikat tanah apabila tidak dilakukan bersamaan dengan transaksi jual beli?
10. Apakah jual beli tanah yang anda lakukan menggunakan saksi?
11. Bukti apa yang menguatkan transaksi jual beli tanah yang anda lakukan?

C. Pertanyaan-ertanyaan yang di ajukan kepada pihak penjual:

1. Apakah ketika jual beli tanah pihak pemerintah ikut campur dalam hal penentuan harga jual tanah?
2. Apakah status tanah yang anda jual itu?
3. Brapa luas tanah yang anda jual?
4. Bagaimana kelengkapan surat-surat buktibhak milik atas tanah yang anda jual?
5. Apakah status pembeli tanah masih saudara anda?
6. Bagaimana proses jual beli tanah yang di lakukan?

Catatan Hasil Wawancara

A. Pihak Pemerintah

Situs :Desa Bandar
Teknik :Wawancara
Informan : Bapak Moh Dja'far sebagai Kepala Desa Bandar
Tanggal : 20 November 2013
Hari : Rabu
Tempat : Kantor Bale Desa Bandar
Waktu : 10.00 -10.30 WIB

No	Peneliti	Informan
1	Apakah tanah-tanah yang ada di desa bandar sudah memiliki sertifikat tanah?	Sebagian ada yang sudah memiliki sertifikat, namun masih banyak juga yang Belum mempunyai Kesadaran Hukum, jadi belum membuat sertifikat tanah mereka.
2	Sejauh mana keterlibatan pemerintah dalam transaksi jual beli tanah?	Jika si pembeli meminta kami untuk menjadi saksi dan melaporkan jual beli tanahnya, maka kami akan mencatatnya sesuai prosedur.
3	Peran apa sajakah yang dilakukan PPAT dalam transaksi jual beli tanah?	PPAT dapat mengeluarkan akta jual-beli, bersama persyaratan-persyaratan lain yang dibutuhkan dalam jual beli tanah yang sudah terdapat sertifikat tanah dan mendaftarkan ke BPN jika belum memiliki sertifikat atau hendak balik nama.
4	Apa saja syarat-syarat yang di perlukan dalam jual beli tanah?	a) Persyaratan lengkap b) Pengeluaran gambar dan pengecekan dokumen oleh BPN c) PPAT mengeluarkan akta jual beli Akta ditandatangani yang

		<p>bersangkutan, kemudian aslinya diserahkan ke BPN dan yang bersangkutan masing-masing mendapatkan kopiannya.</p> <p>e) BPN mengeluarkan sertifikat baru</p>
5	<p>Bagaimana proses jual beli tanah yang tidak menggunakan sertifikat tanah?</p>	<p>Jual beli ini dilakukan antara ahli waris atau saudara dekat. Tanah sebagai obyek jual beli tersebut sudah mempunyai sertifikat atau bukti kepemilikan yang lain dan dalam proses jual beli disertakan. Akan tetapi setelah itu tidak ada proses lanjut untuk sertifikat tersebut misalnya dibalik namakan dan lain sebagainya.</p>
6	<p>Alat bukti apa yang di gunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah?</p>	<p>Jika dari jual beli, rata-rata mereka hanya punya kwitansi pembayaran saja, dan sertifikat yang di miliki masih atas nama si penjual. Akan tetapi yang belum memiliki sertifikat tanah, biasanya mereka masih menggunakan bukti letter C.</p>
7	<p>Bagaimana status tanah sebagai obyek jual beli yang tidak dibarengi dengan peralihan kepemilikan tanah?</p>	<p>Selama kedua pihak tidak mempermasalahkan status tanah, maka tanah itu aman dari masalah, namun jual beli di bawah tangan ini dapat menimbulkan masalah ketika pengurusan balik nama pada sertifikat sebagai bukti kepemilikan dilakukan bertahun-tahun kemudian setelah terjadinya transaksi jual beli tersebut, atau salah satu pihak pelaku jual beli tersebut sudah meninggal, karena transaksi tersebut tidak dikuatkan oleh bukti yang kuat dan sah, hanya saksi yang mungkin masih ada.</p>

B. Pihak Pembeli

Situs :Pembeli

Teknik :Wawancara

Informan : Ibu Siti Turiyah

Tanggal : 22 November 20013

Hari : Jum'at

Tempat : Rumah Ibu Siti Turiyah (Dukuh Harjosari Desa Bandar)

Waktu : 17.00 -17.30 WIB

No	Peneliti	Informan
1	Apakah ketika jual beli tanah pemerintah ikut campur dalam hal penentuan harga tanah?	Tidak mengetahui akan prosedur yang harus dijalani dalam setiap peralihan kepemilikan tanah, jadi tidak melibatkan pemerintah.
2	Apakah status tanah yang anda beli itu?	Sudah menjadi milik pemeli,karena sudah di bayar lunas.
3	Berapa luas tanah yang anda beli?	Cuma 0,0976 Ha
4	Bagaimana proses jual beli yang anda lakukan?	Dalam transaksi jual beli ini tidak diikuti dengan peralihan kepemilikan dalam setifikat (di bawah tangan).
5	Bagaimana kelengkapan surat-surat bukti hak milik atas tanah yang anda beli?	bukti kepemilikan tanah masih atas nama suammi ibu hartiyati yang sudah meninggal.
6	Apakah status penjual masih saudara anda?	Masih ada ikatan saudara (Sepu)
7	a) Apakah dalam proses	a) Tidak

	<p>jual beli tanah yang anda lakukan disertai dengan perlihatkan sertifikat tanah?</p> <p>b) Mengapa tidak disertai dengan peralihan sertifikat tanah?</p>	<p>b) karena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat masih atas nama pewaris yang sudah lama meninggal dan belum dilakukan balik nama oleh ahli waris, bahkan sampai proses jual beli. - Pengurusan balik nama sertifikat yang rumit, proses pengurusan lama dan membutuhkan biaya yang mahal. - Kepercayaan antara kedua belah pihak dan untuk menumbuhkan rasa tolong menolong, karena pada dasarnya jual beli ini dilakukan karena salah satu pihak mempunyai kebutuhan yang mendesak. - Tanah yang sudah dijual dapat dibeli kembali, apabila salah satu pihak menginginkannya.
8	Berapa biaya yang anda keluarkan untuk transaksi jual beli?	Cuma harga tanah saja, karena tidak ada proses apa-apa, jadi tidak ada biaya tambahan.
9	Bagaimana pengurusan sertifikat tanah apabila tidak dilakukan bersamaan dengan transaksi jual beli?	Tidak Tahu
10	Apakah jual beli tanah yang anda lakukan menggunakan saksi?	Ya
11	Bukti apa yang menguatkan transaksi jual beli tanah yang anda lakukan?	Keterangan saksi dan kwitansi pembayaran

C. Pihak Penjual

Situs :Ahli Waris Penjual

Teknik :Wawancara

Informan : Bagus Dwi Laksono

Tanggal : 24 November 20013

Hari : Minggu

Tempat :Rumah Bagus Dwi Laksono (Dukuh Harjosari Desa Bandar)

Waktu : 13.00 -13.30 WIB

No	Peneliti	Informan
1	Apakah ketika jual beli tanah pihak pemerintah ikut campur dalam hal penentuan harga jual tanah?	Tidak tahu
2	Apakah status tanah yang anda jual itu?	Milik Alm Ayah kami
3	Brapa luas tanah yang anda jual?	0,0976 Ha
4	Bagaimana kelengkapan surat-surat buktihak milik atas tanah yang anda jual?	Ada sertifikatnya, dan masih atas nama ayah kami
5	Apakah status pembeli tanah masih saudara anda?	Masih sepupu almh Ibbu kami
6	Bagaimana proses jual beli tanah yang di lakukan?	Tidak tahu, karena waktu itu kami anak dari Ibu hartiyati masih kecil-kecil dan tidak adasatupun yang di beri tahu bahwa tanah itu akan di jual atau telah di jual.

PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
KECAMATAN BANDAR
DESA BANDAR
Alamat: Jl. Raya Bandar Nomor: 2 Kode Pos 51254

Nomor: 593.2/50/XII/2013
Lamp. :-
Hal : Surat Ijin / Rekomendasi

Kepada Yth.

Saudari FARADINA FIRDA HIMAWATI
Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah Dan Hukum Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Menanggapi Surat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Fakultas Syariah Dan Hukum Yogyakarta Nomor: UIN.02/MU-Penelitian/PP.00.9/ 041 /2013, tertanggal 12 November 2013, tentang permohonan Rekomendasi Pelaksanaan Riset.

Dengan ini Kami Lurah Desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang, mengijinkan saudari:

Nama : FARADINA FIRDA HIMAWATI
NIM : 09380047
Semester : IX
Jurusan : MUAMALAT
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Waktu Peralihan Hak Milik

Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Bandar Batang

Guna mengadakan penelitian (Riset) di Wilayah Dukuh Harjosari, Desa Bandar, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang.

Demikian surat ijin ini kami buat untuk dipergunakan seperlunya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat: Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281



Nomor : UIN.02/MU-Penelitian/PP.00.9/ 041 /2013
Lamp. : 1 proposal skripsi
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Yogyakarta, 12 November 2013

Kepada Yth
Kepala Desa
Desa Bandar Kec. Bandar Kab, Batang
Jawa Tengah
di tempat

Assalamu`alaikum wr. wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana (S1), mahasiswa kami:

Nama : Faradina Firda Himawati
NIM : 09380047
Jurusan : MU
Semester : IX

akan melakukan penelitian untuk penulisan skripsi berjudul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP WAKTU PERALIHAN HAK MILIK
DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BANDAR BATANG**

Untuk kelancaran pelaksanaan penelitian mahasiswa kami tersebut, kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin dan kesempatan penelitian kepada yang bersangkutan.

Demikian atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu`alaikum wr. wb.
a.n. Dekan
Ketua Jurusan MU



Abdul Mujib, S.Ag. M.Ag
NIP. 19701209 200312 1 002

No	Hlm	F.N	Terjemahan
			BAB I
1	1	2	Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
2	19	20	Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.
3	19	21	Dan janganlah malas menulis utang, kecil atau besar, sesuai dengan waktu yang ditentukan. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat (cara yang baik) untuk menghilangkan keragu-raguan diantara kamu.
			BAB II
4	25	9	Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
5	25	10	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.
6	25	11	Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu.
7	29	14	kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.
8	32	15	Sesungguhnya orang-orang yang pemboros itu adalah saudara setan dan setan itu sangat ingkar pada Tuhannya.
9	37	20	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.
10	43	27	Sekumpulan aqidah dan nash yang mengatur atas dasar ditaati hubungan manusia sesama manusia baik mengenai orang maupun harta.
11	43	28	Wewenang khusus atas segala sesuatu benda menghalangi pihak lain bertindak di atasnya dan memungkinkan pemiliknya berbuat apa saja sejak sesau itu dikhususkan baginya kecuali ada halangan syara'.
12	43	29	Milik Allah-lah apa yang di langit dan apa yang di Bumi.
13	43	30	Milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi;
14	44	32	Kewenangan untuk melakukan sesuatu yang

			menjadi miliknya meskipun pemiik tidak berbuat terhadap harta miliknya dan tidak ada ikatan serta syarat lainnya kecuali ada halangan syara’.
15	46	35	Dan bumi telah dibentangkan-Nya untuk makhluk (-Nya).
16	47	38	Dan para pemuka dari kaum Fir’aun berkata, “Apakah engkau akan membiarkan Musadan kaumnya untuk berbuat kerusakan di negeri ini (Mesir).
17	47	39	Dan (ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada Malaikat ” Aku hendak menjadikan khalifah di bumi”.
18	48	40	Dijadikan tersasa indah dalam pandangan manusia terhadap apa yang diinginkan, berupa perempuan-perempuan, anak-anak, harta benda yang bertumpuk dalam bentuk emas dan perak. Al-imran 3 :14
19	48	41	Dialah (Allah) yang menciptakan segala apa yan ada di bumi untuukmu.
20	49	43	Dan Dialah yang menjadikan tanaman-tanaman merambat dan yang tidak merambat, pohon kurma, tanaman yang beraneka ragam rasanya, zaitun dan delima yang serupa (bentuk dan warnanya), dan tidakserupa (rasanya).
21	49	44	Nabi SAW bersabda, siapa yang berhasil menghidupkan(memakmurkan) tanah yang mati, maka tanah itu miliknya.
22	55	50	Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.
23	55	51	Dan janganlah malas menulis utang, kecil atau besar, sesuai dengan waktu yang ditentukan. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapa menguatkan persaksian dan lebih dekat (cara yang baik) untuk menghilangkan keragu-raguan diantara kamu.
24		57	Dan janganlah amu memaki sesembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa dasar pengetahuan.
25		58	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu katakan Rā’inā,tetapi katakan unẓurnā, dan dengarkanlah.
26		2	BAB IV
			(Yaitu) mereka yang mendengarkan perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik di antaranya.

		Mereka itulah orang-orang yang telah diberi petunjuk oleh Allah dan mereka itulah orang-orang yang mempunyai akal sehat.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



CURIKULUM VITAE

A. Identitas diri

Nama : Faradina Firda Himawati
Tempat/Tanggal Lahir : Temanggung, 14 Maret 1992
Alamat Rumah : Dusun 03 Samargalila, Labuha, Bacan, Halmahera-Selatan Maluku Utara
Nama Ayah : Drs. Moh. Khosidi.,S.H.
Nama Ibu : Imung Gendrowati., S.S., M. Pdi
Nama Suami : Syafi'il Anam
Nama Anak : Ali Albarr Albasyari

B. Riwayat Pendidikan

1. TK Al-Khairat Labuha Bacan Halmahera-Selatan (1996-1997)
2. SDN Inpres Labuha Bacan Halmahera-Selatan (1997-2003)
3. SMP Negeri 1 Bacan Halmahera-Selatan (2003-2006)
4. MA NU Banat Kudus (2006-2009)
5. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kali Jaga Yogyakarta(2009-)

C. Prestasi/penghargaan

- Juara III Pencak silat kelas c putri (POSPEDA) Tingkat Provinsi Jawa Tengah Tahun 2006

D. Pengalaman organisasi

- Wakil Ketua Osis SMP N 1 Bacan Halmahera Selatan Maluku Utara 2004/2005.